

Кому принадлежит придомовая территория?

В настоящее время одним из аргументов в пользу создания ТСЖ является то, что это необходимо для оформления прав на придомовой участок. Свое мнение по этому вопросу высказывает юрист из г. Санкт-Петербурга Н. Федорова.

Статья 36 Жилищного кодекса говорит о том, что собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности принадлежит в числе прочего имущества прилегающий земельный участок с элементами озеленения и благоустройства. В соответствии со ст.16 ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса», если земельный участок сформирован и поставлен на государственный кадастровый учет до введения Жилищного кодекса, то он переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме. Таким образом, земельный участок должен иметь установленные границы и должен быть поставлен на кадастровый учет, в этом случае земельный участок переходит в общую долевую собственность собственников помещений без какой-либо процедуры предоставления, т.к. такая процедура законом не предусмотрена. Статьей 23 ФЗ «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» предусмотрено, что государственная регистрация права собственности на квартиру (комнату) является одновременно государственной регистрацией права на общее имущество в многоквартирном доме, куда входит земельный участок. Право на общее имущество дома, куда входит земельный участок, возникает в силу закона, а не после государственной регистрации, как на квартиру. Это подтверждается письмом Министерства Финансов РФ от 17 мая 2006 г. N 03-06-02-02/65. Следует сказать, что если в доме имеются нежилые помещения (встроенные), которые находятся в собственности каких-либо фирм, то собственник этого нежилого помещения также имеет право на общее имущество и на земельный участок. Собственником неприватизированных квартир является город, а в его лице КУГИ, которому также принадлежит часть общего имущества дома, включая земельный участок. При этом, согласно Жилищному кодексу, никакое общее имущество, и земельный участок в том числе, не может быть отчуждено (продано, подарено и т.д.) отдельно от квартиры (комнаты) или нежилого помещения, которое находится в доме (например, магазин на первом этаже многоквартирного дома). Наша санкт-петербургская власть говорит о том, что в городе вся земля (за редким исключением) - государственная (городская). Те, кто прошел суды по уплотнительной застройке, наверно, знают, что представители Комитета по градостроительству и архитектуре (КГА) Правительства Санкт-Петербурга утверждают, что под наши дома не было землеотводов. На юридическом языке это означает, что наши дома являются самовольной постройкой (ст. 222 Гражданского кодекса РФ) и, следовательно, по закону подлежат сносу. Представители власти, как всегда лукавят. По их логике у нас почти весь город является самовольной постройкой. Таким образом, в первую очередь следует установить, сформированы ли земельные участки (придомовая территория) наших домов, т.е. существуют ли земельные участки в установленных границах как объект земельных отношений. Ни один дом в Ленинграде не строился без землеотводов под строительство. С 1959 по 1989 год в Ленинграде действовали «Правила застройки Ленинграда и его пригородов», утвержденные решением Ленгорисполкома от 20 ноября 1959г. № 49-2-п. Эти «Правила застройки» действовали до 1989 года и были отменены в связи с принятием новых «Правил». Согласно «Правилам застройки» 1959 г. решением Ленгорисполкома выделялся земельный участок для строительства и дальнейшей эксплуатации на правах бессрочного пользования. Архитектурно-планировочное управление (ныне КГА) на основании решения исполкома Ленгорсовета об отводе застройщику земельного участка составляло акт о предоставлении этого участка в бессрочное пользование. Без этого акта застройщик не имел право на использование участка. Трест ГРИИ архитектурно-планировочного управления (АПУ) составлял строительный паспорт, который включал в себя межевой план участка, в котором были указаны границы этого участка. «Правилами» было запрещено приступать к использованию земельного участка до установления его границ. Аналогичные положения были закреплены в Земельном кодексе РСФСР 1970 года. К акту о предоставлении земельного участка в бессрочное пользование прикладывался межевой план участка. Без акта бессрочного пользования земельным участком не выдавалось разрешение на строительство, а так же не могло быть принято в эксплуатацию построенное здание. Таким образом, под строительство выделялся земельный участок в установленных границах на праве бессрочного пользования, т.е. земельный участок был уже сформирован еще до начала строительства.

