



# Семинар 7-2017: Аренда общедомового имущества и другие вопросы его использования.

Докладчик:

Председатель комиссии по ЖКХ, экологии и безопасности жизнедеятельности Общественной палаты города Красноярска

Иванов Дмитрий Владимирович

MOД Народный контроль в сфере ЖКХ https://нкжкх.рф

#### **ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ**

#### ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ. Статья 36 ЖК РФ

- 1. Собственникам помещений в МКД принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в МКД, а именно:
- 1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- 2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

#### ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ. Статья 36 ЖК РФ

- 3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие
  конструкции данного дома, механическое, электрическое,
  санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся
  в данном доме за пределами или внутри помещений и
  обслуживающее более одного помещения;
- 4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и "законодательства" о градостроительной деятельности.

### Статья 16, 189-фз от 29.12.2004

- Земельный участок, на котором расположен МКД, является общей долевой собственностью собственников помещений в МКД,
- Земельный участок, на котором расположен МКД, сформированный до введения в действие ЖК РФ и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в МКД.
- В случае, если земельный участок, на котором расположен МКД, не сформирован до введения в действие ЖК РФ, на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД любое уполномоченное указанным собранием лицо вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен МКД.
- Формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления.

### Статья 16, 189-фз от 29.12.2004

- С момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположен МКД, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.
- Выдача разрешения на ввод в эксплуатацию МКД, построенного или реконструированного после дня введения в действие ЖК РФ, осуществляется только в случае, если сведения о местоположении границ земельного участка, на котором расположен этот МКД, внесены в государственный кадастр недвижимости.

КАК СФОРМИРОВАТЬ
 ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК,
 ЕСЛИ ОН НЕ СФОРМИРОВАН

#### Повестка голосования

#### Утвердить границы

• Утвердить границы образованного земельного участка

#### Избрать представителя

 Избрать представителя для оформления земельного участка в общую долевую собственность

### Обращение в Администрацию

## Обращение

• С требованием сформировать земельный участок под МКД

## После формирования

• Оформить кадастровый паспорт и документы на участок

#### Заявление о регистрации

#### Процедура

- Представитель жителей дома подаёт заявление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр: ул. Дубровинского, 114) по Красноярскому краю о регистрации права общей долевой собственности на земельный участок.
- Росреестр вносит запись в ЕГРП о долях собственников в данном земельном участке.

# Запросить заявлением кадастровый паспорт

# ФГУ «Земельная кадастровая палата» (ул. 9 мая, 12)

• Если кадастровый паспорт на земельный участок отсутствует, в этом случае необходимо поставить в известность Департамент муниципального имущества и земельных отношений г. Красноярска (г. Красноярск, ул. Карла Маркса, 75) для осуществления межевых работ и кадастрового учета участка.

# Запросить заявлением кадастровый паспорт

# ФГУ «Земельная кадастровая палата» (ул. 9 мая, 12)

• Если вместе с кадастровым паспортом выдаётся ещё ряд паспортов, не имеющих отношения к многоквартирному дому (дачи, гаражи, индивидуальные дома). В этом случае необходимо передать кадастровые паспорта в Департамент муниципального имущества и земельных отношений для устранения излишнего учёта.

## Кадастровый паспорт

#### Уточнение

• В кадастровом паспорте в графе 15 «Сведения о правах» должно быть указано: «общая долевая собственность».

# КАК МОЖНОИСПОЛЬЗОВАТЬЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

#### Ограничения

#### Территория двора

• На территории дворов жилых зданий запрещается размещать любые предприятия торговли и общественного питания, включая палатки, киоски, ларьки, мини-рынки, павильоны, летние кафе, производственные объекты, предприятия по мелкому ремонту быт.техники и обуви, а также автостоянок, кроме гостевых.

#### Ограничения

#### Территория двора

- Загрузка материалов, продукции для помещений общественного назначения со стороны двора жилого дома, где расположены окна и входы в квартиры, не допускается. Загрузку следует выполнять: с торцов жилых зданий, не имеющих окон; из подземных тоннелей или закрытых дебаркадеров; со стороны магистралей.
- Загрузочные помещения допускается не устраивать при площади встроенных общественных помещений до 150м<sup>2</sup>

#### Ограничения

#### Придомовая территория

• Помещения общественного назначения, встроенные в жилые здания, должны иметь выходы, изолированные от жилой части здания, при этом участки для стоянки автотранспорта персонала должны располагаться за пределами придомовой территории.

