

ПРИЛОЖЕНИЕ №3
к бюллетеню для голосования
на годовом общем собрании собственников
многоквартирного дома по адресу:
г. Санкт-Петербург, Ленинский пр., д. 72, корп.1

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.

Вместе с тем, в силу п. 1 ст. 16 закона "О введении в действие ЖК РФ" в существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

В настоящее время дом расположен на участке 78:40:0008341:10 по адресу г.Санкт-Петербург, Ленинский проспект, участок 6 (северо-восточнее пересечения с улицей Доблести).



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 Санкт-Петербурга № 1900 от 13.12.2005г. утвержден проект планировки и проект межевания территории квартала 18 ЮЗПЧ СПб, согласно которому участок по адресу г.Санкт-Петербург, Ленинский проспект, участок 6 (северо-восточнее пересечения с улицей Доблести) предназначен для размещения жилого дома.

Таким образом, в силу прямого указания закона участок поступил в общую долевую собственность собственников помещений в жилом доме.

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.

Данное право возникло в силу закона вне зависимости от государственной регистрации. Вместе с тем собственники жилья вправе при желании зарегистрировать свое право общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома, включая земельный участок.