

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ ПО НОВОМУ ЖИЛИЩНОМУ КОДЕКСУ РФ

Новым Жилищным кодексом РФ, вступившим в силу с 1 марта 2005 года, придомовая территория отнесена к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме. Соответственно, на придомовую территорию, как, например, на лестницы, лифты, технические этажи и пр., устанавливается ***режим общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме*** (ст.36 Жилищного кодекса РФ). В первую очередь это означает, что бремя содержания общего имущества непосредственно ложится на плечи жильцов.

Ранее Жилищный кодекс РСФСР ограничивался тем, что устанавливал обязанность бережно относиться к объектам благоустройства и соблюдать правила содержания жилого дома и придомовой территории (ст.142 ЖК РСФСР). Контроль за соблюдением гражданами правил содержания жилого дома и придомовой территории возлагался на жилищно-эксплуатационные организации (ст.22 ЖК РСФСР). **Режим общей долевой собственности на общее имущество устанавливался только в тех домах, где были созданы товарищества собственников жилья** (ст.1 ныне утратившего силу Федерального закона от 15 июня 1996 года «О товариществах собственников жилья»).

Теперь в любом многоквартирном доме собственники жилых помещений отвечают за состояние не только принадлежащих им жилых помещений, но также и за придомовую территорию и иное имущество. Согласно ч.1 ст.158 ЖК РФ, собственник помещения в многоквартирном доме обязан участвовать в расходах на содержание общего имущества соразмерно своей доле в праве общей собственности. В отличие, кстати, от нанимателей жилых помещений, которые несут какие-либо обязанности только в отношении самих помещений.

Доля в праве общей собственности, в свою очередь, пропорциональна общей площади помещения, принадлежащего лицу на праве собственности (ст.15 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса РФ»). Проще говоря, чем больше площадь Вашей квартиры, тем больше Вам придётся отчислять денежных средств на содержание придомовой территории и иного

общего имущества.

Придомовая территория является принадлежностью многоквартирного дома, её эксплуатация и содержание осуществляется вместе с самим домом, из одного источника. Как объект общего имущества она может быть передана по решению общего собрания собственников в пользование каким-либо третьим лицам, в соответствии с ч.4 ст.36 ЖК РФ. Полагаем, что так может быть передана не только вся придомовая территория, но и какая-либо её часть (например, сдана в аренду под устройство минимаркетов). Однако и в этом случае вопрос о заключении договора аренды должен решаться общим собранием собственников помещений, и, что самое важное, доход от такой аренды должен также распределяться между всеми собственниками.

Отметим, что собственник помещения не вправе осуществлять выдел своей доли в праве общей собственности в натуре. То есть собственники даже небольшого одноэтажного дома не могут «застолбить» часть придомовой территории и продать, например, «квартиру с огородом во дворе». Тем более нельзя продать такой «огород» отдельно от помещения в многоквартирном доме. ***Доля в праве общей собственности, в том числе на придомовую территорию, следует судьбе права собственности на жилое помещение.***

Необходимо иметь в виду, что коль скоро придомовая территория находится в общей собственности собственников помещений, усложняется процедура оформления землеотвода. Например, при переводе помещения на первом этаже из жилого в нежилое и возведении пристроя, занимающего придомовую территорию, нужно опять же получить согласие всех собственников помещений и заключить с ними либо договор аренды той части участка, которая занята таким пристроем, либо выкупить её.

Возникает закономерный вопрос: как определить тот участок земли, который является придомовой территорией, собственниками которой мы стали с 1 марта 2005 года? **Следует иметь в виду, что автоматической передачи придомовой территории в собственность жильцам многоквартирных домов, разумеется, не произошло. Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» предусматривает, что для перехода в общую долевую собственность земельный участок, на котором**

расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимости и придомовая территория, должен пройти процедуру *формирования земельного участка и постановки на государственный кадастровый учёт*. Для этого лицо, уполномоченное общим собранием собственников помещений, должно обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с соответствующим заявлением. Эти органы обязаны рассмотреть такое заявление и произвести необходимые действия по формированию земельного участка и постановке на государственный кадастровый учёт. Границы и размер земельного участка под зданием и придомовой территории будут определяться в соответствии с нормами земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Только после формирования земельного участка и постановки его на государственный кадастровый учёт земельный участок перейдет бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме. Не вполне согласуется с другими положениями российского законодательства формулировка Вводного закона о том, что земельный участок переходит в собственность «с момента его формирования и проведения государственного кадастрового учёта», поскольку в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» право собственности на недвижимость возникает с момента его государственной регистрации. Видимо, такую формулировку следует считать просто недоработкой законодателя, а процедуру государственной регистрации права собственности на земельный участок (а, возможно, и на всё общее имущество сразу) собственникам всё равно придется проходить.

Таким образом, новый Жилищный кодекс РФ существенно изменяет порядок эксплуатации и содержания придомовой территории. Пока не сложилось какой-либо весомой практики реализации этих законодательных положений, рано судить об их эффективности. «Заработают» эти нормы лишь тогда, когда будут приняты соответствующие акты на уровне субъектов РФ и муниципальных образований.