

## Оформлять ли землю в собственность?

**Каковы плюсы и минусы в приватизации придомовой территории? На этот вопрос отвечает отдел ТСЖ ГУ ИС района «Косино-Ухтомский».**

Собственникам жилых помещений в многоквартирных домах Жилищный кодекс предоставляет право оформить земельный участок в общую долевую собственность. В Москве эта процедура прописана в Постановлении правительства города от 27.06.2006 г. №431-1111 «О передаче земельных участков на территории города Москвы в частную собственность».

**Каковы плюсы и минусы в приватизации придомовой земли?**

1. Если вы оформили в общую долевую собственность «пятно застройки», находящееся под вашим домом, и придомовую территорию, прилегающую к нему - по факту или с учетом соответствующих нормативов, то потенциально застраховали себя от возможности появления на этой территории не санкционированных вами «объектов точечной застройки». Это плюс.

Вместе с тем в Москве за уборку и содержание придомовых территорий, ремонт тротуаров, дорог, проездов, парковочных «карманов», детских и спортивных площадок, вывоз твердых бытовых отходов, озеленение и благоустройство дворовых территорий, уборку снега и наледи в зимние месяцы, листвы осенью, за внутридворовое наружное освещение и многое, многое другое отвечает и платит город. Этим занимаются ГУ ИСы районов Москвы.

Такой привилегией пользуются только те жилые дома, в которых земельный участок не оформлен в общую долевую собственность. Иначе все эти расходы ложатся на собственников жилья. Чем больше участок - тем больше расходы - это минус. Даже приблизительный расчет показывает, что дополнительно ежемесячные платежи собственников жилых помещений в случае приватизации земли вырастут как минимум на 350-650 рублей с квартиры. Ощутимый урон для семейного бюджета, особенно в кризис.

2. Сейчас собственники многоквартирных домов в Москве, в которых образованы ТСЖ, ЖК или ЖСК, освобождены от уплаты земельного налога, в отличие от других юридических лиц. Однако мера эта временная. В будущем земельный налог вместе с налогом на имущество должен стать одной из основных статей дохода городского бюджета. По опыту других стран можно сказать, что быть землевладельцем и собственником недвижимости очень накладно. Такие налоги могут составлять от 6-7 до 15-25% от вашего совокупного годового дохода. Это очень большой минус. Можно сказать - потенциальная угроза вашему благополучию.

3. В качестве аргумента для скорейшего оформления в собственность земли некоторые жители приводят такой - возможность строительства полезных и нужных объектов на придомовой территории.

Но здесь необходимо помнить, что любая территория в городе имеет свое предназначение и на придомовом участке пивной ларек построить никто не позволит. Возможности использования придомовых территорий очень ограничены. Это обусловливается и скученностью жилых домов в районах старой исторической застройки, и градостроительными ограничениями, и нормативно-техническими требованиями, и многими другими факторами.

4. В качестве плюса оформления земли в собственность некоторые считают увеличение рыночной стоимости жилья после оформления общей долевой собственности на землю. Но это не так. Сам по себе кусочек личной земли в многоквартирном доме существует лишь гипотетически: его нельзя продать, подарить, получить под него кредит. Он неотторгаем. Как неотторгаема часть общей долевой собственности, которой владеет собственник, — кусочек лестничной площадки или квадратный дециметр чердака.

Подводя итог рассуждениям о полезности или вредности приватизации придомовой территории, следует помнить об одном весьма существенном обстоятельстве: в соответствии с действующим законодательством любой собственник в многоквартирном доме имеет право инициировать и осуществить процедуру получения свидетельства о праве на общедолевою собственность в своем жилом доме, включая придомовой участок, со всеми вытекающими из этого акта последствиями. А последствия, как мы выяснили, возникают как для него самого, так и для всех остальных собственников, нанимателей и арендаторов помещений в этом доме. Так что взвешивайте плюсы и минусы приватизации земли при доме и под домом сами.