После приемки здания в эксплуатацию застройщик передавал необходимую документацию на дом в управляющую организацию (ЖЭК, ЖСК и т.д.), в том числе акт об отводе земельного участка и генплан. Поэтому эти документы должны быть у председателя ЖСК (если дом кооперативный) или в ЖЭК (если дом был в ведении местных советов). Кроме того, в ПИБе имеется генплан и

Описание земельного участка, т.к. ПИБ ведет технический учет жилищного фонда. Проведение правовой регистрации всех строений городов и рабочих поселков, независимо от их ведомственной принадлежности, было возложено на БТИ (ПИБ) соответствующих исполкомов Приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 21.02.68 г. № 83. Согласно п.7 Инструкции «О порядке регистрации строений в городах, рабочих и дачных и курортных поселках РСФСР», утвержденной вышеуказанным Приказом, регистрации подлежали строения с обслуживающими их земельными участками, которые закончены строительством и находятся в эксплуатации. В то время земельные участки не регистрировались отдельно от строений, единицей учета было домовладение (дом и земельный участок, как единый объект). Согласно п.8 Инструкции Минкомхоза от 21.02.68 г. основными документами, устанавливающими право собственности на строение, являлись в том числе и акты о предоставлении земельных участков в бессрочное пользование для капитального строительства и последующей эксплуатации. Форма указанного акта является приложением к Правилам застройки Ленинграда и его пригородов 1959 года. Согласно п.12 вышеуказанной Инструкции Минкомхоза БТИ обязано было при регистрации строений получить документы, подтверждающие право собственности на строения, а также составить по документам письменное заключение, в котором должны были быть указаны как адрес строения, так и площадь земельного участка по землеотводным документам и последнему обмеру в натуре. Заключение БТИ о принадлежности строения на праве собственности со всеми документами и проектом решения представлялось на рассмотрение соответствующего исполкома рай(гор)совета депутатов трудящихся, после чего производилась первичная регистрация строения с обслуживающим земельным участком (п. 13 Инструкции Мин-комхоза 1968 г.). Жилые дома вместе с земельным участком передавались на баланс РЭУ, ЖЭК и т.д. для дальнейшей эксплуатации. Согласно «Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденным Минкоммунхозом РСФСР 31.12.1968 г. в состав технической документации на объекты, обслуживаемые организациями ЖКХ, входил технический паспорт на жилой дом (дома) и земельный участок. Аналогичные документы предусмотрены также ныне действующими «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденные постановлением Госстроя от 27.09.2003 г. № 170. Каждый из нас много лет оплачивает уборку придомовой территории, площадь которой определяется по техническим паспортам БТИ, находящимся в ЖЭКах. Таким образом, земельные участки были не только сформированы, но и проходили правовую регистрацию, существующую на тот момент, которая в настоящее время, в соответствии со ст. 6 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», признается юридически действительной.

Следующий вопрос, который имеет значение для собственников помещений в многоквартирном доме: поставлен ли земельный участок на кадастровый учет. С 1977 года был введен государственный земельный кадастр (постановление Совета Министров РСФСР от 10 августа 1977 г. № 417, которое было отменено только в 1992 году.). Постановление СМ РСФСР № 417 было издано во исполнение постановления Совета Министров СССР от 10.06.77г. № 501 «О порядке ведения государственного земельного кадастра», которым было установлено ведение государственной земельно-кадастровой книги района (города). В этой земельно-кадастровой книге указывались правообладатель земельного участка, площадь земельного участка, основание пользования земельным участком, а также другие сведения. Таким образом, все земельные участки в установленных границах проходили кадастровый учет в соответствии с указанным постановлением.

