

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона «О внесении изменений в статью 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» и статью 56^б Земельного кодекса Российской Федерации»

Проект федерального закона «О внесении изменений в статью 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» и статью 56^б Земельного кодекса Российской Федерации» (далее - законопроект) разработан в целях защиты прав собственников помещений в многоквартирных домах при образовании земельных участков под ними и соблюдения конституционного права на получение равноценного возмещения в случае изъятия жилого помещения у его собственника для государственных и муниципальных нужд.

Статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрен порядок обеспечения жилищных прав собственников помещений в многоквартирном доме при изъятии земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (в том числе, в случае признания дома аварийным). Собственникам помещений предлагается либо возмещение за изымаемое жилое помещение, либо другое жилое помещение. Размер возмещения определяется в соответствии с частью 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации. В него входит, в том числе рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном доме, включая стоимость земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Федеральным законом от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» установлена обязанность органов государственной власти и органов местного самоуправления по образованию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома (если такие земельные участки не были образованы до 1 марта 2005 года, т.е. до вступления в силу ЖК РФ). Данная обязанность до сих пор надлежащим образом не исполнена. Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 67 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», если земельный участок не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, собственники помещений в многоквартирном доме вправе владеть и пользоваться земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими многоквартирного дома, а также объектов, входящих в состав общего имущества в таком доме. При этом земельный участок, на котором расположен данный дом,

должен быть достаточным для размещения на нем элементов озеленения и благоустройства, иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенных на указанном земельном участке объектов.

Отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости сведений о таких земельных участках приводит к ущемлению конституционного права собственника на получение равноценного возмещения при принудительном отчуждении имущества для государственных или муниципальных нужд. Однако неисполнение уполномоченными органами своих обязанностей по образованию земельного участка не должно приводить к нарушению законных интересов собственников изымаемых помещений в многоквартирном доме.

В целях исключения споров о размере возмещения и обеспечения гарантированного Конституцией Российской Федерации (часть 3 статьи 35) права собственников изымаемых помещений в многоквартирных домах на получение равноценного возмещения, законопроектом предлагается установить обязанность уполномоченного органа до принятия решения об изъятии земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, провести все необходимые процедуры, связанные с образованием этого земельного участка, и внести сведения о границах земельного участка в ЕГРН. Решение об изъятии земельного участка под МКД не может быть принято до внесения сведений о его границах в ЕГРН.

Учитывая, что часть 8 статьи 56⁶ Земельного кодекса Российской Федерации допускает принятие решения об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд при отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости сведений о зарегистрированных правах на этот участок, а наличие споров о границах земельных участков, подлежащих изъятию, об образовании земельных участков, не являются препятствием для принятия судебных актов о принудительном изъятии земельных участков (ст. 56⁷ ЗК РФ), законопроектом предлагается установить, что особенности принятия решения об изъятии земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, для государственных и муниципальных нужд устанавливаются федеральным законом.

Кроме того, в настоящее время распространенной является практика образования земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, по их границе (контуру). Так, для многоквартирных домов, признанных аварийными, пунктом 9 методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 7 марта 2019 года № 153/пр, органам местного

самоуправления прямо рекомендовано образовывать земельные участки по их границе (контур). Это ухудшает положение собственников изымаемых жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, поскольку существенно уменьшает размер возмещения. Для многоквартирных домов, не являющихся аварийными, образование земельного участка по границам (контур) дома приведет к нарушению прав собственников помещений в многоквартирном доме на наличие необходимой для эксплуатации многоквартирного дома придомовой территории. Следует учитывать позицию Конституционного Суда РФ, который указал, что земельный участок, как и другое общее имущество в многоквартирном доме, не имеет самостоятельной потребительской ценности и иного назначения, кроме обслуживания жилых и нежилых помещений в этом доме (постановление от 28.05.2010 N 12-П). В этой связи законопроектом предлагается установить прямой запрет на образование земельного участка под многоквартирным домом по границам (контур) многоквартирного дома.

Принятие законопроекта позволит обеспечить законные интересы собственников помещений при образовании земельных участков под многоквартирными домами.