

Формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом

Алиева Рухен Исламовна

Студент (магистр)

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Москва, Россия

E-mail: rukhen@mail.ru

В период приватизации государственного и муниципального имущества в начале 1990-х годов в судебной практике возник вопрос о границах земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, так как советский правопорядок не предусматривал формирования земельных участков при массовом жилищном строительстве, а сведения в единый государственный реестр недвижимости стали вноситься только к концу 1990-х гг.

В настоящее время выдача разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, построенного после введения в действие Жилищного кодекса (далее - ЖК РФ) осуществляется только в том случае, если сведения о местоположении границ земельного участка внесены в ЕГРН.

В связи с тем, что большинство из существующих ныне многоквартирных домов построены преимущественно до введения в действие соответствующей нормы (то есть до 2016г.), земельные участки под такими домами остаются несформированными. Таким образом, возникает правовая неопределенность в части межевания застроенных территорий.

В настоящее время в законодательстве отсутствует определение формирования земельного участка, но в доктрине на этот счет существуют различные позиции.

Формирование земельного участка в том числе осуществляется на основе землеустроительных работ по выносу на местность границ земельного участка и проведения государственного кадастрового учета[2].

Правовая неопределенность в судебной практике связана с тем, что суды отказывают в требованиях собственников о предоставлении земельного участка под многоквартирным домом с прилегающей территорией на основании того, что заявители не предоставили доказательства, в соответствии с которыми были нарушены права и законные интересы собственников многоквартирного дома.

В связи с законодательно не урегулированным порядком формирования земельных участков возникает вопрос, как определять площадь и границы земельного участка.

В судебной практике не достигнуто единообразия по вопросу применения части 1 статьи 36 ЖК РФ, в соответствии с которой собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Во избежание нарушения прав и законных интересов собственников многоквартирных домов необходимо единообразное толкование положений действующего законодательства.

Еще одной проблемой в правоприменительной практике является то, что ввиду отсутствия в градостроительном законодательстве нормы, в соответствии с которой проводится формирование земельного участка многоквартирного дома, суды, вопреки части 1 статье 36 ЖК РФ, признают законным формирование границ земельного участка непосредственно по границе, или, что синонимично, - по контуру или по отмошке многоквартирного дома.

Таким образом, сложилась ситуация, когда конкретные дела по данному вопросу решаются с учетом судебного усмотрения. Некоторые суды считают, что границы земельного участка должны проходить исключительно по отмостке многоквартирного дома; согласно другой точке зрения, суды включают в границу земельного участка все объекты, входящие в состав недвижимого имущества, подъезды и проходы к ним[1].

Судебная практика придерживается того, что формирование границ земельного участка многоквартирного дома по отмостке является законной в том случае, если, например, земельный участок прилегает к соседним территориям и используется для прохода или проезда. Так, суд отказал заявителю в пересмотре границ земельного участка, ссылаясь на 85 статью Земельного кодекса Российской Федерации.

Учитывая анализ судебной практики, можно сделать вывод, что формирование границ земельного участка по отмостке многоквартирного дома не нарушает права собственников на общее имущество в многоквартирном доме при наличии обстоятельств, в соответствии с которыми границы многоквартирного дома не могут быть сформированы с учетом прилегающей территории.

Таким образом, при рассмотрении дел, связанных с формированием земельного участка под многоквартирным домом, необходимо учитывать индивидуальные особенности в соответствии с морфотипами застройки.

Источники и литература

- 1) Бандорин Л.Е., Ганжела Н. Земля у дома // ЭЖ-юрист. 2009. № 1.
- 2) Трутнев Э.К., Бандорин Л.Е., Гудзь Т.В. и др. Правовые вопросы межевания и преобразования застроенных территорий жилого назначения // Фонд "Институт экономики города". 2006.