

Название документа

Статья: Права на земельный участок на особо охраняемой природной территории под многоквартирным жилым домом: правореализационные проблемы  
(Лунева Е.В.)  
("Бюллетень нотариальной практики", 2014, N 3)

Примечание к документу

Дата

05.11.2014

Информация о публикации

Лунева Е.В. Права на земельный участок на особо охраняемой природной территории под многоквартирным жилым домом: правореализационные проблемы // Бюллетень нотариальной практики. 2014. N 3. С. 46 - 48.

Документ предоставлен [КонсультантПлюс](#)

**ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК НА ОСОБО ОХРАНЯЕМОЙ  
ПРИРОДНОЙ ТЕРРИТОРИИ ПОД МНОГОКВАРТИРНЫМ ЖИЛЫМ  
ДОМОМ: ПРАВОРЕАЛИЗАЦИОННЫЕ ПРОБЛЕМЫ**

**Е.В. ЛУНЕВА**

Лунева Елена Викторовна, аспирант кафедры гражданского и предпринимательского права ФГАОУ ВПО "Казанский (Приволжский) федеральный университет".

Нормы о правах собственников помещений на земельный участок на особо охраняемой природной территории (далее - ООПТ) под многоквартирным жилым домом образуют стыковую область гражданского, жилищного, градостроительного и природоресурсного права, что существенно осложняет правореализационную деятельность. Поскольку в обозначенной сфере явно выражен правовой конфликт, обусловленный противоположностью интересов государства (сохранение уникальных природных мест) и определенного круга физических и юридических лиц (эксплуатация общего имущества многоквартирного дома) <1>, постольку необходимо нормативное закрепление такой модели правового регулирования, которая учитывала бы оптимальное балансовое соотношение их интересов.

-----  
<1> См.: Лунева Е.В. Публичный и частный интересы в области отношений, объектом которых является земельный участок особо охраняемых природных территорий // Ученые записки Казанского университета. Серия "Гуманитарные науки". 2012. Т. 154. Кн. 4. С. 109.

По действующему законодательству земельные участки публичного собственника в границах ООПТ либо изъяты из оборота (государственный природный заповедник, национальный парк), либо ограничены в нем (остальные категории ООПТ); в обоих случаях запрещено предоставлять их в частную собственность. В то же время в отношении ограниченно оборотоспособных земельных участков существует нормативная оговорка о том, что они могут быть приватизированы, если указанная возможность установлена федеральными законами. Тем не менее на уровне правовых источников данного вида формулировки о передаче обозначенных земельных участков в частную собственность не содержится. Получаем, что вроде бы земельный участок в ООПТ под многоквартирным домом не может быть приобретен на абсолютном вещном праве обладателями помещений в нем <2>.

-----  
<2> См.: Камышанская С.В. [Актуальные правовые риски инвесторов](#) на рынке недвижимости в России // Гражданское право. 2009. N 3. С. 27 - 29.

Однако [ст. 36](#) Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (с изм. от

05.04.2013) <3> (далее - ЖК РФ) закрепляет, что земельный участок под многоквартирным домом входит в состав общего имущества и принадлежит собственникам помещений на праве общей долевой собственности. В приведенной норме говорится не о потенциальном приобретении, а, как указал Конституционный Суд Российской Федерации, о принадлежности земельного участка собственникам помещений в расположенном на нем многоквартирном доме <4>.

-----  
<3> СЗ РФ. 2005. N 1 (ч. 1). Ст. 14.

<4> [Постановление](#) Конституционного Суда Российской Федерации от 28.05.2010 N 12-П "По делу о проверке конституционности частей 2, 3 и 5 статьи 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", частей 1 и 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, пункта 3 статьи 3 и пункта 5 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан Е.Ю. Дугенец, В.П. Минина и Е.А. Плеханова" // Вестник Конституционного Суда Российской Федерации. N 5. 2010.

В такой ситуации важно определиться с моментом <5> возникновения права собственности домовладельцев. [Статьей 16](#) Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ (с изм. от 07.06.2013) "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" <6> устанавливаются специальный порядок и условия перехода права общей долевой собственности на недвижимое имущество от соответствующего публичного образования к обладателям помещений. Если земельный участок под многоквартирным домом был сформирован до введения в действие [ЖК РФ](#) и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, то согласно разъяснениям [Постановления](#) Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении вопросов, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" <7> право общей долевой собственности на него у собственников помещений считается возникшим в силу закона со дня введения в действие [ЖК РФ](#). В противном случае переход права собственности осуществляется после проведения кадастрового учета земельного участка, границы и размер которого под многоквартирным домом определяются на основании земельных и градостроительных нормативных правовых актов. В литературе справедливо отмечается, что земельные участки под многоквартирными домами, сформированные и поставленные на кадастровый учет, **автоматически** переходят в общую долевую собственность собственников помещений <8>.

