

УДК: 347: 332.2

АНАЛИЗ ПРОЦЕДУРЫ ОФОРМЛЕНИЯ В СОБСТВЕННОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД МНОГОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ, КАК ИНСТРУМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ

*Цыкина Т.А., студентка 1 курса факультета агротехнологий,
земельных ресурсов и пищевых производств
Научный руководитель – Хвостов Н. В., кандидат
сельскохозяйственных наук, доцент
ФГБОУ ВО Ульяновская ГСХА*

Ключевые слова: *собственность, права, земельный налог, приватизация*

В данной статье приводится анализ оформления в собственность земельных участков под многоэтажными жилыми, рассмотрены преимущества и недостатки.

Земельный участок в соответствии со ст. 16 Земельного кодекса РФ считается государственным имуществом до тех пор, пока он не оформлен в установленном порядке в общую долевую собственность. [1]

Оформление в собственность земельного участка под многоквартирным (многоэтажным) домом имеет свои плюсы и минусы, подробный анализ представлен в таблице 1.

Для муниципалитета оформление участка в собственность — это расширение налоговой базы по земельному налогу. Жители многоквартирного дома, как и все собственники земли, должны уплачивать земельный налог, который зависит от кадастровой стоимости земельного участка и доли в праве собственности на него (п. 1 ст. 388 Налогового кодекса РФ). [2]

Подводя итог приведенным аргументам о полезности или вредности приватизации придомовой территории, следует помнить об одном весьма существенном обстоятельстве, что сам по себе кусочек личной земли в многоквартирном доме существует лишь гипотетически: его нельзя продать, подарить, получить под него кредит. Он неотторгаем.

**Таблица 1 - Анализ оформления земельных участков под
многоэтажными жилыми домами в общую долевую
собственность с точки зрения собственников помещений в доме**

Преимущества	Недостатки
Без согласия собственника не смогут произвести каких-то обременительных действий, например, не проложат дорогу вдоль дома к новому месту строительства (например, при уплотнительной застройке), не устроят автостоянку, мойку и пр.	Собственники земельного участка (его доли), обязаны ежегодно платить земельный налог (он примерно равен 0,1% от кадастровой стоимости земельного участка)
Собственник может провести на своей земле благоустройство (например, создать зеленую зону, собственную парковку только для своих автомобилей и пр.)	Уборка и содержание придомовых территорий, ремонт тротуаров, дорог, проездов, парковочных карманов, детских и спортивных площадок, вывоз твердых бытовых отходов, озеленение и благоустройство дворовых территорий, уборка снега и наледи в зимние месяцы, листвы осенью, внутридворовое наружное освещение- все эти расходы ложатся на собственников жилья.
Часть земельного участка можно сдать в аренду, а полученные деньги использовать для ремонтно-восстановительных работ дома или на иные цели	Есть сложности при оформлении: должны быть проведены определенные законом процедуры, оформлены необходимые документы
Собственник получит дополнительные гарантии того, что никто без его согласия не отберет бесплатно собственность, не снесет здания и строения, расположенные на участке	Финансовые затраты при оформлении права собственности на земельный участок
Земля существенно увеличивает стоимость каждого квадратного метра жилья	Сложности при работе с чиновниками во время оформления прав на землю
Собственник в большей степени защищен от произвола властей: дом не может быть снесен в одночасье, и все собственники имеют право на защиту собственности, а при сносе - на существенные компенсации	Собственник на землю может быть оштрафован за грязь, неубранный мусор, неокрашенную ограду и т.д.
Собственники могут разместить сооружения, которые будут приносить какую-то прибыль и т.д.	

Как неотторгаема часть общедомовой собственности, которой владеет собственник, — кусочек лестничной площадки или квадратный дециметр чердака.[3]

В целом процесс оформления земельных участков под многоквартирными домами в собственности их жителей неизбежен: его основы заложены в ключевых федеральных законах в области земельного и жилищного права и, более того, он уже идет. Однако можно констатировать, что, набирая силу, данный процесс будет провоцировать многочисленные конфликты с участием домовладельцев, местных администраций и третьих лиц. Эти конфликты, объективные в силу подчас противоположных интересов его участников, будут усугубляться неоднозначностью и противоречивостью нормативно-правовой базы.

Библиографический список

1. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ [Электронный ресурс]: федер. закон // Рос.газ. – 2012.
2. Российская Федерация. Законы. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ [Электронный ресурс]: федер. закон // Рос.газ. – Федеральный выпуск № 36702001 - 2005 г.
3. Налоговый кодекс РФ (частьII) от 05.08.2000 №117-ФЗ [Электронный ресурс]: (принят ГД ФСРФ 19.07.2000 ред. от 04.12.2007, с изм. от 06.12.2007) (с изм. и доп. вступившими в силу с 05.01.2008)

ANALYSIS OF THE PROCEDURE OF REGISTRATION OF LAND PLOTS UNDER THE MULTI-STOREY RESIDENTIAL BUILDINGS, AS A MANAGEMENT TOOL

Tsykina T.A.

Keywords: *property rights, land tax, privatization*

This article provides an analysis of registration of land plots under the high-rise residential, considered the advantages and disadvantages.