

Оформление земельного участка под многоквартирным домом в общую долевую собственность

В соответствии с п. 2 ст. 36 Земельного Кодекса (ЗК) РФ, в существующей застройке земельные участки, на которых находятся сооружения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, жилые здания и иные строения, предоставляются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев в порядке и на условиях, которые установлены жилищным законодательством.

Согласно пп. 3 и 5 ст. 16 закона "О введении в действие ЖК РФ" в случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме любое уполномоченное указанным собранием лицо вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. При этом с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Следует отметить, что часть 3 статьи 16 признана не соответствующей Конституции Российской Федерации Постановлением Конституционного Суда РФ от 28.05.2010 N 12-П в той мере, в какой она препятствует собственнику помещения в многоквартирном доме, не уполномоченному на то общим собранием собственников помещений в данном доме, обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. Таким образом, обратиться за формированием земельного участка многоквартирного дома имеет право любой собственник помещения в данном доме.

В настоящее время дом расположен на участке 78:4156А:11 по адресу г.Санкт-Петербург, улица Оптиков, участок 7 (северо-западнее пересечения с Туристской улицей). На данном участке также располагается многоэтажный паркинг.

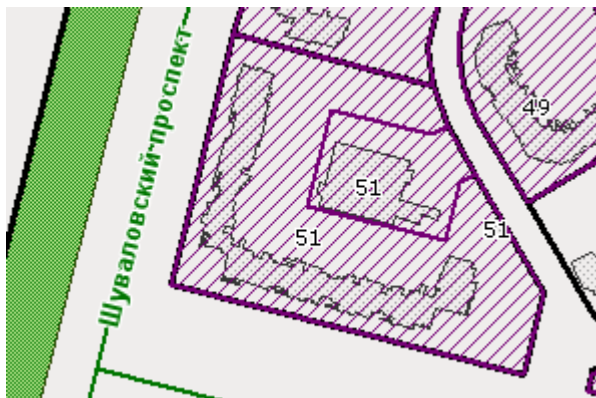


Однако, согласно п. 7 ст. 36 ЗК РФ, местоположение границ земельного участка и его площадь определяются с учетом фактического землепользования в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства, местоположение границ земельного участка определяется с учетом красных линий, местоположения границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

В соответствии с п. 2 ст. 43 Градостроительного Кодекса РФ подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для

строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Постановлением Правительства СПб от 21 июня 2005 г. N 838 был утвержден проект межевания территории квартала 56 АБ Северо-Приморской части Приморского района, согласно которому на территории существующего земельного участка запроектировано формирование двух отдельных земельных участков для размещения многоквартирного дома и паркинга.



В соответствии со ст. 36 ЖК РФ в состав общего имущества многоквартирного дома может входить участок, на котором расположен указанный дом, а также иные объекты, предназначенные к обслуживанию данного дома. Существующий земельный участок этому условию не удовлетворяет, так как на нем расположены два отдельно стоящих независимых строения. Соответственно, для формирования земельного участка, который поступит в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме в силу ст. 16 закона "О введении в действие ЖК РФ", существующий участок необходимо разделить в соответствии с утвержденным проектом межевания. Для этого предлагается произвести соответствующие работы по межеванию и кадастровому учету участка многоквартирного дома, наделив ООО "ЮИТ Сервис" необходимыми полномочиями и денежными средствами **путем установления целевого взноса или отнесения затрат на статью «Текущий ремонт».**

Затраты на работы по межеванию и кадастровому учету по предварительной оценке составят 400 000 руб.

Целевой взнос:

$$400\,000 \text{ руб.} : 39561,5 \text{ кв.м.} = 10,11 \text{ руб./кв.м.}$$

Участок поступает в общую долевую собственность бесплатно с момента его кадастрового учета в силу прямого указания закона. В силу п. 1 ст. 37 ЖК РФ доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.