

О порядке использования земельного участка под многоквартирным жилым домом

Большинство жителей нашей республики живут в многоквартирных жилых домах (учитывая, что и двух- и четырехквартирные дома являются многоквартирными). Поэтому нередко собственники квартир в многоквартирном жилом доме обращаются с вопросами о порядке использования земельного участка под гаражами, объектами автостоянок, огородами. Ведь многоквартирный дом (далее - МКД) - это не только квартиры в нем, подъезды, крыша, чердаки, подвалы, стены, но и паркинг, детская площадка, клумбы, т.е. придомовая территория, а также земля, на которой он стоит.

Вопросы использования земельного участка под МКД регулируются Жилищным кодексом Российской Федерации - ст.36.

Земельный участок, на котором расположен МКД, а также придомовая территория принадлежат владельцам квартир (и других помещений) в этом доме на праве общей долевой собственности (ст. 36 ЖК РФ).

Общей собственностью жителей дома является участок со следующими характеристиками: он сформирован, его границы и размер определены в соответствии с требованиями законодательства, стоит на государственном кадастровом учёте, участку присвоен кадастровый номер.

Собственники помещений в МКД вправе владеть и пользоваться этим земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими многоквартирного дома, а также объектов, входящих в состав общего имущества в таком доме.

Все вопросы по управлению общей собственностью в МКД решаются на общем собрании собственников в соответствии со ст.44 ЖК РФ.

К компетенции общего собрания собственников помещений в МКД относятся: принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен МКД, в том числе введение ограничений пользования им, а также о заключении соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу в МКД.

На общем собрании, например, может быть принято решение о передаче части общего земельного участка в аренду, сроке аренды, размере арендных платежей, а также о целевом использовании арендной платы.

Спорные отношения между собственниками помещений в МКД относительно порядка пользования земельным участком, являющимся общим имуществом, подлежат разрешению в судебном порядке.

На территории, принадлежащей собственникам МКД, без согласия его собственников нельзя, например, осуществлять строительство каких-либо коммерческих предприятий (кафе, автостоянки, гаражей и т.п.).

Отчуждение части земельного участка, принадлежащей собственникам МКД, невозможно без согласия его собственников.

Заместитель руководителя Управления Росреестра по Республике Тыва Людмила Седен: «Собственники МКД вправе совершать с земельным участком различные действия, в том числе осуществлять его благоустройство, строительство детских площадок, иных строений, необходимых для обеспечения жизнедеятельности многоквартирного дома. При этом собственники МКД должны использовать земельный участок по целевому назначению в соответствии с его разрешенным использованием. Несоблюдение установленных законом правил использования земельного участка может повлечь административную ответственность».

Хангаева Л. А., заместитель начальника отдела государственного земельного надзора, геодезии и картографии, землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по РТ