-----  
<5> См.: Беджаше Л.К. [Практические проблемы применения](#) норм о приобретении права общей долевой собственности на земельный участок под многоквартирным жилым домом // Юридический мир. 2008. N 9. С. 39 - 41.

<6> Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. N 1 (ч. 1). Ст. 15.

<7> Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. N 6. Июнь. 2010.

<8> См.: Макеев П. [О порядке предоставления земельных участков](#) под многоквартирными домами в общую долевую собственность собственников помещений // Жилищное право. 2013. N 1. С. 75 - 85.

Стало быть, жилищное законодательство не ставит факт возникновения права собственности на земельный участок под многоквартирным жилым домом в зависимость от оборотоспособности земель.

Аналогичное мнение в отношении земельных участков в ООПТ было изложено в письмах Министерства экономического развития Российской Федерации <9> и Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии <10>, в которых указывается, что с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета он относится к собственности собственников помещений многоквартирного дома и отсутствует необходимость в принятии решения соответствующими органами о его предоставлении. Однако такие письма не являются нормативными документами, а разъясняют конкретную ситуацию по отдельно поступившим запросам. В правореализационной деятельности возникают отказы в формировании границ и приватизации домовладельцами земельного участка в ООПТ. Судебная

практика была неоднозначна по данному вопросу. Показательным примером здесь может служить дело N А40-80260/11-9-692, при рассмотрении которого суды первой <11> и второй <12> инстанций подтвердили возможность приобрести земельный участок в ООПТ в общую собственность собственников помещений многоквартирного дома, а кассационная инстанция отменила решения нижестоящих судов <13>. В порядке надзора рассматриваемое дело было передано в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, который признал законным переход в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельного участка, на котором находится этот дом, поскольку он связан исключительно с формированием земельного участка и проведением его государственного кадастрового учета, даже если многоквартирный жилой дом расположен в границах ООПТ, независимо от того, введен дом в эксплуатацию до создания ООПТ или после (за исключением случаев возведения самовольных построек) <14>.

-----  
<9> См.: [письмо](#) Министерства экономического развития Российской Федерации от 28.04.2010 N Д23-1568 "Об оформлении прав на земельные участки собственников помещений многоквартирного дома, который находится в границах земельного участка площадью 173,1 га, предоставленного на праве постоянного (бессрочного) пользования ФГУП, и относится к землям особо охраняемых территорий". Доступ из СПС "КонсультантПлюс"; [письмо](#) Министерства экономического развития Российской Федерации от 19.07.2010 N Д23-2704 "О праве общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме" // Нормирование в строительстве и ЖКХ. 2011. N 1; [письмо](#) Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.10.2011 N ОГ-Д23-1670 "О предоставлении в собственность земельного участка, отнесенного к особо охраняемой природной территории федерального значения, в том числе если на данном земельном участке расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав данного дома объекты недвижимого имущества". Доступ из СПС "КонсультантПлюс".

<10> См.: [письмо](#) Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 01.07.2010 N 14-5119-ГЕ "О рассмотрении обращения". Доступ из СПС "КонсультантПлюс".

<11> [Решение](#) Арбитражного суда г. Москвы от 23.12.2011 по делу N А40-80260/11-9-692. URL: <http://kad.arbitr.ru/Card/9fe9fa73-1700-4594-aa4a-49faee21848d>.

<12> [Постановление](#) Девятого арбитражного апелляционного суда от 22.03.2012 по делу N А40-80260/11-9-692. URL: <http://kad.arbitr.ru/Card/9fe9fa73-1700-4594-aa4a-49faee21848d>.

<13> [Постановление](#) Федерального арбитражного суда Московского округа от 02.08.2012 по делу N А40-80260/11-9-692. URL: <http://kad.arbitr.ru/Card/9fe9fa73-1700-4594-aa4a-49faee21848d>.

<14> [Постановление](#) Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 19.02.2013 N 12736/12 по делу N А40-80260/11-9-692. Доступ из СПС "КонсультантПлюс".

Правовая позиция Президиума совершенно оправдана тем, что земельный участок под многоквартирным жилым домом как имущество, не имеющее самостоятельной потребительской ценности <15>, предназначен прежде всего для обеспечения возможности пользования таким домом; как следствие, воздействие проживающих граждан на природные объекты и комплексы ООПТ будет минимальным. Кроме того, установленная законом ответственность за нарушение специального режима ООПТ выполняет функцию правового стимулирования соблюдения природоохранных требований собственниками помещений многоквартирного дома. Стало быть, законодательством разработан механизм правовой охраны уникальных ландшафтов, включающий как гражданско-правовые, так и публично-правовые средства.

