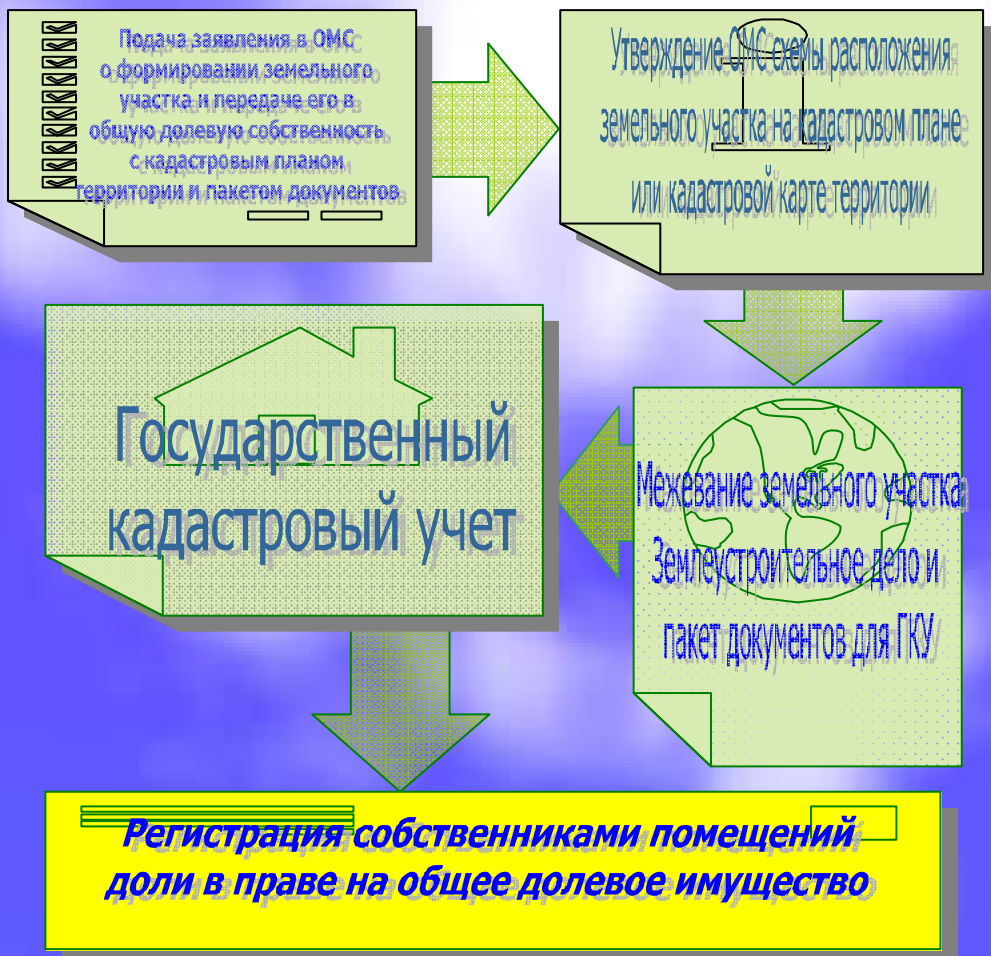
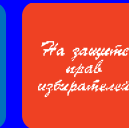


Процедура оформления земельного участка



Мы разные, у каждого из нас свои интересы, но нас объединяет ответственность за свой голос.



НАШИ КОНСТИТУЦИОННЫЕ ПРАВА
КАК ИХ РЕАЛИЗОВАТЬ И ЗАЩИЩАТЬ

ВАША ЗЕМЛЯ ПОД МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

для тех,
кто готов сам защищать свои права

«ГОЛОС» – российская неполитическая общественная организация, учрежденная в 2000 году для защиты прав российских избирателей и развития гражданского общества. Сегодня «ГОЛОС» работает в 40 регионах России от Калининграда до Владивостока. «ГОЛОС» выступает за честные, прозрачные и свободные выборы. Информировывает граждан об избирательном законодательстве России, организует работу «Горячих линий», проводит долгосрочное и краткосрочное наблюдение за всеми этапами выборов, инициирует проведение дискуссионных клубов по обсуждению общественно значимых вопросов. Более подробно о деятельности «ГОЛОСа» узнайте на сайте www.golos.org

<i>Мотивация приватизации земельного участка.....</i>	<i>3</i>
<i>Правовые основы формирования и оформления земельного участка</i>	<i>6</i>
<i>Формирование пакета документов.....</i>	<i>12</i>
<i>Вхождение земельного участка в состав общего имущества.....</i>	<i>21</i>
<i>Правообладание.....</i>	<i>21</i>
<i>Правоподтверждение.....</i>	<i>23</i>
<i>Земельный налог.....</i>	<i>25</i>
<i>Пример защиты права общей долевой собственности граждан Владивостока на земельный участок многоквартирного жилого дома.....</i>	<i>32</i>
<i>ПАМЯТКА ЖИТЕЛЮ ВЛАДИВОСТОКА.....</i>	<i>35</i>

Земельный вопрос столь же сложен, как и квартирный. Он может испортить жизнь не только чиновника, но и собственника в многоквартирном доме, если к вопросу подойти не по уму.

С момента начала приватизации жилья прошло уже более 15 лет, а земельный вопрос, по сути дела, где был, там и остается. Квартиры на 70–75% приватизированы, однако землеотводы под жилые дома и придомовая территория так и не оформлены и не переданы собственникам, как это предусмотрено законом.

