

**Киселева Наталья Александровна,**

кандидат социологических наук, доцент, и. о. заведующего кафедрой кадастра недвижимости и права ФГБОУ ВО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», г. Пенза  
[valna0777@mail.ru](mailto:valna0777@mail.ru)



**Нефедова Оксана Александровна,**

доцент кафедры кадастра недвижимости и права ФГБОУ ВО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», г. Пенза  
[nefedova-oksana8@mail.ru](mailto:nefedova-oksana8@mail.ru)

### Правовое регулирование земельных участков, занятых многоквартирными домами

**Аннотация.** В статье рассмотрены актуальные проблемы формирования государственной регистрации права собственности, а также распоряжения правом на земельные участки, занятые многоквартирными жилыми домами, в том числе таунхаусами.

**Ключевые слова:** многоквартирный дом, общая долевая собственность, земельный участок, государственная регистрация прав, собственность.

**Раздел:** (03) философия; социология; политология; правоведение; науковедение.

Проблема правового регулирования земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, много лет не теряет своей актуальности.

Впервые безвозмездная передача в общую долевую собственность домовладельцев земельных участков в нормативных размерах, на которых расположены жилые здания и иные объекты недвижимости, входящие в состав кондоминиума, была закреплена в ст. 11 Федерального закона от 15 июня 1996 г. № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья».

В развитие данной нормы закона было принято Постановление Правительства РФ от 26 сентября 1997 г. № 1223 «Об утверждении Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах», определяющее механизм передачи земельных участков в кондоминиуме в собственность или аренду на основании решений уполномоченных органов после установления границ земельных участков в натуре.

Нормами ст. 36 Жилищного кодекса РФ, введенного в действие с 01 марта 2005 г., земельный участок под многоквартирным жилым домом был отнесен к общему имуществу, которое принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме.

Согласно ч. 2 ст. 16 Федерального закона Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ», земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, сформированный до введения в действие Жилищного кодекса РФ и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Казалось бы, необходимые нормы для закрепления прав граждан и иных заинтересованных лиц приняты, однако многообразие ситуаций, возникающих на практике, говорит о необходимости дополнительного регулирования.

На рынке недвижимости Пензенской области набирают популярность таунхаусы. В г. Пензе по состоянию на февраль 2017 г. имелось около 2500 предложений о продаже домов, коттеджей и дач, из них предложений о продаже домов блокированной застройки 3,6% [1].

Таунхаус в России является многоквартирным домом. Участок под ним оформляется в общую долевую собственность, понятие и основания возникновения которой представлены в ст. 244 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ. При долевой собственности в случае продажи и любых изменений на земельном участке могут возникнуть проблемы – потребуется разрешение всех владельцев долевой собственности. Такой объект недвижимости нельзя приобрести в ипотеку по той же причине. Также бывают случаи, когда застройщик не владеет землей, а только арендует ее, покупатель тоже сможет пользоваться землей только на правах аренды и будет платить арендную плату за участок, а по истечении срока аренды существует риск остаться без земли [2].

Распространены случаи, когда таунхаусы, являющиеся многоквартирными домами, возводятся застройщиками на земельных участках, предназначенных для индивидуальной жилой застройки. Такие ситуации порождают многочисленные судебные разбирательства с исками от органов местного самоуправления о сносе построек.

В Пензе за последние несколько лет было несколько резонансных дел.

Например, «мёртвые» квартиры на улице Гоголя (рис. 1). Граждане покупали квартиры в строящемся доме на ул. Гоголя, 25а. Застройщик обещал, что отмечать новоселье можно будет через несколько месяцев. Однако вместо квадратных метров люди получили решение суда о сносе своего многоквартирного дома. Оказалось, он был построен на участке, который предназначен для размещения индивидуальных коттеджей. Официальное разрешение у застройщика отсутствовало, а органы государственного надзора данный факт проигнорировали.

Жертвами такого недосмотра оказались 40 дольщиков. Вместе со своими семьями они остались без квартир и без денег.



