**Об особенностях использования земельного участка под многоквартирным домом**

В силу действующего законодательства, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом (далее – МКД) принадлежит:

-собственникам помещений в МКД на праве общей долевой собственности или

-публично-правовому образованию (РФ, субъекту РФ: республике, краю, области, городу федерального значения, автономной области, автономному округу, а также городскому, сельскому поселению и т.д.).

Если земельный участок, на котором расположен МКД, а также расположенные на этом участке объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД (далее - придомовая территория), относятся к общему имуществу собственников помещений в МКД, то собственники помещений в МКД владеют и пользуются этим земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими МКД, а также объектов, входящих в состав общего имущества в таком доме.

В соответствии с ч. 3, 4, 4.1 ст. 16 Закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса РФ", в случае, если земельный участок, на котором расположены МКД и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не образован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, любой собственник помещения в МКД вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением об образовании земельного участка, на котором расположен МКД. Образование вышеуказанного земельного участка является обязанностью органов государственной власти или органов местного самоуправления. В целях образования такого земельного участка уполномоченными органами государственной власти или органами местного самоуправления совершаются все необходимые действия, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности. Обеспечиваются: утверждение проекта межевания территории, подготовка межевого плана земельного участка, обращение с заявлением о государственном кадастровом учете в отношении такого земельного участка в орган регистрации прав. В случае приостановления осуществления государственного кадастрового учета по этому заявлению указанными органами обеспечивается устранение причин, препятствующих осуществлению государственного кадастрового учета. С заявлением о государственном кадастровом учете образованного земельного участка вправе также обратиться кадастровый инженер, выполнивший кадастровые работы в целях образования такого земельного участка, без получения доверенности или иного уполномочивающего документа от уполномоченного органа. Образование вышеуказанного земельного участка осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления также при отсутствии обращения собственников помещений в соответствующем МКД, в том числе в ходе выполнения комплексных кадастровых работ.

Поддержание придомовой территории в надлежащем состоянии является частью работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД. Содержание придомовой территории включает в себя, в частности:

-уборку земельного участка, входящего в состав общего имущества;

-сбор и вывоз жидких бытовых отходов, а также содержание сооружений и оборудования, используемых для их накопления в МКД, не подключенных к централизованной системе водоотведения;

-работы по организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер и контейнерных площадок (при наличии соответствующего соглашения между органом власти субъекта РФ и региональным оператором). Указанные работы не включают уборку мест погрузки таких отходов;

-содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

-текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации элементов благоустройства, расположенных на земельном участке.

Специалист-эксперт Молчановского

межмуниципального отдела

Управления Росреестра по Томской области,

заместитель главного государственного инспектора

Чаинского и Кривошеинского районов

Томской области по использованию и охране земель

Николай Орлов