Что же мешает раз и навсегда решить земельный вопрос по отношению к многоквартирным домам? Главная причина состоит не в том, что недостаточно нормативных актов по земле и правилам землепользования, а в отсутствии баланса интересов между собственниками многоквартирных домов и местными органами власти. Земля нынче уж очень дорога. Не хочется местным властям ее так запросто, без платы отдавать. Вот местные чиновники по всей России и тянут с решением этого вопроса, стараются в очередной раз перекрыть земельное одеяло таким образом, чтобы собственникам отдать меньше минимально возможного, а то и вовсе ничего не отдавать, пока не просят. Вот и тянут резину, насколько им это позволяют собственники жилых домов.

Это одна сторона вопроса. Другая состоит в том, что земельный налог, как и налог на имущество физических и юридических лиц, является местным налогом, и, казалось бы, местные власти должны быть заинтересованы в том, чтобы эти налоги росли. Пока городская земля не сдана в аренду или не передана в собственность, вопрос о земельном налоге не возникает. Вот тут-то и наблюдается дисбаланс. С бедного населения много не возьмешь, а вот сдать кусочек земли в аренду зажиточному человеку на 49 лет – в самый раз. И человек доволен, и чиновник план по земельному налогу выполнил. Только земля в городах не резиновая. Вот и приходится кроить и перекраивать то, что есть. В том числе прихватываются и кусочки придомовых территорий. Так появляются объекты точечной застройки, платные парковки, пристроенные нежилые помещения, а затем следуют митинги, протесты, демонстрации.

Так чего же стоит борьба собственников за землю? Каковы плюсы и минусы в приватизации придомовой земли? Разберемся по порядку.

Мотивация приватизации земельного участка, являющегося частью общего долевого имущества собственников многоквартирного дома.

Одна из самых важных, бесспорных, добровольных, массовых и успешных реформ - приватизация жилья. Более 80% россиян приватизировали жилье. Однако когда начиналась приватизация жилья, еще не было понятно, что **дом и земля – единый имущественный комплекс.**

С 1 марта 2005 года федеральное законодательство декларирует собственникам помещений в многоквартирных домах право общей долевой собственности на земельные участки под домом и придомовой территории: достаточно решением общего собрания собственников помещений в доме избрать уполномоченное лицо для формирования земельного участка и оформить заявление. Это не обусловлено ни выбором способа управления домом, ни другими обстоятельствами.

Собственность на землю – это самая надежная защита от:

- нежелательного строительства,
- автостоянки,
- **ларька** по продаже алкогольной продукции во дворе дома и др.;

это возможность:

- **построить гараж**, доступный для жильцов данного дома,
- построить площадки детские, спортивные, хозяйственные,
- способ пополнить бюджет дома, передав в пользование часть земельного участка на условиях

договора аренды, для восстановления, ремонта дома, дополнительных услуг, улучшающих качество жизни, комфорта жильцов дома, для снижения тарифа на жилищные услуги в доме;

В случае разрушения, в том числе случайной гибели, сноса многоквартирного дома собственники помещений в многоквартирном доме сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагался данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и на иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме на момент разрушения, в том числе случайной гибели, сноса такого дома. Указанные собственники владеют, пользуются и распоряжаются предусмотренным настоящей частью имуществом в соответствии с гражданским законодательством. (часть 6 ст. 36 Жилищный кодекс РФ, введена Федеральным законом от 18.12.2006 N 232-ФЗ).

Оформление земельного участка в общую долевую собственность **существенно повышает цену квартиры;**

Собственнику земельного участка при изъятии его для государственных или муниципальных нужд наряду с гарантиями, предусмотренными пунктами 1 и 2 настоящей статьи, должна быть возмещена рыночная стоимость земельного участка, если ему не предоставлен бесплатно в собственность равноценный земельный участок (п. 4 ст. 63 «Гарантии прав на землю при изъятии земельных

8.Межевание земельного участка по обрезу фундамента также является противоправным деянием, так как резко уменьшает размер земельного участка. Административная ответственность за земельные правонарушения определена ст. 74 ЗК РФ, а уголовная ответственность по ст. 170 УК РФ наступает за нарушение размера земельного участка, как объекта собственности и уменьшения размера налоговых платежей в бюджет.

9.Приведение первичных землеотводов в новую форму кадастрового учета, а также выявление их отсутствия в поземельных книгах Советского периода является обязанностью Комитета по земельным ресурсам, Федерального агентства кадастра и Земельной кадастровой палаты. На эти цели в бюджете города на 2008 – 2010 гг. выделены деньги – и немалые.

Собственники помещений многоквартирного дома не должны просить о формировании земельного участка, его межевании и, тем более, оплачивать эту работу. Горожане не обязаны оплачивать «ошибки власти». Необходимо запросить в Комитете по земельным ресурсам и в Агентстве кадастра недвижимости кадастровый паспорт, а в БЛПМ – паспорт земельного участка, либо его описание.

Закона «О государственном земельном кадастре» от 02.01.2000 № 28-ФЗ. Это положение закреплено и в ст.45 «Ранее учтенные объекты недвижимости» Федерального Закона «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 № 221 – ФЗ, вступившего в силу 1 марта 2008.

5. Согласно «Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденным Министерством коммунального хозяйства РСФСР от 13.12.1968 г., в состав технической документации на объекты ЖКХ входил техпаспорт на объект и земельный участок, включая его описание. Это положение сохранено и в Постановление Правительства РФ от 27.09.2003 г. Оплата уборки придомовой территории рассчитывается из площади, указанной в технических паспортах БТИ.

6. В России государственный кадастр был введен постановлением СМ РСФСР от 10 августа 1977 г. № 417. Данное постановление отменено в 1997 г. в связи с введением нового кадастра, учитывающего стоимость земли. Следовательно, все земельные участки проходили кадастровый учет и являются ранее учтенными.