Согласно ст. 8 Закона, Инструкции Государственной налоговой службы РФ № 29 от 17.04.95 г. налог на земли, занятые жилищным фондом (государственным, муниципальным, общественным, кооперативным, индивидуальным) в границах городской черты, взимался со всей площади земельного участка. Таким образом, земельный участок в установленных границах, предоставленный для строительства и дальнейшей эксплуатации жилого дома, т.е. объект учета в БТИ (ПИБ) являлся объектом налогообложения, Постановлением Правительства РФ от 25 августа 1992 г. № 622 было отменено постановление Совета Министров РСФСР № 417, было предписано органам исполнительной власти, в том числе городов Москвы и Санкт-Петербурга, в 1992-1995 г.г. обеспечить проведение работ по инвентаризации земель, а также было утверждено новое «Положение о порядке ведения государственного земельного кадастра», в соответствии с которым сведения о правовом положении земель отражались в государственной кадастровой книге земель. Работы по инвентаризации земель финансировались за счет средств, поступающих в соответствующие бюджеты от взимания земельного налога и арендной платы за землю. В соответствии с постановлением Правительства РФ № 622 Роскомземом было разработано и утверждено 17 мая 1993 г.

«Временное руководство по инвентаризации земель населенных пунктов», которое определяло основные требования, содержание и порядок выполнения работ при инвентаризации земель городов и поселков (населенных пунктов). Основными задачами проведения инвентаризации земель являлись выявление всех землепользователей (землевладельцев) с фиксацией сложившихся границ занимаемых участков, выявление неиспользуемых и нерационально используемых земель и принятие по ним решения, а также установление границ землепользования (землевладения), границ городской черты, вынос и закрепление их на местности. Согласно «Временному руководству...» сбору, изучению и анализу подлежали:

- материалы геодезических работ и топографических съемок, выполненных на территории населенного пункта;
- сведения генерального плана и другой градостроительной документации, правила застройки города, необходимые для проведения инвентаризации земель;
- материалы предыдущих инвентаризаций;
- документы и материалы по отводу земельных участков (в том числе и БТИ);
- сведения дежурных планов отводов и застройки;
- материалы исполнительных съемок, имеющие сведения о землепользованиях (землевладениях)
- материалы и документы, имеющие кадастровое содержание (реестры, таблицы и др.) в различных службах и управлениях коммунального хозяйства, благоустройства, озеленения и т.д.;

Особое внимание следовало уделять изучению всех документов и материалов, в том числе проектных, содержащих сведения по всем видам отводов земельных участков города (решение органа власти об отводах, сведения о землепользователях, землевладельцах, акты выбора и планы отводов, паспорта земельных участков, акты на право пользования землей, проектные решения, результаты произведенных измерений по границам землепользования и др.). В качестве кадастровой учетной единицы выступало конкретное землепользование (землевладение).

Согласно Указу Президента РФ от 11.12.93 г. № 2130 ведение государственного земельного кадастра, начиная с конца 1993 г. и до 1999 года, было возложено на Комитет по земельным ресурсам и землеустройству и его территориальные органы на местах, учет земель велся в поземельных книгах, выписки из которых, а также дела правоустанавливающих документов впоследствии были переданы в ГУ ГБР (ныне -Главное управление Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области на Галерном проезде, д.3). Положением о Комитете по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга, утвержденным приказом от 27.12.94 г. на указанный Комитет были возложены проведение инвентаризации земель Санкт-Петербурга, ведение регистрационной (поземельной) книги и государственного земельного кадастра. Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга (КЗРиЗ) был издан приказ № 46 от 10.08.93 г., которым была утверждена «Временная инструкция о порядке учета земель, регистрации землевладений и землепользований по фактическому использованию в Санкт-Петербурге», согласно которой учету подлежали все без исключения земельные участки, расположенные в пределах территории городских земель, изготавливались чертежи границ земельных участков, материалы топографо-геодезических работ передавались в управление земельного кадастра для присвоения земельному участку кадастрового номера. На каждый земельный участок заводилось землеустроительное дело. При этом при формировании правоустанавливающей части землеустроительного дела использовались постановления, решения, распоряжения, приказы бывших и существующих органов государственного управления о предоставлении земельного участка; акты о закреплении земельных участков за землепользователями, выданные при приемке объектов в эксплуатацию, планы земельных участков, межевые планы, планы границ земельных участков, относящиеся к конкретным земельным участкам, справки районных ПИБ, БТИ о балансовой принадлежности здания, технические паспорта на участки и здания, оформленные инвентаризационными учреждениями. Аналогичные акты с теми или иными вариациями были изданы и в других местах.