-----  
<15> [Постановление](#) Конституционного Суда Российской Федерации от 28.05.2010 N 12-П "По делу о проверке конституционности частей 2, 3 и 5 статьи 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", частей 1 и 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, пункта 3 статьи 3 и пункта 5 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан Е.Ю. Дугенец, В.П. Минина и Е.А. Плеханова" // Вестник Конституционного Суда Российской Федерации. N 5. 2010.

В свою очередь домовладельцы после оформления прав на земельный участок, в том числе и ограниченный в обороте, приобретают право требования устранения всяких нарушений их прав на земельный участок под многоквартирным домом, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, а также право на защиту своего владения.

Таким образом, делаем вывод о том, что земельный участок, ограниченный в обороте, на котором расположен многоквартирный дом, переходит в собственность собственников помещений либо сразу, либо после совершения определенных юридически значимых действий. Однако обозначенное положение в отношении земельного участка в ООПТ сформулировано судебной практикой и даже не на уровне разъяснений Пленума, поэтому для обеспечения правовой стабильности и определенности в данном сегменте правового регулирования следует закрепить в жилищном законодательстве норму, согласно которой земельный участок, даже ограниченно оборотоспособный, под многоквартирным домом является общим имуществом и принадлежит домовладельцам на праве общей долевой собственности. В связи с чем предлагаем **ч. 1 ст. 36** ЖК РФ изложить в следующей редакции: "Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: ...земельный участок, **включая земельный участок, ограниченный в обороте**, 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".

#### Литература

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (с изм. от 05.04.2013) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. N 1 (ч. 1). Ст. 14.
2. Федеральный закон от 29.12.2004 N 189-ФЗ (с изм. от 07.06.2013) "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. N 1 (ч. 1). Ст. 15.
3. Письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 28 апреля 2010 г. N Д23-1568 "Об оформлении прав на земельные участки собственников помещений многоквартирного дома, который находится в границах земельного участка площадью 173,1 га, предоставленного на праве постоянного (бессрочного) пользования ФГУП, и относится к землям особо охраняемых территорий". Доступ из СПС "КонсультантПлюс".
4. Письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 19.07.2010 N Д23-2704 "О праве общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме" // Нормирование в строительстве и ЖКХ. 2011. N 1.
5. Письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.10.2011 N ОГ-Д23-1670 "О предоставлении в собственность земельного участка, отнесенного к особо охраняемой природной территории федерального значения, в том числе если на данном земельном участке расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав данного дома объекты недвижимого имущества". Доступ из СПС "КонсультантПлюс".
6. Письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 01.07.2010 N 14-5119-ГЕ "О рассмотрении обращения". Доступ из СПС "КонсультантПлюс".
7. Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 28.05.2010 N 12-П "По делу о проверке конституционности частей 2, 3 и 5 статьи 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", частей 1 и 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, пункта 3 статьи 3 и пункта 5 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан Е.Ю. Дугенец, В.П. Мина и Е.А. Плеханова" // Вестник Конституционного Суда Российской Федерации. N 5. 2010.
8. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении вопросов, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. N 6. Июнь. 2010.
9. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от

- 19.02.2013 N 12736/12 по делу N А40-80260/11-9-692. URL: доступ из СПС "КонсультантПлюс".
10. [Постановление](#) Федерального арбитражного суда Московского округа от 02.08.2012 по делу N А40-80260/11-9-692. URL: <http://kad.arbitr.ru/Card/9fe9fa73-1700-4594-aa4a-49faee21848d>.
11. [Постановление](#) Девятого арбитражного апелляционного суда от 22.03.2012 по делу N А40-80260/11-9-692. URL: <http://kad.arbitr.ru/Card/9fe9fa73-1700-4594-aa4a-49faee21848d>.
12. [Решение](#) Арбитражного суда г. Москвы от 23.12.2011 по делу N А40-80260/11-9-692. URL: <http://kad.arbitr.ru/Card/9fe9fa73-1700-4594-aa4a-49faee21848d>.
13. Беджаше Л.К. [Практические проблемы применения](#) норм о приобретении права общей долевой собственности на земельный участок под многоквартирным жилым домом // Юридический мир. 2008. N 9. С. 39 - 41.
14. Камышанская С.В. [Актуальные правовые риски инвесторов](#) на рынке недвижимости в России // Гражданское право. 2009. N 3. С. 27 - 29.
15. Лунева Е.В. Публичный и частный интересы в области отношений, объектом которых является земельный участок особо охраняемых природных территорий // Ученые записки Казанского университета. Серия "Гуманитарные науки". 2012. Т. 154. Кн. 4. С. 108 - 118.
16. Макеев П. [О порядке предоставления земельных участков](#) под многоквартирными домами в общую долевую собственность собственников помещений // Жилищное право. 2013. N 1. С. 75 - 85.
-