7. Повторное межевание без признания первичного землеотвода под строительство ошибочным, либо умышленным нарушением действовавших на то время правоустанавливающих документов и норм считается противоправным деянием. Часть 4 ст.43 Градостроительного Кодекса РФ и Постановление Правительства РФ от 26.09.1997 № 1223 закрепляют положение о том, что действующие границы земельного участка пересмотру не подлежат.

участков для государственных или муниципальных нужд» Земельный кодекс РФ).

Это - право собственников на новое строительство, т. е. полная юридическая и экономическая возможность улучшить свои жилищные условия без очереди и ипотеки. Потому что **главная инвестиция в новое строительство – это земля.**

Собственники могут создать корпорацию развития микрорайона и получить кредит под залог своей земли. Конечно, экономика проекта очень зависит от конкретики, но вот приблизительная оценка. Предположим, что: на месте нескольких пятиэтажек строится жилья в три раза больше; рыночная цена нового квадратного метра \$5000, а себестоимость его строительства и расширения инфраструктуры \$1600. Разница – это и есть знаменитая земельная рента, возникающая в данном случае из-за ограниченности основного ресурса - земли. В итоге снос каждого квадратного метра в пятиэтажках принесет $(5000 - 1600) \times 3 = 10200$ \$, или 2,04 кв. м нового жилья. В этих пределах собственник сможет переехать в новое жилье, обустроить жизнь своих взрослых детей, обеспечить свою старость. Например, можно из 50-метровой квартиры переехать в 75-метровую и притом отложить на старость \$135 000 (надо будет также заплатить налоги, но качественно это не меняет картину). Город тоже не останется в накладе: он получит свою долю, пропорциональную доле снесенного неприватизированного жилья, плюс налоги.

Приоритетное право собственников МКЖД

Исключительное право на приватизацию земельных участков имеют собственники зданий, строений, сооружений и в существующей застройке земельные участки, на которых находятся жилые здания, предоставляются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев в порядке и на условиях, которые установлены жилищным законодательством (п. п. 1, 2 ст. 36 Земельный кодекс РФ).

Отсылка к жилищному законодательству устанавливает исключение из общего правила (заявительного порядка перехода права собственности на земельный участок)

Государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество (п. 2 ст. 23 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе... земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и

ПАМЯТКА ЖИТЕЛЮ ВЛАДИВОСТОКА ВАШ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАК ПРИДОМОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. *Уважаемые жильцы – собственники помещений (квартира, комната). Вам, на праве общей долевой собственности принадлежит общее имущество, включая земельный участок с элементами озеленения и благоустройства. Собственники помещения владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом (часть 1 и часть 2 статьи 36 ЖК РФ).*

2. *Земельный участок, если он образован и поставлен на государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность (часть 2 ст. 16 Закона «О введении в действие ЖК РФ» от 29.12.2004 № 189 – ФЗ).*

3. *Государственная регистрация права собственности на помещение (квартиру, комнату) является одновременно государственной регистрацией права на общее имущество, куда входит земельный участок (ст.23 ФЗ «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ч.1 ст.36 ЖК РФ). Это право возникает в силу закона, а не после госрегистрации, как на приватизацию квартиры. Госрегистрация права на земельный участок носит заявительный принцип и не является обязательной, так как общее имущество уже учтено в соответствующих документах и принадлежит собственникам на праве общей долевой собственности. Это подтверждается и письмом Минфина РФ от 17.05.2006 № 03-06-02-02/65, а также письмом Минэкономразвития РФ и Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости от 13.09.2007 № ВС/1435.*

4. *Ранее учтенными земельными участками считаются все фактически занимаемые земельные участки, учтенные в установленном порядке до вступления в силу Федерального*

собственников об ограничении пользования земельным участком дома.

Право частной собственности, закрепленное ст. ст. 35, 36 Конституции РФ, нарушено в результате захвата посторонними лицами (сотрудниками и клиентами офисов) части земельного участка, входящего в состав общего имущества жителей дома под парковку автотранспорта.

Право каждого гражданина на благоприятную окружающую среду закреплено ст. 42 Конституции РФ. Эти права охраняется законом, предусматривающим различные меры защиты, в том числе и законную самозащиту гражданских прав.

Установку шлагбаума рассматриваем, как вынужденную меру самозащиты своих гражданских прав, в соответствии со ст. ст. 12, 14 ГК РФ.

Решение о введении ограничения пользования земельным участком принято собственниками помещений дома в соответствии со ст. ст. 44, 46 Жилищного Кодекса РФ (2/3 голосов).

Решение суда от 7 сентября 2009 г.:
В удовлетворении исковых требований отказать.

Получить информацию, консультации и извлечения из нормативно правовых актов в сфере реформы ЖКХ, земельных участков под МКД и защиты прав на благоприятную окружающую среду можно:

тел: (4232) 548-777, E-mail: vcsw@mail.ru

благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности (п. 1 ст. 36 Жилищный Кодекс РФ).

Размер земельного участка, передаваемого в общую долевую собственность бесплатно.

«Нормативный размер земельного участка, передаваемого в общую долевую собственность домовладельцев бесплатно, определяется с учетом соблюдения требований градостроительных нормативов, противопожарной безопасности, санитарных разрывов между зданиями и иных норм, обеспечивающих нормальные условия проживания и пребывания граждан».

Постановление Правительства РФ от 26 сентября 1997 г. N 1223 «Об утверждении Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах» (с изменениями от 30 марта 1998 г., 21 августа 2000 г.).

«Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» утв. приказом Минземстроя России от 26.08.98 № 59.