Следовательно, земельные участки, на которых стоят наши дома, и ранее учтенные в БТИ также проходили кадастровый учет в поземельных книгах, о существовании которых мало кто знает.

2 января 2000 года был принят Федеральный закон «О государственном земельном кадастре» № 28-ФЗ. Согласно п. 2 ст. 7 указанного Закона государственный кадастровый учет земельных участков, проводившийся в установленном порядке на территории Российской Федерации до вступления в силу настоящего Федерального закона, является юридически действительным. Статьей 5 ФЗ «О государственном земельном кадастре» были установлены сопоставимость и совместимость сведений государственного земельного кадастра со сведениями, содержащимися в других государственных и иных кадастрах, реестрах, информационных ресурсах (следовательно, и в архивах БТИ). Для подготовки и оформления сведений о земельных участках, кадастровый учет которых проводился до вступления в силу Федерального Закона от 02.01.2000 г., Росземкадастром 10.04.2001 г. были утверждены «Указания для территориальных органов

Росземкадастра по проведению работ по инвентаризации сведений о ранее учтенных земельных участках», в соответствии с которыми составлялся «Перечень ранее учтенных земельных участков» в границах каждого кадастрового квартала, «Перечень...» входил в состав инвентаризационной описи. При составлении «Перечня...» использовались в том числе и материалы инвентаризации земель. Для включения в инвентаризационную опись использовались сведения о земельных участках, содержащиеся в поземельных книгах, журналах учета кадастровых номеров, списки плательщиков земельного налога (для многоквартирных домов - плательщиками налога являлись организации ЖКХ).

Таким образом, земельные участки, выделенные для строительства домов, до вступления в силу ФЗ «О земельном кадастре РФ» являются «ранее учтенными земельными участками», и сведения о них являются юридически действительными в силу ст.7 ФЗ «О земельном кадастре», несмотря на то что эти сведения могут отсутствовать в Едином государственном реестре земель (ЕГРЗ).

В связи с многочисленными обращениями граждан по вопросу предоставления сведений о ранее учтенных земельных участках Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации и Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости было подготовлено письмо от 13 сентября 2007 г. за № ВС/1345, которым было разъяснено, что ранее учтенными земельными участками считаются все фактически занимаемые земельные участки, учтенные в установленном порядке до вступления в силу Федерального закона от 02.01.2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре», по которым вне зависимости от места хранения документов имеются:

- записи в инвентаризационных описях (в части земельных участков, для которых не открыты соответствующие подразделы ГРЗ КР);
- оформленные в установленном порядке правоудостоверяющие документы (Госакты, Свидетельства, договоры аренды и т.п.);
- соответствующее решение о предоставлении земельного участка;
- записи в поземельных книгах, журналах учета кадастровых номеров, списках плательщиков земельного налога и арендной платы;
- сведения в материалах инвентаризации земель, в том числе в материалах инвентаризации земель, утвержденных в соответствии с Временным руководством по инвентаризации земель населенных пунктов, утвержденным Госкомземом России 17.05.1993 г.;
- сведения в проектах межевания территории, утвержденных в порядке, предусмотренном «Положением о порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений», утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 2 февраля 1996 г. № 105;

- записи в книгах выдачи «Свидетельств о праве собственности на землю», ведение которых осуществлялось в соответствии с «Порядком выдачи и регистрации свидетельств о праве собственности на землю», утвержденным Роскомземом 20.05.1992 г.

