

## ЗЕМЛЯ У ДОМА ТВОЕГО

### Кому принадлежит участок у подъезда?

*Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ дала разъяснения, которые касаются собственности на земельные участки вокруг многоквартирных домов. Кому принадлежит земельный участок у подъезда? Этот вопрос остается открытым для многих собственников жилья, поэтому дело, рассмотренное Верховным Судом РФ в Определении от 3 марта 2015 года № 32-КП4-16, может служить важным прецедентом.*

Суть спора такова. Гражданин К. подал в суд иск к соседке с просьбой заставить ее освободить придомовой участок от строений. Три года назад он получил от местной администрации в собственность участок под окнами дома с разрешением использовать его "под индивидуальную жилую застройку". А на этом участке располагаются принадлежащие соседке металлический гараж, ящик, верстак и часть деревянного забора. Ответчица, в свою очередь, написала встречный иск и не только к соседу, но и к местной администрации. От чиновников она потребовала отменить решение в пользу соседа о выделении земли, признать недействительным договор купли-продажи соседом выделенного участка и снять его с кадастрового учета. Свои требования она объяснила тем, что живет в этом доме с 1961 года, тоже является собственницей квартиры и не один десяток лет пользуется участком земли у дома и уже более 30 лет — гаражом.

Районный суд, рассмотрев оба иска, мужчине отказал, а встречный иск гражданки удовлетворил. Но апелляционная инстанция решение районного суда отменила, иск гражданина с просьбой освободить «его» территорию удовлетворила, а соседке с гаражом отказала. С таким выводом апелляции не согласился Верховный Суд РФ, выступив с разъяснением.

По Федеральному закону от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса РФ" в существующей застройке поселений земельный участок, на котором стоит многоквартирный дом, и "иные входящие в состав дома объекты недвижимости" являются общей долевой собственностью собственников помещений, в доме. Однако в материалах дела нет доказательств, что участок под домом сформирован и в отношении его проведен государственный кадастровый учет. Верховный Суд подчеркнул: в этих случаях собственники помещений в многоквартирном доме как законные владельцы земельного участка, на котором стоит дом, согласно статье 305 Гражданского кодекса РФ имеют право требовать устранения нарушений их прав. То есть на основании решения общего собрания собст-

венников обратиться в органы гос.власти с заявлением о формировании земельного участка. Формированием занимаются органы местного самоуправления. По статье 37 Земельного кодекса если право собственности на строение переходит к нескольким собственникам, то и право на землю определяется с учетом доли в праве собственности на здание или сложившегося порядка пользования участком.

Верховный Суд РФ напомнил о позиции, изложенной в пункте 67 постановления Пленума ВС РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 года № 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав". В нем сказано, что, если земельный участок не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, земля под многоквартирным домом находится в собственности соответствующего публично-правового образования. Однако по смыслу частей 3 и 4 ст. 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" собственник не вправе распоряжаться этой землей в той части, в которой должен быть сформирован земельный участок под многоквартирным домом. В свою очередь собственники помещений в многоквартирном доме 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.

В указанных случаях собственники помещений в многоквартирном доме как законные владельцы земельного участка, на котором расположен данный дом и который необходим для его эксплуатации, в силу ст. 305 ГК РФ имеют право требовать устранения всяких нарушений их прав, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, а также право на защиту своего владения, в том числе против собственника земельного участка.

Этот частный случай красноречиво говорит о том, что многие владельцы приватизированных, купленных, подаренных и унаследованных квартир даже не подозревают, что они одновременно являются и сособственниками земельного участка, на котором расположен их дом. Однако право на землю считается возникшим с того момента, как участок сформирован, то есть когда установлены границы и получен кадастровый номер. Следовательно, собственникам надо пройти эти этапы, что бы закрепить за собой земельный участок и иметь право использовать его так, как им выгодно. Как только участку будет присвоен кадастровый номер, он бесплатно оформляется в собственность собственников помещений в доме.

Важный вопрос — определение размера земельных участков под многоквартирными домами. В законе о ТСЖ существовало понятие нормативных и сверхнормативных размеров земельного участка, поясняет руководитель сектора "Социальные проблемы жилищной сферы"

фонда "Институт экономики города" Татьяна ЛЫКОВА. Теперь понятие нормативных и сверхнормативных размеров участков отменено. Земельный, Жилищный кодексы РФ и законы о введении их в действие устанавливают, что земельный участок передается собственникам жилья в фактических размерах, как при застройке.

Возьмем для примера любой многоквартирный дом. При нем есть какой-то земельный участок, который обслуживает данное здание: подъездные пути, подходы, газоны, детские площадки. И если документами территориального планирования и правилами землепользования и застройки муниципального образования здесь не предусматривается никакого нового строительства, то эти участки будут оформляться в собственность в тех размерах, в каких они сегодня существуют.

В случае нового строительства все еще проще. Градостроительный кодекс РФ предусматривает, что застройщик должен получать земельный участок в собственность либо аренду только на открытом аукционе. Границы участка и кадастровый номер будут установлены еще до того, как инвестор его приобретет. Соответственно вместе с землей, естественно, — право собственности на этот участок переходит к собственникам квартир.

Самое сложное — разобраться со старой застройкой, особенно в Москве. Старый центр очень привлекателен для инвесторов с точки зрения нового строительства, реконструкции или замены жилищного фонда. И право собственности на земельный участок дает жильцам дополнительную защиту от разного рода злоупотреблений со стороны муниципалитета, от коррупции при распределении земельных участков.

**О. ГЕОРГИЕВ**

*Ваше право. – 2016. – март. – С.8.*