Постановлением Правительства РФ от 17 октября 2009 г. № 834 «О признании утратившими силу некоторых актов Правительства РФ по вопросам землепользования и градостроительства» признаны утратившими силу: ППР РФ от 26 сентября 1997 г. № 1223, от 30 марта 1998 г. № 369 Пунктом 2 статьи 6 Федерального закона от

29.12.2004 г. N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации" (с изменениями от 21 июля, 31 декабря 2005 г., 30 июня 2006 г., Собрание законодательства Российской Федерации от 3 января 2005 г. N 1 (часть I) ст. 17) указано, что: До вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по организации территорий, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений в случае, если застроенные территории не разделены на земельные участки, границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, которые утверждаются главой местной администрации поселения, главой местной администрации городского округа с соблюдением процедуры публичных слушаний в соответствии со статьей 46 Градостроительного кодекса РФ.

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ (с изменениями от 22 июля, 31 декабря 2005 г., 3 июня, 27 июля 2006 г., Собрание законодательства Российской Федерации от 3 января 2005 г. N 1 (часть I) ст. 16).

Статья 43. Проекты межевания территорий.

2. Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков.

4. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных

Решение суда от 7 июня 2008 г:

Исковые требования удовлетворить. Признать незаконным акт выбора площадки под строительство. В суд было отправлено второе исковое заявление на бездействие органа местного самоуправления – администрации г. Владивостока и должностных лиц УМИГА администрации г. Владивостока. Понудить Администрацию г. Владивостока утвердить проект границ земельного участка под многоквартирным домом в границах существующей застройки и фактического землепользования в размере 2426 кв. м.

Решение суда от 24 июня 2008 г.:

1. Заявление на бездействие Администрации г. Владивостока и УМИГА Администрации г. Владивостока по формированию земельного участка в границах фактического землепользования удовлетворить.

2. Обязать УМИГА Администрации г. Владивостока утвердить проект границ земельного участка под многоквартирным домом в границах существующей застройки и фактического землепользования в размере 2 426 кв.м.

В суд было отправлено исковое заявление владельцев офисов соседнего многоквартирного дома и собственника нежилых помещений дома, в которых оборудованы офисы.

Об установлении порядка пользования земельным участком, возложении обязанности убрать шлагбаум и прекратить действия по препятствованию собственнику нежилых помещений и иным лицам в проезде на территорию двора дома, о признании недействительными решений общего собрания

Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество составит соответственно:

- доля дочери - $36,85 \text{ кв.м} : 3058 \text{ кв.м} = 0,012$;
- доля отца-пенсионера - $36,85 \text{ кв.м} : 3058 \text{ кв.м} = 0,012$

Налоговая база для исчисления земельного налога:

- для дочери - $11\,358\,386 \text{ руб.} \times 0,012 = 136301 \text{ руб.}$
- для отца-пенсионера - $11\,358\,386 \text{ руб.} \times 0,012 = 136301 \text{ руб.}$

Сумма земельного налога, подлежащая уплате:

- для дочери – $(136301 \text{ руб.} \times 0,2) : 100 = 272,60 \text{ руб.}$
- для отца-пенсионера налоговая база 136301 руб. меньше 300000 руб., в соответствии с п.2.8. Решения Думы г. Владивостока от 28.10.2005 № 108 в ред. Муниципальных правовых актов города Владивостока от 14.10.2008 № 63-МПА для отца-пенсионера налоговая база принимается равной нулю, следовательно и сумма земельного налога равна нулю.

Пример защиты права общей долевой собственности граждан Владивостока на земельный участок многоквартирного жилого дома.

В суд было отправлено исковое заявление:

Признать недействительным выданный органом местного самоуправления акт выбора площадки под строительство на придомовой территории.

Отсутствие правоустанавливающих документов на спорный земельный участок, по мнению суда, не может служить основанием для вывода о необоснованности требований заявителей, поскольку в силу ст. 46 Конституции РФ судебной защите подлежит не только нарушенное право, но и **охраняемый законом интерес.**

территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

Порядок формирования земельного участка.

Порядок формирования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества осуществляется в порядке, установленном:

- пунктами 2-5 ст. 16 Закона № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ»;
- с учетом положений пунктов 2, 5, 7 и 8 ст. 36 Земельного кодекса РФ;
- с соблюдением требований части 4 ст. 43 Градостроительного кодекса РФ.

В случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме любое уполномоченное указанным собранием лицо вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

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.

Процедура оформления земельного участка.

Земельный кадастр – систематизированный свод достоверных сведений:

- о природном, хозяйственном и правовом положении земель РФ;
- о местоположении, размерах и качественных характеристиках земельных участков и прочно связанными с этими земельными участками объектах;
- о владельцах земельных участков и правовом режиме землепользования;
- об оценке земельных участков.

Система земельного кадастра обеспечивает:

- реализацию гражданами конституционных норм и гарантий права собственности на землю и иную недвижимость;
- эффективное использование земель и иной недвижимости, как важнейших элементов экономического развития;
- систему налогообложения – актуальными сведениями об объектах недвижимости;
- инфраструктуру рынка недвижимости – открытой и достоверной информацией о земельных участках и прочно связанными с ними объектах недвижимости;
- систему органов государственной власти и местного самоуправления – информацией для осуществления управления земельно-имущественным комплексом, а также для планирования и развития территорий.

территории одного муниципального образования в отношении земельного участка, находящегося в собственности, постоянном (бессрочном) пользовании или пожизненном наследуемом владении следующих категорий налогоплательщиков: (в ред.Муниципального правового акта г. Владивостока от 09.10.2007 № 91-МПА).

8) пенсионеров.

Уменьшение налоговой базы на не облагаемую налогом сумму, установленную настоящим пунктом, производится на основании документов, подтверждающих право на уменьшение налоговой базы, представляемых налогоплательщиком в налоговый орган по месту нахождения земельного участка в срок до 1 февраля текущего года либо в течение 30 дней с момента возникновения права.

