

## Экспертное заключение

Исследование проведено на основании запроса Вице-Губернатора Санкт-Петербурга М.П. Мокрецова от 27 июля 2015 года № 11-10-3112/15-0-1.

### На исследование представлены:

1. Запрос КУГИ от 20 апреля 2015 года № 11120-28 за подписью Первого заместителя Председателя Н.Г. Лордкипанидзе на 2 листах.

2. Письмо ГУП «Топливо-энергетический комплекс Санкт-Петербурга» от 13.10.2014 г. № 71-19/30337 «О предоставлении информации по аренду земельных участков под многоквартирными домами» на 1 листе. В письме ГУП «ТЭК СПб» перед КУГИ ставится вопрос о разъяснении процедуры предоставления земельных участков под многоквартирными домами в аренду, а также о необходимости заключения договоров аренды ГУП «ТЭК СПб».

### Перед экспертом были поставленные вопросы:

1) о необходимости и способе оформления прав на земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома, лицами, за которыми на праве оперативного управления и (или) хозяйственного ведения в таких многоквартирных домах закреплены нежилые помещения, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга;

2) кто (Санкт-Петербург в лице уполномоченного органа или соответствующее государственное учреждение или унитарное предприятие) является лицом, уполномоченным по смыслу действующего законодательства Российской Федерации принимать участие в управлении и распоряжении общим имуществом в многоквартирных домах (участвовать в общем собрании собственников помещений) и нежилых зданиях, в которых расположены нежилые помещения, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга и закрепленные на праве оперативного управления и (или) хозяйственного ведения за государственными учреждениями и (или) государственными унитарными предприятиями.

Земельный участок под зданием, помещения в котором принадлежат нескольким лицам на праве собственности, праве хозяйственного ведения и (или) оперативного управления, в том числе и земельный участок многоквартирного дома, является неделимым (п.п. 2, 3 ст. 39.20 Земельного кодекса РФ). Виды прав на неделимый земельный участок под зданием зависят от вида права на помещения в здании, расположенном на таком участке (вещные, обязательственные), принадлежащие разным лицам (п/п 2, 3, 4, 11 статьи 39.20 ЗК РФ). **Законодательством предусмотрено обязательное оформление документов о правах на землю под зданием.** Документы о правах на земельный участок под зданием, помещения в котором принадлежит на праве собственности и/или на ином вещном праве нескольким лицам, в том числе и под многоквартирным жилым домом, должны быть оформлены (ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ»).

Различается порядок оформления и виды прав на земельный участок под нежилым зданием и многоквартирным жилым домом.

Для земельных участков под нежилым зданием собственники помещений могут выбрать право собственности или право аренды со множественностью лиц на стороне арендатора.

Правообладатели помещений в нежилом здании вправе приобрести в собственность земельный участок под зданием (п/п 2.2. статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ»).

Проведение кадастровых работ на земельном участке под зданием при оформлении документов о правах собственности или аренды производится за счет собственников помещений в таком здании.

Если правообладатели помещений в здании, кроме многоквартирного дома, не обратятся с заявлением об оформлении прав на землю под ним, законодатель предусматривает судебный порядок понуждения их к заключению договора аренды земельного участка под зданием (п.8 ст. 39.20 Земельного кодекса РФ).

Для земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, жилищным законодательством предусмотрен специальный правовой режим в части вида права на земельный участок, момента его возникновения, порядка формирования (образования) земельного участка, режима использования земельного участка как части общего имущества.

Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, переходит в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, момент возникновения такого права определяется датой внесения сведений о государственном кадастровом учете земельного участка в государственный кадастр недвижимости (п. 5 ст. 16 ФЗ о введении в действие Жилищного кодекса РФ). С момента государственного кадастрового учета земельного участка многоквартирного дома возникает право общей долевой собственности собственников помещений в доме на такой участок.

**Способом оформления прав на земельный участок многоквартирного дома является процедура его формирования и государственного кадастрового учета.** Обратиться с заявлением о формировании земельного участка многоквартирного дома может собственник или лицо, уполномоченное собственником, помещений в доме, в том числе носитель права оперативного управления и (или) хозяйственного ведения. Формирование земельного участка многоквартирного дома осуществляется органами государственной власти Санкт-Петербурга (п. 4 ст. 16 ФЗ от 29.12.2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации») в соответствии с утвержденными проектами межевания территорий с соблюдением порядка публичных слушаний (п. 2 ст. 6. ФЗ от 29.12.2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»).

Специального оформления документов о праве на учтенный в государственном земельном кадастре земельный участок под зданием многоквартирного дома носителю права оперативного управления и (или) хозяйственного ведения не требуется.

