Двор в собственность: как оформить права на придомовой участок. Источник

Зачем оформлять двор в собственность

До декабря 2013 г. должна быть оформлена земля под всеми многоэтажками. Но только 10% домов это сделали. Надо ли торопиться? И может ли кто-то выкупить землю под вашим домом, а потом снести многоэтажку?

- Согласно Жилищному кодексу РФ (ст. 36) собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности принадлежит земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, - объясняет **Галина Хованская, председатель Комитета Госдумы РФ по жилищной политике и ЖКХ**. - Границы и размер земельного участка определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. Но автоматически земля не станет вашей частной собственностью, надо проявить волю, вернее, желание общего собрания собственников.

Чиновники наживаются

Оформлена земля в собст-венность жителей или ещё не оформлена, всё равно никто не вправе ею распоряжаться (даже государство!), т. к. у неё «есть возможные собственники» - жители дома. Это право подтверждено и постановлением пленумов Верховного и Высшего арбитражного судов РФ № 10/22 от 29.04.2010 г.

Но городские власти крупных городов, включая столицу, жаждут распоряжаться драгоценными городскими сот-ками по собственному усмотрению, пока жители не прозрели. Сносятся гаражи во дворе, пристраиваются вплотную к стенам дома торговые комплексы, коммерческие небоскрёбы, шумные автомобильные развязки. Чиновники сдают драгоценные городские сотки в аренду, получая мзду и откаты.

И никто не рассказывает горожанам, что свой участок они и сами могут использовать в

коммерческих целях. ТСЖ имеет право поставить на своей территории ларёк, гараж, организовать стоянку, платный спортклуб, да хоть зоопарк! Равно как и запретить строить на своей территории что-либо, требовать компенсации или выкупа земли, если она вдруг потребовалась для государственных нужд. Частная земля - это огромные деньги, которые увеличивают качество вашей недвижимости, её стоимость в случае продажи или сноса ветхого дома.

Но именно от представителей власти жители слышат, что от оформления земли в собственность никакой пользы, только проблемы. Надо будет платить налог на землю, а также содержать свою территорию. Тут много лукавства. Мы и так содержим свою территорию, отдавая деньги УК на «ремонт и содержание жилья». Что касается земельного налога, то он составляет 0,1-0,3% от кадастровой стоимости квадратного метра. Кадастровую стоимость город-ской земли можно узнать в земельном комитете города или района. Но в Моск-ве, например, ТСЖ и ЖСК освобождены от уплаты земельного налога законом Мосгордумы.

«При доме», а не «под домом»

Жители, которые всё же решили оформить землю в собственность, наталкиваются на откровенный саботаж со стороны чиновников. Старые документы, которые учитывали, что придомовый участок должен иметь разумные границы для обеспечения жизне-деятельности, вдруг оказываются утраченными. И жителям, не моргнув, предъявляют новые, где межевание территории идёт прямо по «подошве дома». Сознательно заменяется понятие «участок при доме» на «участок под домом».

- Если вам говорят, что документы о старых землеотводах утрачены, знайте - власти обязаны их восстановить. И сами! - говорит **адвокат Алан Шавлохов**. - Но собственники тоже не должны дремать, можно письменно запросить копии одновременно в Департаменте архитектуры и строительства, БТИ, городских архивах. Если документы всё же не найдены, новое межевание, обкрадывающее собственников, можно через суд признать незаконным.

- Первичные документы должны быть даже у управляющей компании дома. Не дают? Ищите, эти документы хранятся в инстанциях как минимум 50 лет. Паспорт нашего дома с обозначенной прилегающей к нему территорией нашёлся на чердаке городской администрации. Далее мы заказали план земельного участка в БТИ и зарегистрировали его в Кадастре недвижимости города. Теперь чужие не могут парковать свои машины у наших окон, - говорит **председатель ТСЖ Анатолий Антоненко** из Таганрога. - У нас шлагбаум. Мы можем получать прибыль от своей земли. Хотим построить мини-котельную, чтобы экономить на отоплении. А налог на землю незначительный: хозяева трёхкомнатной квартиры платят в год (!) 170 рублей.