Пункт. 2.8. Если размер не облагаемой налогом суммы, предусмотренной пунктом 2.7 настоящего раздела, превышает размер налоговой базы, определенной в отношении земельного участка, налоговая база принимается равной нулю.

Исчисления земельного налога.

ПРИМЕР 2:

Кадастровая стоимость земельного участка = **11 358 386 руб.** (площадь = 2426 кв. м).

Налоговая ставка = 0,2 %.

Общая площадь помещений в доме, находящихся в собственности налогоплательщиков = 3058 кв. м.

Площадь квартиры = 73,7 кв. м.

Квартира приватизирована на двоих:

- доля дочери = $\frac{1}{2}$ (36,85 кв.м),
- доля отца-пенсионера = $\frac{1}{2}$ (36,85 кв.м).

- ❖ налогоплательщики земельного налога, являющиеся физическими лицами, уплачивают земельный налог и авансовые платежи по налогу на основании налогового уведомления, направленного налоговым органом (п. 4 ст. 397 Налогового кодекса РФ);
- ❖ статьей 395 Налогового кодекса РФ определен перечень категорий налогоплательщиков, освобождаемых от уплаты земельного налога. Такая категория налогоплательщиков, как пенсионеры, в данный перечень не включена;
- ❖ вместе с тем нормы гл. 31 Налогового кодекса РФ не исключают возможности предоставления пенсионерам льгот по уплате земельного налога;
- ❖ согласно п. 2 ст. 387 Налогового кодекса РФ при установлении земельного налога нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований могут устанавливаться налоговые льготы, основания и порядок их применения, включая установление размера не облагаемой земельным налогом суммы для отдельных категорий налогоплательщиков;
- ❖ по вопросам, связанным с освобождением пенсионеров от уплаты земельного налога, следует обращаться в представительный орган муниципального образования, на территории которого находится участок, занимаемый многоквартирным домом.

Решение Думы г. Владивостока от 28.10.2005 № 108 в ред. Муниципальных правовых актов г. Владивостока от 14.10.2008 № 63-МПА:

Пункт. 2.7. Налоговая база уменьшается на не облагаемую налогом сумму в размере 300000 (триста тысяч) рублей на одного налогоплательщика на

В соответствии со статьей 1 Федерального закона "О государственном земельном кадастре" государственный кадастровый учет земельных участков - это описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки. Государственный кадастровый учет земельных участков сопровождается присвоением каждому земельному участку кадастрового номера. Кадастровый учет и ведение государственного кадастра земли и иной недвижимости осуществляется Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость), региональные управления которого имеются во всех субъектах Российской Федерации.

В городе Владивостоке таким органом является **Территориальный** отдел № 11 по городу Владивостоку Управления Роснедвижимости **по Приморскому краю** (ул. Посьетская, 36, кабинет 8). В Территориальном отделе № 11 по городу Владивостоку Управления Роснедвижимости по Приморскому краю производится прием заявлений на государственный кадастровый учет (ГКУ), выдача кадастровых паспортов (КПЗУ), кадастровых выписок, кадастровых планов территории (КПТЗУ). В целях эффективного приема граждан, прием осуществляется **по талонам**. Прием и выдача талонов осуществляется только при наличии **паспорта**. Выдача талонов производится с **8-30**. Время приема: Понедельник, вторник, четверг: 9.00 - 16.00 Пятница: 9.00 - 15.00 Обед: 12.00 – 13.00 **Среда не приемный день!**

Формирование пакета документов.

1 шаг. Получение обзорной ситуационной схемы.

Обзорная ситуационная схема (ситуационный план, чертеж) - это схема размещения объекта (многоквартирного дома) с нанесенными на ней границами соседних землепользований и планировочных ограничений, входящих в единое землепользование. Обзорную схему для кадастровых планов территории можно приобрести в межевых компаниях. Например: ООО «Геоид», ул. Посьетская, 36 (в арке). Тариф обзорной схемы – 150 рублей. Выдается любому лицу. Обзорная ситуационная схема необходима для получения кадастрового плана территории. На обзорной схеме вокруг МКД обводится территория, предполагаемая для приватизации собственниками помещений дома.

2 шаг. Получение кадастрового плана территории.

Кадастровый план территории представляет собой тематический план кадастрового квартала, в котором находится многоквартирный дом, который составлен на картографической основе и на котором в графической форме и текстовой форме воспроизведены запрашиваемые сведения.

Кадастровый план территории является одним из видов предоставления общедоступных сведений, внесенных в Государственный кадастр недвижимости.

Кадастровый план территории предоставляется органом кадастрового учета по запросам любых лиц, плата **не взимается**.

В г. Владивостоке это Территориальный отдел № 11 по городу Владивостоку Управления Роснедвижимости по

Из Письма Министерства финансов РФ от 25 декабря 2009 г. N 03-05-06-02/126 следует, что:

- ❖ собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме признаются налогоплательщиками земельного налога в том случае, если земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, сформирован и в отношении его проведен государственный кадастровый учет;
- ❖ согласно ст. 392 Налогового кодекса РФ: налоговая база в отношении земельных участков, находящихся в общей долевой собственности, определяется для каждого из налогоплательщиков, являющихся собственниками данного земельного участка, пропорционально его доле в общей долевой собственности;
- ❖ налоговая база для каждого налогоплательщика земельного налога - физического лица, не являющегося индивидуальным предпринимателем, определяется налоговыми органами на основании сведений, которые представляются в налоговые органы органами, осуществляющими ведение государственного земельного кадастра, органами, осуществляющими регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и органами муниципальных образований (п. 4 ст. 391 Налогового кодекса РФ);
- ❖ сумма земельного налога (сумма авансовых платежей по налогу), подлежащая уплате в бюджет физическими лицами, не являющимися индивидуальными предпринимателями, исчисляется налоговыми органами (п. 3 ст. 396 Налогового кодекса РФ);

собственникам, которая в нашем случае равняется 3000 кв. м.

Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество составит соответственно:

- ✓ доля собственника квартиры площадью 100 кв.м - 100 кв.м : 3000 кв.м = **0,03**;
- ✓ доля собственника магазина - 200 кв.м : 3000 кв.м = **0,06**;
- ✓ доля гаражного кооператива - 200 кв.м : 3000 кв.м = **0,06**; (600кв.м – (20кв.м x 20))=200кв.м;
- ✓ доля владельца гаражного бокса - 20кв.м : 3000 кв.м = **0,006**.

Налоговая база для исчисления земельного налога:

- ✓ для собственника квартиры-2000000 руб. \times 0,03=60 000 руб.
- ✓ для собственника магазина-2000000 руб. \times 0,06=120000 руб.
- ✓ для гаражного кооператива-2000000 руб. \times 0,06=120000 руб.
- ✓ для владельца гаражного бокса - 2 000 000 руб. \times 0,006 = 12 000 руб.

Сумма земельного налога, подлежащая уплате в бюджет, с учетом налоговых ставок, установленных представительным органом муниципального образования составит:

- ✓ для собственника квартиры – (60 000 \times 0,2) :100 = 120 руб.
- ✓ для собственника магазина – (120 000 \times 1,5) :100 = 1 800 руб.
- ✓ для гаражного кооператива – (120 000 \times 0,5) :100 = 600 руб.
- ✓ для владельца гаражного бокса – (12 000 \times 0,5) :100 = 60 руб.

Приморскому краю (ул. Посьетская, 36, кабинет 8).

3 шаг. Общее собрание собственников помещений дома.

Пример повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме:

- ✓ О формировании и постановке на государственный кадастровый учет земельного участка дома №__ по ул. _____.
- ✓ О регистрации права общей долевой собственности на земельный участок, входящий в состав общего имущества дома №__ по ул. _____.
- ✓ О выборе уполномоченного для формирования земельного участка дома №__ по ул. _____, проведения государственного кадастрового учета, регистрации его и наделении уполномоченного правом обращения в органы государственной власти, органы местного самоуправления с соответствующими заявлениями.

Пример формулировок принятых решений:

1. Сформировать и поставить на государственный кадастровый учет земельный участок, входящий в состав общего имущества дома № __ по ул. _____ для передачи его в общую долевую собственность собственникам помещений дома.
«За» _____ «Против» _____ «Воздержался» _____
2. Зарегистрировать право общей долевой собственности на земельный участок, входящий в состав общего имущества дома № __ по ул. _____
«За» _____ «Против» _____ «Воздержался» _____
3. Уполномоченным от собственников дома № __ по ул. _____ для формирования

земельного участка, проведения государственного кадастрового учета и регистрации его избрать и наделить полномочиями на право обращения в органы государственной власти и в органы местного самоуправления с соответствующими заявлениями

ФИО _____ дата рожд: _____ место рожд: _____ Паспорт: Серия _____ Номер _____ кем и когда выдан: _____ Регистрация: _____

«За» _____ «Против» _____ «Воздержался» _____

Пример заявления:

Прошу изготовить и утвердить схему расположения земельного участка на Кадастровом плане или кадастровой карте территории, на которой расположен многоквартирный дом, находящийся по адресу: _____. Год постройки дома _____, полезная площадь _____ кв. м.

Схему просим изготовить на основании Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от _____ 2010 г. для дальнейшей эксплуатации многоквартирного дома. Земельный участок приобретается в общую долевую собственность.

4 шаг. Подача заявления и пакета документов.

Заявление о формировании земельного участка для последующей передачи в общую долевую собственность собственников помещений подает заявитель в Орган местного самоуправления.

Примеры исчисления земельного налога.

ПРИМЕР 1 (в соответствии с письмами Министерства финансов РФ от 25 июня 2007 г. № СК-6-11/496@«О земельном налоге» и от 17 мая 2007 г. № 03-05-05-02/33):

Исходные данные:

Кадастровая стоимость земельного участка = 2 000 000 руб.

Налоговая ставка = % от кадастровой стоимости земельных участков устанавливается представительным органом муниципального образования.

Решение Думы г. Владивостока от 28.10.2005 № 108 в ред. Муниципальных правовых актов г. Владивостока от 14.10.2008 № 63-МПА:

- жилищный фонд – 0,2 %;
- нежилой (магазины, офисы и т.д.) – 1,5 %;
- гаражи, автостоянки – 0,5 %.

В многоквартирном доме находятся квартиры общей площадью 2200 кв. м (все приватизированы), магазин площадью 200 кв. м, в доме также располагается подземный кооперативный гараж общей площадью 600 кв. м, в котором находятся 20 боксов площадью 20 кв. м каждый, принадлежащие физическим лицам.

Общая площадь помещений в доме, находящихся в собственности налогоплательщиков: 2200 кв.м + 200 кв.м + 600 кв.м = 3000 кв.м.

Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество для каждого собственника помещений будет равняться частному от деления площади помещения, находящегося в собственности налогоплательщика, и общей площади всех помещений, принадлежащих

физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями сумму налога рассчитывают в налоговом органе и извещают уведомлением.

Налоговая база - это кадастровая стоимость земельного участка на 1 января года, являющегося налоговым периодом.

Кадастровая стоимость земельных участков — расчетный стоимостной показатель, предназначенный для определения налогооблагаемой базы по земле. Фиксируется в земельном кадастре, как один из основных показателей. Расчет кадастровой стоимости земельных участков должен проводиться по методикам, разрабатываемым Федеральной службой земельного кадастра.