Рис. 1. Многоквартирный жилой дом, подлежащий сносу

В этой связи администрация г. Пензы заявила о том, что разработала «дорожную карту». Процедур в ней много, причём это процедуры дорогостоящие, и не каждая из них выполнима. Кроме того, мэрия никогда не сможет отменить решения о сносе, это делает только суд. А суд на сторону дольщиков до сих пор не встал. Исполнительные листы продолжают лежать у приставов и ждать своего часа.

Для аналогичного дома на ул. Левицкого, что находится в Междуречье, тоже была разработана «дорожная карта». На протяжении нескольких лет обманутые дольщики пытались следовать её пунктам и потратили на это немалые деньги. В конце 2015 г. им наконец-то удалось оформить нужную категорию для своего земельного участка. И теперь здесь может располагаться многоквартирный жилой дом.

У дольщиков с улицы Боровиковского проблема схожая. Однако решается она проще. В принципе, размер участка по данному адресу соответствует нормам, предъявляемым к строительству многоквартирного дома, но только одного. Рядом с Боровиковского, 47, в свое время начали возводить еще одну трехэтажку.

Граждане вынуждены были заказывать строительную экспертизу по данному строению.

Дополнительные траты на оформление документации и проведение экспертиз могут составить несколько сотен тысяч рублей на каждую квартиру. Однако дольщики готовы вкладывать деньги, чтобы только отстоять свое жилье. На покупку нового, если все же будет принято решение о сносе, денег нет.

Кроме того, в большинстве случаев земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома, построенные еще в XX в., до настоящего времени еще не сформированы и, соответственно, не поступили в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, что порождает многочисленные споры.

На рис. 2 представлен фрагмент карты одного из кварталов Пензы, на котором отражены сформированные границы земельных участков, занятых многоквартирными жилыми домами.



Рис. 2. Фрагмент карты кадастрового квартала 58:29:1005006

На рис. 3 представлен фрагмент публичной кадастровой карты на ранее учтенный земельный участок, занятый многоквартирным жилым домом по ул. Фрунзе, 31. Надо отметить, что представленный на рис.2 и 3 район Пензы является одним из самых старых. Жилые дома здесь были построены в 40–60-е гг. XX столетия.

На рис. 4 представлен фрагмент публичной кадастровой карты, содержащей сведения о том, что земельный участок под многоквартирным домом по ул. Тимирязева, 3, в г. Сердобске Пензенской области не сформирован.



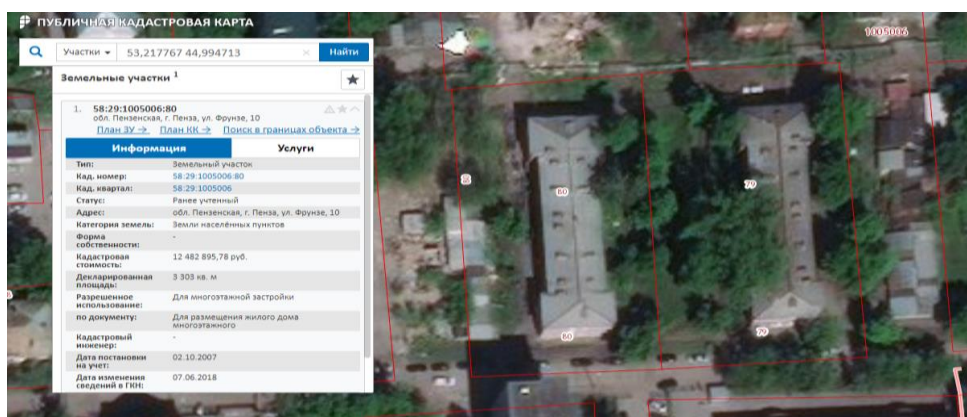


Рис. 3. Ранее учтенный земельный участок, занятый многоквартирным домом по ул. Фрунзе, 31, в Пензе

