

Земля под многоквартирной

Большая часть жителей нашего города имеют на праве собственности жилые и нежилые помещения в многоквартирных домах. Но о своих правах и обязанностях в отношении земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом многие из нас не знают.

Так, согласно Жилищного Кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства.

Приобретение жилья в многоквартирном доме автоматически делает покупателя совладельцем земельного участка, на котором расположено жилье и ряда прилегающих территорий. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади помещения собственника в многоквартирном доме. Отдельного документа, подтверждающего право собственника на землю под домом, не требуется.

Однако не все собственники помещений в многоквартирных домах являются собственниками такого земельного участка.

Земельный участок признается общедомовым имуществом, в том случае, если земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, сформирован в соответствии с законодательством и в отношении него проведен государственный кадастровый учет.

Одновременно Жилищный кодекс РФ косвенно подразумевает наличие в коллективной собственности и придомовой территории, отмечая, что собственникам жилья принадлежит не только участок, на котором непосредственно расположено строение, но и элементы озеленения и благоустройства. При этом границы данной территории должны определяться земельным и градостроительным законодательством.

После постановки на кадастровый учет, земля под многоквартирным домом и придомовая территория становятся общей собственностью всех владельцев жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, пользоваться которой можно только коллективно. В связи с этим хотелось бы отметить ряд нюансов, с которыми могут столкнуться землевладельцы на различных жизненных этапах:

согласно пункту 1 ст. 37 Жилищного кодекса, доля в праве общей собственности на землю пропорциональна общей площади помещения;

ни один из собственников жилья многоквартирного дома не может продать свою долю земли, относимой Жилищным кодексом РФ к общедомовому имуществу, другому собственнику, и уж тем более — стороннему лицу;

при этом допускается продажа некоторых участков придомовой территории, не относимых законодательством к общедомовому имуществу. Иными словами, если впоследствии, например, собственник жилого или нежилого помещения первого этажа захочет изменить планировку своей квартиры и возвести пристройку, тем самым заняв часть придомовой земли, он может получить на это право, согласовав свои действия с каждым из домовладельцев. Для этого можно заключить с соседями договор аренды либо просто выкупить у них эту площадь;

собственник первого этажа многоквартирного дома при согласии других собственников (см. пункт выше) может разместить на придомовой территории небольшой приусадебный участок, арендовав территорию у соседей — как часто бывает в южнороссийских городах и поселках. Но он не сможет продать свою квартиру вместе с используемым приусадебным участком и уж тем более — продать участок отдельно от квартиры;

придомовая территория по решению общего собрания собственников жилья может быть передана в пользование или аренду в том числе и сторонним лицам (например, под размещение коммерческого магазина). При этом деньги с арендных платежей должны получать все собственники помещений многоквартирного дома — пропорционально своей доле.

К обязанностям собственников относится содержание придомовой территории и плата земельного налога.

Расходы на содержание придомовой территории озеленение и благоустройство должны входить в тариф на содержание и ремонт жилья.

Собственники помещений в многоквартирном доме должны платить земельный налог с даты проведения государственного кадастрового учета земельного участка, занимаемого многоквартирным домом. Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме для каждого налогоплательщика будет равняться частному от деления площади помещения, находящегося в собственности налогоплательщика, и общей площади всех помещений, принадлежащих собственникам.

Являющиеся собственниками помещений в многоквартирных домах юридические лица и ИП рассчитывают и выплачивают сумму налога на землю самостоятельно, физические лица получают из налоговых инспекций уведомления с уже выполненными расчетами. Для отдельных категорий граждан в Налоговом кодексе предусмотрено предоставление кадастрового вычета в виде уменьшения кадастровой стоимости на 10 тыс. рублей.

В январе 2013 г. администрацией муниципального образования «Железнодорожск-Илимское городское поселение» были предоставлены сведения по 40 многоквартирным домам в налоговый орган, о долях в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, собственников помещений многоквартирных домов, в отношении которых был проведен государственный кадастровый учет. Это означает, что в 2013 г. многие граждане получают уведомление из налогового органа об уплате земельного налога под многоквартирным домом. Земельный налог относится к местным налогам. Земельный налог — это прежде всего, формирование доходной части городского бюджета и создание условий для реализации социально-экономической политики, направленной на развитие города и создание благоприятных условий жизни граждан города Железнодорожска-Илимского. Земельный налог поступает в казну муниципального образования и расходуются на нужды города.

Л.А. АЛЕКСЕЕВА
Главный специалист Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Муниципального образования «Железнодорожск-Илимское городское поселение»

ВАША БЕЗОПАСНОСТЬ

Памятка водителям транспортных средств о безопасности движения на железнодорожных переездах

Железнодорожный переезд — один из сложных и опасных участков дороги, требующий сосредоточенного внимания и строгого соблюдения Правил дорожного движения.

Обеспечить безопасное проследование переезда вам помогут следующие советы и напоминания.

1. Готовясь к проследованию через переезд, выбирайте правильный режим движения, чтобы обеспечить устойчивую работу двигателя и трансмиссии.

2. Не принимайте решения о проследовании через переезд перед приближающимся к переезду поездом. По силуэту локомотива, а тем более по свету его фар и прожектора, невозможно, даже приблизительно, определить скорость поезда и его расстояние от переезда. Ошибка в оценке дорожной обстановки недопустима! Остановите транспортное средство и пропустите поезд!

3. Имейте в виду, что поезд внезапно остановить невозможно. Даже применяя меры экстренного торможения, машинист остановит поезд лишь через 800-1000 метров!

4. От начала подачи переездными светофорами красных сигналов, о запрещении движения через переезд до подхода к нему поезда, расчетное время составляет всего 30-40 секунд. Никто не застрахован от внезапной, вынужденной остановки транспортного средства. Не рискуйте!

5. При подходе транспортного средства к переезду и при следовании по нему не отвлекайтесь разговорами с пассажирами.

6. При следовании по переезду соблюдайте дистанцию, исключающую остановку вашего транспортного средства на настиле переезда при внезапной остановке или резком снижении скорости впереди идущим транспортным средством в границах переезда.

7. Настил переезда не имеет обочин. Проявляйте осторожность при управлении транспортным средством.

8. Не ослепляйте водителей встречных транспортных средств.

9. На переездах без шлагбаумов в зимнее время возможен гололед. Будьте внимательны и осторожны!

10. На переездах со шлагбаумами, при появлении на переездном светофоре красных сигналов, но еще открытых шлагбаумах, не выезжайте на переезд. Вы попадете в «ловушку» — при нахождении вашего транспортного средства на настиле переезда шлагбаумы будут закрыты.

11. Некоторые переезды дополнительно к шлагбаумам оборудованы устройством заграждения от несанкционированного въезда на переезд транспортных средств. Попытка их «преодолеть» закончится для недисциплинированных водителей серьезными последствиями.

Не подвергайте опасности себя, ваших пассажиров, людей, находящихся в поездах и в районе переезда! От вас зависит благополучие родных и близких. Сэкономив минуты, вы можете сделать несчастными сотни людей!

Н.Н. АЛФЕРЬЕВА,
ведущий специалист ГОЧС городской администрации