Оценка рыночной стоимости земли проводится в целях совершения сделки. В Земельном кодексе также предусмотрены случаи возмещения рыночной стоимости земельного участка его собственнику при реквизиции (временном изъятии) и изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Согласно Земельного кодекса, кадастровая стоимость земельного участка устанавливается для целей налогообложения и для иных случаев, предусмотренных Земельным кодексом и другими федеральными законами. Рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности. **В настоящее время кадастровая стоимость земли прямо не связана с рыночной стоимостью земельных участков.**

Заявители:

На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме любое уполномоченное указанным собранием лицо вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

- ✓ Представитель ТСЖ;
- ✓ Представитель управляющей компании;
- ✓ Уполномоченный собственниками.

Пакет документов, необходимых для формирования земельного участка.

1. Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий сведения:
 - о форме проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (собрание или заочное голосование);
 - о собственниках помещений в многоквартирном доме, принявших участие в общем собрании, и количестве голосов, которыми обладают указанные собственники;
 - о повестке дня общего собрания,
 - о решении об обращении в адрес главы Администрации Владивостока за формированием земельного участка с указанием количества голосов, которым принято данное решение, и уполномоченного лица.
2. Бюллетени собственников помещений, участвовавших в голосовании на общем собрании (для обозрения).
3. Сведения о размере доли в праве общей долевой

собственности на общее имущество собственников жилых и нежилых помещений, расположенных в многоквартирном доме (список собственников с указанием размера доли).

4. Оригинал Сведений из государственного земельного кадастра - кадастровый план территории (ул. Посьетская, 36, кабинет 8).

5. Заявление о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, и последующей бесплатной передаче его в общую долевую собственность собственникам помещений.

Весь пакет документов (надлежащего качества, легко читаемый) должен быть представлен по адресу: Партизанский проспект, 13, кабинет 3.

5 шаг. Принятие распоряжения органом местного самоуправления об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане.

Орган местного самоуправления принимает распоряжение об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане. Все работы проводятся специалистами Управления градостроительства и архитектуры по адресу: Партизанский проспект, 20.

На основании проведенных землеустроительных работ (топосъемка, сервитуты в границах предполагаемого земельного участка, изготовление схемы границ земельного участка, Масштаб 1:500) орган местного самоуправления распорядительным актом (распоряжением) утверждает схему расположения земельного участка.

распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме (п.2 ст.36 ЖК РФ).

Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции (п. 3 ст.36 ЖК РФ).




Земельный налог.

Разъяснения Минфина об уплате земельного налога собственниками помещений в многоквартирном доме (Письмо от 17.05.2006 N 03-06-02-02/65) указали, что момент возникновения прав на земельные участки связывается законом с:

- ❖ наличием права собственности на помещения в многоквартирных домах (согласно п. 2 ст. 23 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственная регистрация права на помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество, в том числе на земельный участок);
- ❖ формированием и государственным кадастровым учетом таких земельных участков.

Способ исчисления суммы налога.

Налогоплательщиками являются:

-  Юридические лица;
-  Индивидуальные предприниматели;
-  Граждане.

Юридические лица и индивидуальные предприниматели рассчитывают сумму налога самостоятельно, а

Государственная регистрация права общей долевой собственности на земельный участок.

С 1 марта 2008 г. вступил в силу Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». Закон был введен в действие на территории Приморского края – с 1 июня 2009 года.

В соответствии с Жилищным кодексом право на общее имущество многоквартирного дома, включая земельный участок, возникает не с момента государственной регистрации этого права, а в силу закона, независимо от наличия регистрации права.

По желанию собственника помещения право общей долевой собственности может быть зарегистрировано.

Особенности общей долевой собственности. Правовой режим.

Право частной собственности, закреплено ст. ст. 35, 36 Конституции РФ.

Право общей долевой собственности на земельный участок под многоквартирным домом собственников квартир определяется ст. 289 ГК РФ с 1995 г., которая предусматривает право собственности на долю в общем имуществе дома собственника квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру.

Субъекты права общей собственности владеют долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, выдел в натуре доли в праве запрещен (ст. 290 ГК РФ; ст. 37 ЖК РФ).

Правовой режим: собственники помещений в МКД владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах

6 шаг. Межевание земельного участка и изготовление Землеустроительного дела по межеванию земельного участка. Договор на оказание услуг по межеванию земель.

Межевание.

Чтобы земельный участок был индивидуализирован необходимо провести его межевание.

Межевание ведется в рамках работ по землеустройству в соответствии с Земельным и Градостроительным кодексами РФ, Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве», Положением о проведении территориального землеустройства, Положением о порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений, Инструкцией по межеванию земель и другими нормативно-техническими документами в сфере территориального землеустройства.

Порядок межевания.

Межевание земель выполняют проектно-изыскательные отделения Роснедвижимости, а также юридические и физические лица, **получившие лицензии** на право осуществления геодезической и картографической деятельности.

Тарифы.

В настоящее время тарифы за межевание земельных участков федеральным законодательством не установлены и **определяются соглашением сторон.**

Порядок тарифа – (9000-15000) руб.

Межевание земель включает:

- последовательно подготовительную работу по сбору

и изучению правоустанавливающих и иных исходных документов;

- полевое обследование границ размежевываемого земельного участка;
- составление технического проекта межевания земель;
- уведомление собственников, владельцев и пользователей размежевываемых земельных участков о производстве межевых работ;
- согласование и закрепление на местности межевыми знаками границ земельного участка с собственниками, владельцами и пользователями размежевываемых земельных участков;
- сдачу пунктов опорной межевой сети (ОМС) на наблюдение за сохранностью;
- определение координат пунктов ОМС и межевых знаков;
- определение площади земельного участка;
- контроль и приемку результатов межевания земель производителем работ;
- государственный контроль за установлением и сохранностью межевых знаков;
- формирование землеустроительного (межевого) дела;
- сдача материалов в архив.