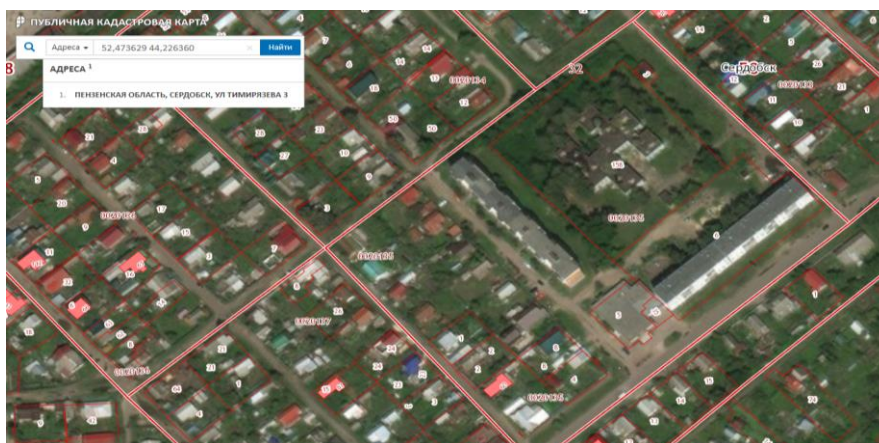


Рис. 4. Многоквартирный дом по ул. Тимирязева, 3, Сердобск (земельный участок не сформирован)

Неоднозначному определению момента возникновения права собственности на земельный участок под многоквартирным жилым домом во многом способствует норма ч. 5 ст. 40 Федерального закона № 218-ФЗ от 13 июля 2015 г. «О государственной регистрации недвижимости» [3], согласно которой при государственной регистрации права собственности на квартиру или нежилое помещение в многоквартирном доме одновременно осуществляется государственная регистрация доли в праве общей собственности на помещения и земельный участок, составляющие общее имущество в нем. Государственная регистрация права собственности на многоквартирный дом не осуществляется, то есть специальной регистрации перехода права собственности на земельный участок под многоквартирным жилым домом действующее законодательство не требует.

Таким образом, порождается ситуация, когда органы местного самоуправления уже не имеют в полном объеме прав по распоряжению земельным участком под многоквартирным жилым домом, а собственники жилых помещений такого дома еще не приобрели права на распоряжение данным участком.

Кроме того, в настоящее время в орган регистрации прав поступают межевые планы, подготовленные по итогам осуществления кадастровых работ по образованию земельных участков в результате раздела земельного участка, находящегося в общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного жилого дома. При этом у образуемого в результате раздела ЗУ1 сохраняется вид разрешенного использования, связан-

ный с размещением многоквартирного дома, а образование ЗУ2 обусловлено, как правило, необходимостью последующего отчуждения участка третьему лицу согласно решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Кроме того, в орган регистрации прав поступают межевые планы, подготовленные по итогам осуществления кадастровых работ по образованию земельных участков в результате раздела земельного участка, ранее предоставленного застройщику для строительства нескольких многоквартирных домов или одного дома и здания, не относящегося к общему имуществу дома (например, магазин).

В соответствии со ст. 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» многоквартирные дома и иные объекты недвижимого имущества, входящие в состав таких домов, построенные или реконструированные после введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, принимаются приемочной комиссией только при условии установления размеров и границ земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома. С момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме. Право общей долевой собственности собственников помещений во вновь построенном (реконструированном) многоквартирном доме на земельный участок, на котором расположен данный дом, возникнет с момента осуществления государственной регистрации права собственности на помещения в доме.

В соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации в состав общего имущества многоквартирного дома, принадлежащего собственникам помещений в доме на праве общей долевой собственности, входит земельный участок, на котором расположен данный дом и иные объекты недвижимости, входящие в состав данного дома.

Приведенная норма ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации не устанавливает, что земельный участок, на котором расположены два и более многоквартирных дома, переходит в общую долевую собственность собственников помещений в одном из этих домов или собственникам помещений во всех домах, возведенных на данном земельном участке. Буквальное толкование вышеприведенных норм федерального законодательства указывает на то, что они предусматривают возникновение права общей долевой собственности (как на общее имущество в многоквартирном доме, так и на земельный участок, на котором расположен дом) только собственников помещений одного многоквартирного дома и не предусматривают возникновение такого права на указанные объекты собственников помещений нескольких многоквартирных домов.

