

27.11.2018 | Земельный участок под многоквартирным домом

Земельный участок под многоквартирным домом (МКД) — один из наиболее проблемных элементов общего имущества. Даже порядок определения такого участка вызывает множество проблем. Далеко не всегда удается разрешить вопросы, входит ли тот или иной земельный участок в состав общего имущества собственников помещений какого-либо МКД, где границы этого участка и в каком порядке они определяются, кто и в каком порядке оформляет право собственности на земельный участок, и кому вообще этот земельный участок принадлежит.

Вообще, в подавляющем числе случаев земельному участку не уделяется много внимания. Однако, как только возникает желание использовать такой участок для тех или иных нужд, и появляется необходимость определения допустимых пределов такого использования, собственники помещений и управляющие домом УО/ТСЖ/ЖСК сразу сталкиваются с зачастую сложно разрешимыми вопросами.

Первое, что вызывает затруднение — как включить земельный участок в состав общего имущества, как оформить его в собственность собственников помещений МКД? Земельный участок под МКД может быть не сформирован вовсе. А может быть сформирован для строительства МКД и по сведениям Росреестра оставаться в собственности застройщика. Широко распространены случаи формирования земельного участка для строительства нескольких домов, и кому принадлежит такой участок, непонятно — ведь действующее законодательство не дает возможности признания какого-либо имущества собственностью собственников помещений сразу нескольких МКД.

Немало вопросов вызывают обязанности собственников помещений МКД (а следовательно — и УО/ТСЖ/ЖСК) по содержанию земельного участка для случаев, когда такой участок сформирован и оформлен в собственность собственников помещений, и когда земельный участок не формировался и находится в муниципальной или государственной собственности. Довольно часто УО/ТСЖ/ЖСК содержат (и несут на это соответствующие расходы) земельный участок, который не входит в состав общего имущества МКД, следовательно, обязанность по его содержанию собственники помещений не могли возложить на соответствующие УК/ТСЖ/ЖСК. Да и собственники помещений в МКД в этом случае вносят плату за содержание не принадлежащего им

участка.

Приобретайте доступ к видеозаписи **«Земельный участок под МКД как проблемный элемент общего имущества»**. В видеозаписи рассмотрены следующие вопросы:

- Порядок оформления ЗУ в собственность (межевание, кадастровый учет). Лица, имеющие право обращаться в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет. Лица, обязанные нести расходы на межевание и иные связанные с определением границ ЗУ работы. Лица, обязанные нести расходы по регистрации.
- Анализ ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ, основания признания указанной нормы противоречащей Конституции РФ (Постановление КС РФ от 28.05.2010 № 12-П), последствия применения постановления на практике, введение поправок Федеральным законом от 03.07.2018 № 191-ФЗ, сложности оформления прав на ЗУ.
- Порядок использования ЗУ: ограждение, охрана и т.п. Порядок и условия проведения общего собрания собственников (ОСС), судебная практика.
- Порядок содержания и уборки ЗУ и объектов на нем: нормы, границы содержания, ответственность, судебная практика.
- Право на земельный участок под МКД, в отношении которого не проведен государственный кадастровый учет, права собственников помещений МКД на использование несформированного земельного участка.
- Сервитут как ограничение прав собственников на использование ЗУ: виды, порядок установления, порядок использования ЗУ, оплата сервитута, судебная практика.
- Прочие вопросы, связанные с земельным участком под МКД.