Согласно ст. 17 Федерального закона № 78-ФЗ «О землеустройстве» (в ред. Федерального закона от 18.07.05 № 87-ФЗ), Инструкции по межеванию земель, утв. Роскомземом 08.04.1996, Методическим рекомендациям по проведению межевания объектов землеустройства, утв. Росземкадастром 17.02.2003.

Отсутствие какой – либо из процедуры, описанной выше и обязательной для исполнения должностными лицами в силу ст. 17 Федерального закона № 78-ФЗ «О землеустройстве», нарушает права и законные интересы смежных правообладателей.

- в соответствии с нормами жилищного законодательства проведение государственного кадастрового учета земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, сопровождается внесением органом кадастрового учета сведений о вещных правах на такие земельные участки;
- временный характер сведениям о таких земельных участках не присваивается.

Правоподтверждение.

В соответствии с определением Конституционного суда РФ от 05.07.2001 № 132-О, «государственная регистрация призвана лишь удостоверить со стороны государства юридическую силу соответствующих правоустанавливающих документов. Она не затрагивает самого содержания указанного гражданского права. Таким образом, государственной регистрации подлежит только существующее право, то есть возникшее на законных основаниях».

Из Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23 июля 2009 г. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания пункт 3:

«Право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

ст. 36 Земельного Кодекса РФ) с момента государственной регистрации права собственности на квартиру (жилое, нежилое помещение) в данном доме (ст.23 ФЗ №122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним») – прямое указание Федеральных законов, определяющее приоритет собственников помещений на правообладание земельным участком под многоквартирным жилым домом.

В случае если на день вступления в силу Жилищного кодекса границы земельного участка не установлены, то земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме с момента проведения государственного кадастрового учета земельного участка (Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости. Письмо от 20 июня 2008 г. № вк/2657«О кадастровом учете земельных участков под многоквартирными домами»).

В данном случае формирование земельного участка и включение его в состав общего имущества многоквартирного дома влечет за собой возникновение права общей долевой собственности по факту установления границ земельного участка и проведения государственного кадастрового учета.

Таким образом, право на общее имущество многоквартирного дома, включая земельный участок, возникает вне зависимости от государственной регистрации права долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома. В этой связи Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости разъясняет:

Формирование землеустроительного дела.

Землеустроительное дело, включающее в себя все материалы межевания, утверждается территориальными органами Роснедвижимости. Подлинный экземпляр землеустроительного дела после утверждения передается в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства. Остальные экземпляры (2 экз. Землеустроительного дела и пакет документов для ГКУ), сформированные из копий, исполнитель работ заверяет и передает Заказчику для последующего проведения государственного кадастрового учета размежеванного земельного участка.

Изготовление Землеустроительного дела по межеванию земельного участка и пакета документов для Государственного кадастрового учета выполняет **организация, осуществляющая межевание земель и передает заявителю.**

7 шаг. Государственный кадастровый учет

Осуществляется органом кадастрового учета в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», приказом Минюста РФ от 20.02.2008 № 35 "Об утверждении Порядка ведения государственного кадастра недвижимости", приказом Минюста РФ от 20.02.2008 № 34 "Об утверждении форм заявлений о государственном кадастровом учете недвижимого имущества" и иными нормативно-правовыми актами. Плата за проведение государственного кадастрового учета земельных участков с заявителей не взимается.

Форма заявления о постановке на государственный кадастровый учет утверждена **приказом Минюста РФ**

от 20.02.2008 № 34 (выдается при сдаче документов).

С заявлением в орган кадастрового учета должен быть представлен пакет документов для ГКУ.

Прием заявлений на государственный кадастровый учет (ГКУ) производится в Территориальном отделе № 11 по городу Владивостоку Управления Роснедвижимости по Приморскому краю (ул. Посьетская, 36, кабинет 8). Необходимо иметь протокол общего собрания собственников дома.

Получение кадастрового паспорта земельного участка.

При постановке на кадастровый учет земельного участка орган кадастрового учета выдает заявителю кадастровый паспорт земельного участка.

Кадастровый паспорт объекта недвижимости представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, содержащую необходимые для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения об объекте недвижимости (п. 4 ст. 14 Закона РФ "О государственном кадастре недвижимости" № 221-ФЗ от 24.07.2007).

Порядок предоставления **кадастрового паспорта** объекта недвижимости определяется приказом Министерства Юстиции Российской Федерации № 32 от 18.02.2008 "Об утверждении форм кадастровых паспортов здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, земельного участка".

Кадастровый паспорт земельного участка – правоустанавливающий **документ**, в котором указаны:
- государственный кадастровый номер земельного участка;

- правообладатели – собственники многоквартирного дома;

- назначение земли - для дальнейшей эксплуатации многоквартирного дома;

- вид права - общая долевая собственность;

- обременения (сервитуты).

Кадастровый паспорт является одним из видов предоставления общедоступных сведений, внесенных в Государственный кадастр недвижимости.

Кадастровый паспорт предоставляется органом кадастрового учета по запросам любых лиц.

Во Владивостоке таким органом является Территориальный отдел № 11 по городу Владивостоку Управления Роснедвижимости по Приморскому краю (ул. Посьетская, 36, кабинет 8).

Вхождение земельного участка в состав общего имущества.

Момент проведения государственного кадастрового учета.

Момент перехода бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в МКД (ст. 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»).

Правообладание.

Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, является общей долевой собственностью собственников помещений данного многоквартирного дома (п.1 ст.16 Федерального закона №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ») в границах фактического землепользования (п.2,7