В связи с этим в случае строительства на предоставленном застройщику земельном участке нескольких многоквартирных домов или одного дома и здания, не относящегося к общему имуществу дома, в целях возникновения у собственников помещений в построенном доме (домах) права общей долевой собственности на земельный участок (участки) многоквартирного дома (домов) земельный участок, предоставленный для строительства, должен быть разделен на несколько самостоятельных земельных участков.

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме. В соответствии со ст. 290 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно

от права собственности на квартиру. Таким образом, общее собрание собственников помещений в многоквартирном жилом доме не вправе производить формирование новых земельных участков с целью отчуждения участка третьим лицам. Общее собрание вправе определить только порядок пользования общим имуществом.

С учетом вышеизложенного требует законодательного разъяснения как вопрос, касающийся момента внесения в ЕГРН сведений о возникновении права общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного жилого дома на земельный участок, на котором располагается несколько многоквартирных домов или один дом и здание, не относящееся к общему имуществу дома, так и вопрос, касающийся возможности раздела земельного участка, находящегося на праве общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме, и вопрос о правомерности принятия органом регистрации прав решения о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета объекта недвижимости согласно п. 35 ч. 1 ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

### Ссылки на источники

1. Киселева Н. А., Силуянова А. Е., Шапошников Н. А. Таунхаусы на рынке недвижимости г. Пенза // Конкурентоспособность в глобальном мире: экономика, наука, технологии. – 2017. – № 2-3 (31). – С. 57–60.
2. Силуянова А. Е., Киселева Н. А., Шапошников Н. А. Преимущества и недостатки приобретения прав на жилые дома блокированной застройки // Экономика и социум. – 2016. – № 11(30).
3. Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

### Natalia Kiseleva,

Candidate of Sociology, Associate Professor, Acting Head of Real Estate Cadastre and Law Chair, Penza State University of Architecture and Construction, Penza  
[valna0777@mail.ru](mailto:valna0777@mail.ru)

### Oksana Nefedova,

Associate Professor, Real Estate Cadastre and Law Chair, Penza State University of Architecture and Construction, Penza  
[nefedova-oksana8@mail.ru](mailto:nefedova-oksana8@mail.ru)

### Legal regulation of land occupied by multi-apartment buildings

**Abstract.** The article deals with topical issues of formation, state registration of property rights, as well as disposing of the right to land occupied by multi-apartment buildings, including townhouses.

**Key words:** multi-apartment building, common shared ownership, land, state registration of rights, property.

### References

1. Kiseleva, N. A., Silujanova, A. E. & Shaposhnikov, N. A. (2017). "Taunhausy na rynke nedvizhimosti g. Penza", *Konkurentosposobnost' v global'nom mire: jekonomika, nauka, tehnologii*, № 2-3 (31), pp. 57–60 (in Russian).
2. Silujanova, A. E., Kiseleva, N. A. & Shaposhnikov, N. A. (2016). "Preimushhestva i nedostatki priobretenija prav na zhilye doma blokirovannoj zastrojki", *Jekonomika i socium*, № 11(30) (in Russian).
3. *Federal'nyj zakon ot 13.07.2015 g. № 218-FZ "O gosudarstvennoj registracii nedvizhimosti"* (in Russian).

### Рекомендовано к публикации:

Горевым П. М., кандидатом педагогических наук,  
 главным редактором журнала «Концепт»

Поступила в редакцию <i>Received</i>	06.07.18	Получена положительная рецензия <i>Received a positive review</i>	30.07.18
Принята к публикации <i>Accepted for publication</i>	30.07.18	Опубликована <i>Published</i>	31.10.18



[www.e-koncept.ru](http://www.e-koncept.ru)

Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY 4.0)

© Концепт, научно-методический электронный журнал, 2018

© Киселева Н. А., Нефедова О. А., 2018