Нормирование размера земельного участка под зданием, в том числе и многоквартирным домом, может проводиться посредством утверждения технических регламентов по размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений и сооружений (п. 2 ст. 6. ФЗ от 29.12.2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»), а также региональных и местных нормативов градостроительного проектирования (п/п 3 ст. 7; п/п 2 ст. 8 Градостроительного кодекса РФ).

Таким образом, собственник помещения многоквартирного дома может участвовать в процедуре формирования и кадастрового учета земельного участка одним из следующих способов.

Во-первых, по своей инициативе обратиться с заявлением о формировании земельного участка в орган публичной власти Санкт-Петербурга, за свой счет оплатить проведение кадастровых работ.

Во-вторых, принять участие в общем собрании собственников помещений многоквартирного дома по вопросу формирования земельного участка многоквартирного дома.

Город Санкт-Петербург, как собственник помещений многоквартирного дома, вправе в установленном законом порядке вправе утвердить проекты межевания территории с соблюдением процедуры публичных слушаний в соответствии со статьей 46 Градостроительного кодекса РФ, в которых определить границы земельных участков многоквартирных домов в соответствии с требованиями градостроительных регламентов и норм градостроительного проектирования.

Если помещения в здании, в том числе в многоквартирном доме, находятся в государственной собственности Санкт-Петербурга и в частной собственности, то по смыслу действующего законодательства Российской Федерации принимать участие в управлении и распоряжении общим имуществом в многоквартирных домах и в нежилых зданиях, в которых расположены нежилые помещения Санкт-Петербурга, вправе собственники таких помещений на общем собрании. Режим общего имущества, закрепленный в гражданском законодательстве, распространяется на общее имущество нежилых зданий и многоквартирных домов .

Если все помещения в здании, в том числе в многоквартирном доме, находятся в государственной собственности Санкт-Петербурга, то по смыслу действующего законодательства Российской Федерации принимать участие в управлении и распоряжении общим имуществом в многоквартирных домах и в нежилых зданиях, в которых расположены нежилые помещения Санкт-Петербурга, вправе собственник.

Помещения в нежилых зданиях и многоквартирных домах могут закрепляться на праве оперативного управления и (или) хозяйственного ведения собственником в порядке, установленном законодательством. Носитель права оперативного управления и (или) хозяйственного ведения может быть наделен полномочиями по представлению интересов Санкт-Петербурга на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома при решении вопросов управления и распоряжения общим имуществом многоквартирного дома, в том числе и земельного участка.

**В составе нежилых помещений, закрепленных на праве оперативного управления и (или) хозяйственного ведения, нужно различать помещения, находящиеся в общей собственности всех или части сособственников, и помещения, находящиеся в единоличной собственности Санкт-Петербурга.**

Нежилые помещения в многоквартирном доме, **закрепленные на праве оперативного управления и (или) хозяйственного ведения**, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, в том числе технические подвалы (п/п 1 пункта 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ) относятся к общему имуществу многоквартирного дома, по природе своей не имеют самостоятельной потребительской ценности и предназначены для обеспечения возможности пользования жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном доме (Постановление Конституционного суда Российской Федерации от 28 мая 2010 года № 12-П).

Бремя содержания земельного участка, как того, на котором находится дом, так и придомового, и таких помещений, как общего имущества дома, несут все собственники помещений в доме, в том числе и носитель права оперативного управления и (или) хозяйственного ведения в размере подающей на них доли.

Когда нежилое помещение, являющееся собственностью Санкт-Петербурга, закреплено на праве оперативного управления или хозяйственного ведения, используется носителем такого права по назначению (например, для размещения узла связи, для административных нужд), **носителю такого права могут быть делегированы собственником полномочия по предоставлению интересов Санкт-Петербурга на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, в том числе при решении вопросов о пределах использования земельного участка, являющегося общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома, а также введение ограничений пользования таким земельным участком.**

Пределы использования земельного участка многоквартирного дома или нежилого здания могут быть связаны с порядком использования участком для размещения объектов благоустройства, озеленения, малых архитектурных форм, размещения личного автотранспорта жильцов, сотрудников и гостей. Такие вопросы решаются собственником помещения при его закреплении на праве оперативного управления или хозяйственного ведения, относятся к пределам полномочий уполномоченного лица, наделенного правами

представлять интересы собственника помещений на общем собрании. Порядок использования земельного участка регулируется в рамках его правового режима градостроительными регламентами, правилами благоустройства, строительными, пожарными, санитарными, экологическими нормами.

Ограничения в пользовании земельным участком могут быть связаны, например, с особенностями эксплуатации инженерных коммуникаций, расположенных в нежилых помещениях, являющихся общим имуществом многоквартирного дома или нежилого здания.