#### Рекламные конструкции

#### ч. 5 ст. 19 Закона "О рекламе"

• Заключение договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции возможно только при наличии согласия собственников помещений в многоквартирном доме, полученного в порядке, установленном ЖКРФ. Заключение такого договора осуществляется лицом, уполномоченным на его заключение общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

#### Рекламные конструкции

#### ч. 5 ст. 19 Закона "О рекламе"

• Субъекты Российской Федерации устанавливают предельные сроки, на которые могут заключаться договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, в зависимости от типов и видов рекламных конструкций и применяемых технологий демонстрации рекламы, но не менее чем на пять лет и не более чем на десять лет.

КАК УВЕЛИЧИТЬ ИЛИ УМЕНЬШИТЬ УЖЕ СФОРМИРОВАННЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК



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



- Присоединение соседнего участка через суд (приобретательная давность или оспаривание решения о формировании участка),
- Покупка соседнего участка,
- Аренда соседнего участка.

#### Приобретательная давность

- Лицо гражданин или юридическое лицо, - не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество " (приобретательная давность)".
- (ч.1 ст.234 ГК РФ)



- Согласно п. 4 ч. 1 ст. 36 Земельного кодекса РФ собственникам помещений в МКД принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в доме, а именно, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.
- Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

# Оспаривание решения о формировании участка

- Доводы в пользу оспаривания:
- Отсутствие проекта планировки территории,
- Элементы благоустройства, принадлежащие жителям дома попадают за пределы сформированного участка.

# Оспаривание решения о формировании участка

- Решение № 2-554/2015 2-554/2015~М-514/2015 М-514/2015 от 5 июня 2015 г. по делу № 2-554/2015 Медведевский районный суд (Республика Марий Эл),
- Письмо Министерства экономического развития РФ от 29 декабря 2010 г. № Д23-5416 "О разъяснении порядка формирования земельного участка под многоквартирным домом".

# КАК УБРАТЬ НЕЗАКОННЫЙ ПАВИЛЬОН С ДВОРОВОЙ ТЕРРИТОРИИ

#### Незаконный павильон

- Если павильон на территории принадлежащей дому, то разбираемся с ним самостоятельно;
- Если павильон на муниципальной территории, то обращаемся в администрацию района или департамент градостроительства с заявлением о проверки законности размещения сооружения.

#### Незаконный павильон

- Обязательно необходимо узнать, нет ли у владельца какого либо договора с УК или ТСЖ,
- При наличии такого договора вы или оспариваете его в суде, либо проводите общее собрание собственников, где принимаете решение о демонтаже павильона.

#### Два способа, защиты своей земли

• Воспользоваться правом, данным статьей 14 ГК РФ «Самозащита гражданский прав»:

Допускается самозащита гражданских прав. Способы самозащиты должны быть соразмерны нарушению и не выходить за пределы действий, необходимых для его пресечения.

### Второй способ

- Подготовить иск от лица кого-нибудь из заинтересованных собственников, либо от лица УК или ТСЖ,
- Получить исполнительный лист,
- Передать исполнительный лист судебным приставам.

#### Если вы хотите дать разрешение на законный павильон

- Провести собрание, 2/3 собственников должны проголосовать ЗА,
- В протоколе должны быть указаны: кадастровый номер земельного участка, точное размещение временного сооружения, условия вывоза ТБО и уборки вокруг павильона, срок действия договора и условия его оплаты.



- Фиксируете факт продажи алкоголя и вызываете полицию,
- После трех штрафов за незаконную торговлю алкоголем, администрация города сносит павильон.

# КАК ВЕРНУТЬ ПОДВАЛ В ОБЩЕДОМОВУЮ СОБСТВЕННОСТЬ

### Экскурс в историю

• В декабре 1992 года был принят закон «Об основах федеральной жилищной политики», статья 8 которого предусматривала, что в кондоминиумах в коллективной собственности находятся межквартирные лестницы, лифты, коридоры, крыши, технические подвалы и другие места общего пользования, внеквартирное инженерное оборудование и придомовые территории.

