

Информация по вопросу оформления прав собственности на земельные участки, занимаемые многоквартирными домами.

02.03.2009

На территории города Москвы - в большинстве случаев земельные участки под многоквартирными домами не сформированы и не поставлены на государственный кадастровый учет. К настоящему времени поставлено на кадастровый учет 337 отдельных участков, из них на 11 участков зарегистрировано право общей долевой собственности.

В случае, если участок уже сформирован, т.е. определены и утверждены его границы, и поставлен на кадастровый учет, представитель собственников вправе обратиться в федеральные органы исполнительной власти для оформления права собственности на землю. Вначале необходимо заказать и получить в Управлении Роснедвижимости по городу Москве кадастровый паспорт земельного участка, а затем обратиться в Управление Росрегистрации по городу Москве для регистрации права общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного дома на земельный участок.

Если участок не сформирован и не поставлен на кадастровый учет, лицо, уполномоченное общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, обращается в Комиссию по обеспечению реализации решения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах при префектуре соответствующего административного округа города Москвы для получения заключения о соответствии решения о формировании земельного участка, принятого общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, требованиям законодательства. Заключение выдается в виде выписки из протокола Комиссии (порядок получения выписки в режиме «одного окна» определен постановлением Правительства Москвы от 29 апреля 2008 года № 333-ПП).

Получив заключение Комиссии, заявитель обращается с заявлением о формировании земельного участка в Департамент земельных ресурсов города Москвы или в его территориальные органы (форма заявления приведена в приложении к постановлению Правительства Москвы от 3 июля 2007 года № 569-ПП).

К заявлению о формировании земельного участка заявителем прикладываются (постановление Правительства Москвы от 27 июня 2006 года № 431-ПП «О передаче земельных участков на территории города Москвы в частную собственность»):

- документ, удостоверяющий личность уполномоченного общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме представителя;
- решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании земельного участка;
- выписка из протокола Комиссии по обеспечению реализации решений общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах.

Кроме того, согласно постановлению Правительства Москвы от 3 июля 2007 года № 569-ПП, к такому заявлению должны быть приложены:

1. Схема распределения долей собственников помещений в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

2. Копии уведомлений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании земельного участка в форме заочного голосования.

3. Лист регистрации вручения уведомлений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании земельного участка в форме заочного голосования.

4. Письменные решения собственников помещений при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании земельного участка в форме заочного голосования.

5. Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании земельного участка в форме заочного голосования.

6. Доверенности представителем собственников.

7. Документы, удостоверяющие личность заявителя.

После формирования земельного участка осуществляется его
кадастровый учет.

С приобретением права собственности на земельный участок у собственников помещений в многоквартирном доме возникает обязательство «о дополнительной плате - земельного налога (глава 31 ПК РФ). Размер земельного налога - от нескольких сотен до нескольких тысяч рублей в год для каждого собственника помещений в многоквартирном доме - зависит от размера доли в общей долевой собственности на общее имущество, и от размера и местоположения участка.

Вопрос использования и распоряжения земельным участком после его оформления в собственность требует более подробного разъяснения.

В последнее время появились некие организации и коммерческие фирмы, активно пропагандирующие срочное оформление в собственность земельных участков под многоквартирными жилыми домами (при этом отдельные фирмы предлагают свои платные посреднические услуги).

В качестве главных аргументов необходимости срочного оформления права собственности на землю выдвигаются следующие - Первый -

возможность" собственников земли застроить свой земельный участок '(-.нужными "и полезными для жителей объектами». По этому поводу необходимо отметить, что с приобретением права собственности на землю каких-либо специальных самостоятельных прав на застройку территории, в том числе на ее ограждение, у собственников не появляется. В соответствии с действующим федеральным и городским законодательством любая градостроительная деятельность на территории возможна исключительно в рамках разрешенного использования, установленного городскими нормативными правовыми актами. Если собственники многоквартирного дома захотят построить на своем участке какой-либо объект, то теоретически строительство будет возможно, но только в том случае, если размещение такого объекта предусмотрено утвержденными документами территориального планирования и соответствует градостроительным регламентам. Но при этом надо понимать, что участок, предназначенный по проекту планировку квартала для строительства капитального объема, например гаража, никак не может быть включен в территорию, предназначенную для эксплуатации дома.

Второй аргумент, который выдвигают агитаторы срочного оформления права собственности на землю - это лишение инвесторов возможности «захвата и застройки придомовой территории». По этому вопросу два замечания. Во-первых, как было отмечено, на придомовой территории, сформированной и предназначенной для эксплуатации многоквартирного дома, строительство нового капитального объекта невозможно, так как при формировании участка исключается территория, предназначенная для строительства капитального объекта. Что касается возможности строительства новых объектов внутри квартала вне территорий домовладений, то Правительством Москвы, в целях обеспечения благоприятных условий проживания горожан, приняты специальные меры, направленные на ограничение капитального строительства на застроенных территориях. Создана Межведомственная комиссия по оценке соответствия размещения объекта капитального строительства на территории города Москвы техническим, градостроительным и иным регламентам.

В результате рассмотрения ранее принятых решений строительство некоторых объектов запрещено. Решения о размещении отдельных объектов на застроенных территориях принимаются только при наличии документации, прошедшей публичные слушания.

Адрес страницы: <http://tekstilschiky.mos.ru/presscenter/news/detail/799624.html>

[Управа района Текстильщики города Москвы](#)