Федеральная служба земельного кадастра России издала приказ от 15.06.01 г. за № П\119 «Об утверждении документов земельного кадастра», которым утвердило «Порядок ведения государственного реестра земель кадастрового района, раздел «Земельные участки». Раздел «Земельные участки» предназначен для постановки на государственный кадастровый учет земельных участков, в том числе внесения сведений о ранее учтенных земельных участках. При этом сведения о ранее учтенных земельных участках вносились на основании и в соответствии с документами, оформленными согласно Указанию Росземкадастра от 10.04.2001 г. о проведении инвентаризации сведений о ранее учтенных земельных участках, т.е. на основании и в соответствии с инвентаризационной описью. Никакого проекта межевания не требуется, т.к. земельные участки были предоставлены для строительства и дальнейшей эксплуатации наших домов уже в установленных границах, которые не подлежали пересмотру Согласно ст.22 ФЗ «О земельном кадастре» сведения государственного земельного кадастра об определенном земельном участке, в том числе о земельном участке, государственный кадастровый учет которого был проведен в установленном порядке до вступления в силу настоящего Федерального закона, предоставляются в виде выписок по месту учета данного земельного участка за плату или бесплатно в срок не более чем через десять рабочих дней со дня поступления соответствующего заявления о предоставлении указанных сведений. Выписки, содержащие сведения об определенном земельном участке, подготавливаются в форме кадастрового плана такого земельного участка. Таким образом, поскольку земельные участки, на которых стоят наши дома, имеют установленные границы, прошли кадастровый учет уже давно (являются ранее учтенными земельными участками), то в силу ст.16 ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса», ст.36 Жилищного кодекса РФ земельные участки принадлежат на праве собственности собственникам помещений дома. Земельный участок с элементами благоустройства и озеленения был включен в состав единого комплекса общего имущества (кондоминиум) еще ФЗ «О товариществах собственников жилья», принятым 15.06.1996 г. Этим Законом было определено, что общее имущество, включая земельный участок, не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещения дома. Вопреки мнению городских властей и некоторых некомпетентных судей о том, что мы можем получить в собственность земельный участок только в случае создания ТСЖ, создавать ТСЖ необязательно, право собственности на общее имущество возникало независимо от членства в ТСЖ. По этому поводу Конституционный суд вынес Постановление от 3 апреля 1998 г. № 10-П, в котором указал, что «товарищество как один из возможных способов управления кондоминиумом и членство в нем являются производными (вторичными) по отношению к праву собственности домовладельцев. По смыслу статьи 35 (часть 2) Конституции Российской Федерации, возникновение права собственности не может быть поставлено в зависимость от членства в товариществе». ФЗ «О ТСЖ» было определено, что собственники помещений в доме, а не ТСЖ, имеют право на земельный участок в нормативных размерах. Статья 10 ФЗ «О товариществах собственников жилья» устанавливала, что границы земельного участка в кондоминиуме определялись действующим землеотводом. В соответствии с пунктом 2 «Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах», утвержденным постановлением Правительства от 26.09.97г. № 1223, границы действующих землеотводов не подлежали пересмотру. Понятие «многоквартирный дом», используемое в Жилищном кодексе РФ, является синонимом понятия «кондоминиум». Таким образом, законодательство не предусматривало пересмотра границ земельного участка (перемежевания), т.е. то, что сейчас нам предлагают сделать органы исполнительной власти: перемежевать участок, установив его границы «по обрезу фундамента» или на метр от него. Нормативный размер земельного участка определяется в соответствии с СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», утвержденных приказом Министерства РФ по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 26.08.98г. № 59. ФЗ «О товариществах собственников жилья» было предусмотрено, что органы власти могут распоряжаться только сверхнормативной землей. Поэтому уплотнительная застройка на придомовых территориях в границах действующих землеотводов на нормативной земле незаконна, т.к. она нарушает права собственности собственников помещений многоквартирного дома; фактически городская власть распоряжается чужой собственностью. В соответствии с Жилищным кодексом право на общее имущество многоквартирного дома, включая земельный участок, возникает на момент государственной регистрации этого права, а в силу закона, - независимо от наличия регистрации права. По желанию собственника помещения право общей долевой собственности может быть зарегистрировано. Для этого следует обратиться в Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости и получить кадастровый план ранее учтенного земельного участка. При этом

следует запрашивать кадастровый план для регистрации ранее возникших прав (для предъявления в учреждение юстиции), т.к. в зависимости от назначения сведений заполняются различные формы кадастровых планов. В нашем случае должны заполняться бланки В.1 - В.4 (четыре бланка). В организации, обслуживающей дом (в Санкт-Петербурге это Жилкомсервис), следует получить документ технического учета, содержащий сведения о составе общего имущества многоквартирного дома.