### Экскурс в историю

• В 1995 году в части первой Гражданского кодекса РФ появилась норма статьи 290 ГК РФ, где указывалось, что собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

## Экскурс в историю

• В марте 2005 года вступил в силу Жилищный кодекс РФ, где статья 36 уже содержала более подробный перечень имущества, которое является в силу закона общей долевой собственностью домовладельцев, где также назывались технические подвалы.

#### Позиция КС РФ

• Конституционный Суд РФ в Определении от 19 мая 2009 года указал, что если внутри помещений, не являющихся частями квартир, расположено оборудование, предназначенное для обслуживания нужд владельцев помещений, т.е. общее имущество в многоквартирном доме, то и сами эти помещения, также предназначенные для обслуживания нескольких или всех помещений в этом доме и не имеющие самостоятельного назначения, относятся к общему имуществу собственников.

# Пункт 57 Совместного Постановления Пленума ВС РФ N 10 и Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010г.

- К искам, направленным на оспаривание зарегистрированного права, применяется общий срок исковой давности, предусмотренный статьей 196 ГК РФ.
- Вместе с тем в силу абзаца пятого статьи 208 ГК РФ в случаях, когда нарушение права истца путем внесения недостоверной записи в ЕГРП не связано с лишением владения, на иск, направленный на оспаривание зарегистрированного права, исковая давность не распространяется



- Вариант 1 доказать что вы недавно узнали о том, что ваши права нарушены.
- Вариант 2 Оспаривание не права собственности на подвал, а требование устранить препятствия в пользовании (ст. 304 ГК РФ).



- Исходя из единого режима пользования жилым помещением и общим имуществом (как составной части единой вещи дома), неправомерное завладение третьим лицом помещениями технического подвала дома следует рассматривать как чинение препятствий собственнику в пользовании жилым помещением квартирой.
- Собственник лишен права на незамедлительное устранение возникающих технических неполадок, аварий, (которые невозможно устранить без незамедлительного доступа в технический подвал специализированных служб) в результате которых может быть причинен существенный ущерб здоровью и имуществу собственников жилых помещений.
- Это нарушает права собственника на благоприятные и безопасные условия проживания в данном доме (ст. 42 Конституции РФ).

общедомового имущества

#### Общее собрание собственников

#### Компетенция общего собрания

- Принятие решения о пределах использования земельного участка, на котором расположен МКД, в т.ч. введение ограничений пользования им
- Принятие решения об использовании общего имущества, в т.ч. о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций

#### Общее собрание собственников

#### Компетенция общего собрания

• Принятие решения об определении лиц, которые уполномочены на заключение договоров на использование общего имущества собственников в МКД (в т.ч. договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций)

#### Куда перечисляются деньги

#### В УК, ТСЖ или ЖСК

• Деньги перечисляются на лицевой счет дома и несут целевой характер;

#### Кому-то из собственников МКД

• Не встречается на практике.

#### Контроль

#### ГИС ЖКХ

• УК/ТСЖ обязаны опубликовывать информацию о использовании общедомового имущества в ГИС ЖКХ и на собственном сайте, а также предоставлять по запросу собственников;

п.4 Правил осуществления деятельности по управлению МКД (утв. постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 №416)

• УК/ТСЖ подготавливает предложения о передаче объектов общего имущества собственников помещений в МКД в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;

### Вознаграждение УК

#### Имеет ли УК право на вознаграждение?

• Услуга по начислениям арендаторам платы за использование общедомового имущества также не входит в минимальный перечень услуг, оказываемых управляющей организацией.

Если размер вознаграждения не установлен договором управления или решением собрания собственников?

• УК, выступая в качестве агента, должна будет представить собственникам необходимые доказательства расходов, произведенных за счет собственников (п.2 ст.1008 ГК РФ).





Наш сайт: <u>нкжкх.рф</u>

Адрес нашей приемной:

г. Красноярск, ул. Горького д. 10

(вход со двора, вход во двор со стороны

ул. Ленина),

Телефон нашей приемной:

(391) 288-16-10