Режим инженерных коммуникаций в многоквартирном доме может быть различным и зависит от статуса коммуникаций. Инженерные коммуникации, которые используются для поставки услуг газо-, тепло-, водо- снабжения на два и более многоквартирных дома и находятся в собственности Санкт-Петербурга, не препятствуют разрешенному использованию земельного участка многоквартирного дома и могут использоваться государственными унитарными предприятиями, например, ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга», на праве сервитута в соответствии с соглашением (статья 39.23 ЗК РФ). Цели установления, порядок заключения и требования к соглашению об установлении сервитута на земельный участок для капитального или текущего ремонта линейного объекта регулируются статьями 39.25 и 39.26 ЗК РФ.

В случае, если в нежилом помещении многоквартирного дома, относящемся к общему имуществу дома, расположены инженерные коммуникации, закрепленные на праве оперативного управления и (или) хозяйственного ведения, носителю такого права специального документа о правах на земельный участок не требуется. Нахождение в таком помещении инженерных коммуникаций (например, узел теплоснабжения) дает основание установить в пользу носителя права оперативного управления и (или) хозяйственного ведения, ограничение в пользовании помещением (помещениями) и (или) земельным участком для обеспечения свободного доступа для содержания и/или ремонта инженерных коммуникаций.

Каким бы ни был режим указанного помещения (относится ли оно к единоличной или общей собственности), и как бы оно ни использовалось (самим носителем права оперативного управления (хозяйственного ведения) или другим лицом), субъект права оперативного управления (хозяйственного ведения), будучи юридическим лицом, может, в лице своего органа или снабженного доверенностью представителя, выступать на общем собрании собственников помещения многоквартирного дома, представляя интересы как собственника помещения, так и соответствующего юридического лица.

Кроме того, нужно различать случаи, когда указанные помещения использует юридическое лицо, за которым помещение закреплено на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, или когда оно используется на возмездной или безвозмездной основе каким-то другим лицом. Например, место в паркинге может использоваться путем сдачи его в аренду или путем передачи его в безвозмездное пользование инвалиду Отечественной войны.

Что же касается участия собственника нежилого помещения в лице носителя права оперативного управления (хозяйственного ведения) в расходах по содержанию и эксплуатации общедомового имущества, инженерных сетей, а также земельного участка, как того, на котором находится дом, так и придомового, в размере подающей на него доли, то эти расходы носитель права оперативного управления (хозяйственного ведения) безусловно должен нести.

В частности, они могут быть заложены в арендной плате при использовании нежилых помещений путем сдачи их в аренду либо в статьях бюджетных расходов, когда соответствующее помещение используется безвозмездно.

Решение поставленных вопросов во многом зависит от того, образовано ли в доме ТСЖ или существует лишь Совет дома. Если ТСЖ нет, то их решение во многом облегчается, поскольку управление домом и его эксплуатация по существу находится в

одних и тех же руках – Комитета имущественных отношений и Жилищного комитета администрации Санкт-Петербурга.

### **Выводы.**

#### **По вопросу 1.**

Так как земельное законодательство требует обязательного оформления документов о правах на земельный участок, а жилищное законодательство устанавливает специальные правила оформления прав на земельный участок под многоквартирным домом, способом оформления прав на земельный участок многоквартирного дома является процедура его формирования и государственного кадастрового учета или оформления соглашения об установлении сервитута. Формирование земельного участка многоквартирного дома может проводиться по решению собственников помещений за их счет или посредством утверждения проектов планировки и проектов межевания застроенных территорий. Разработка проектов планировки и проектов межевания территории производится по заказу Санкт-Петербурга в соответствии с требованиями ФЗ от 05.04.2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

Специального оформления документов о праве на учтенный в государственном земельном кадастре земельный участок под зданием многоквартирного дома носителю права оперативного управления и (или) хозяйственного ведения не требуется.

#### **По вопросу 2.**

Санкт-Петербург, как собственник помещений, вправе делегировать носителям прав оперативного управления и (или) хозяйственного ведения полномочия по предоставлению интересов Санкт-Петербурга при решении вопросов управления и распоряжения общим имуществом здания, в том числе при решении вопросов о пределах использования земельного участка, являющегося общим имуществом собственников помещений, а также введения ограничений пользования таким земельным участком.

Собственник помещения при определении в доверенности пределов полномочий уполномоченного лица, наделенного правами представлять его интересы на общем собрании собственников помещений устанавливает пределы использования земельного участка многоквартирного дома или нежилого здания, например, правила размещения объектов благоустройства, малых архитектурных форм, размещения личного автотранспорта жильцов, сотрудников и гостей и т.п.

Ограничения в пользовании земельным участком могут быть связаны, например, с особенностями эксплуатации инженерных коммуникаций, расположенных в нежилых помещениях, являющихся общим имуществом многоквартирного дома или нежилого здания.

Исследование в объеме 5 страниц.

Директор Центра экспертиз  
«05» ноября 2015г.



Л.А. Цветкова