

**Катункин Илья Александрович**

Магистрант

**Направление:** Юриспруденция

**Магистерская программа:** Гражданское право, семейное право, международное частное право.

**Представление о доле в праве собственности на земельный участок  
под многоквартирным домом**

**Аннотация.** В статье рассматривается правовая природа земельной доли, раскрывается сущность доли в праве совместной долевой собственности на земельный участок собственников многоквартирного дома.

**Ключевые слова:** доля в праве общей долевой собственности, объект права, объект земельных отношений, земельный участок под многоквартирным домом.

В настоящее время земельные отношения в Российской Федерации у собственников помещений в многоквартирном доме, вызывают большое количество проблем, связанных с оформлением права земельного участка.

Гражданин, приобретающий недвижимость, сразу автоматически становится владельцем земли, на которой находится жилое помещение. Данная норма применима как к частным, так и к многоквартирным домам.

Согласно Жилищному Кодексу РФ земельный участок под многоквартирным домом считается совместной собственностью, которая выражается суммой долей владельцев квартир этого дома.

Статьей 36 Земельного кодекса РФ предусмотрено, земельные участки, на которых находятся объекты, входящие в состав совместного имущества многоквартирного дома, предоставляются в виде совместного имущества в общую долевую собственность домовладельцев на условиях, которые установлены жилищным законодательством. Следует отметить, что в п. 1 ст. 16

Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» [2] (далее – Закон о введении ЖК РФ) говорится, что в существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

Проблемы о правовой природе доли рассматривали ученые цивилисты в рамках изучения института общей собственности. Существует три концепции касательно природы доли.

К первой концепции было отнесено понятие, где доля понимается как доля в стоимости имущества. Как утверждает Р.П. Мананкова, «доля – это арифметический показатель соотношения стоимостной оценки вклада каждого сособственника и стоимости всего общего имущества, это частное от деления этих стоимостей» [4, с. 51]. Данную точку зрения, так же поддерживал известный цивилист Г.Ф. Шершеневич [8, с. 38].

Вторая концепция трактует долю, как долю в имуществе. Цивилист Д.М. Генкин считает, что совместная собственность на объект допускает вместе с идеальными долями участников, установление внутри нее индивидуальной собственности отдельных участников совместной собственности на реальные части этого объекта [3, с. 154]. Таким образом, если общая вещь делима, тогда она может состоять из индивидуально определенных реальных долей.

По мнению Р.О. Халфиной определением реальной доли – является право пользования определенной частью данного имущества [7, с. 67].

Вышеуказанные точки зрения, мы считаем не обоснованными: так как объект может быть разделен, если он делим; а также, произойдет образование самостоятельных индивидуализированных объектов.

Самой распространенной считается третья концепция – представление о доле, как доле в праве общей собственности. Так, например, Е.А. Суханов предлагает долю в праве собственности называть идеальной, поскольку совместная долевая собственность, обозначает установление долей в праве на

имущество, а не в конкретном имуществе [6, с. 168], [5, с. 167]. Представляется возможным идеальной называть не долю в совместной собственности, а стоимостное выражение данной доли, а так называемый пай. Значит, доля в праве совместной долевой собственности играет роль имущественного права. В таком же направлении идет и законодатель. На федеральном уровне земельная доля определяется таким образом. В ст. 15 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного на особого объекта правоотношений общей собственности – земельной доли – не существует, а существует самостоятельный объект гражданских правоотношений – доля в праве общей собственности значения» установлено, что земельная доля, полученная при приватизации сельскохозяйственных угодий до вступления Закона в силу, является долей в праве совместной собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения. Значит земельная доля, соответствует понятию доли в праве совместной собственности, которое хранится в 244 статье Гражданского кодекса РФ. Понятие земельной доли, приведенное в статье 15 Закона об обороте, ликвидирует коллизию между гражданским и земельным законодательством по указанной проблеме, стало быть, особого объекта правоотношений совместной собственности – земельной доли – не существует, а существует самостоятельный объект гражданских правоотношений – доля в праве совместной собственности.

Следовательно, земельный участок, где находится жилой дом, признается неделимым и принадлежит всем собственникам помещений в доме на праве совместной долевой собственности. Доля в праве совместной собственности на имущество в этом доме собственника помещения пропорциональна размеру общей площади принадлежащего ему помещения. Сделав сравнительный анализ норм Гражданского и Жилищного кодексов РФ, регулирующих отношения общей долевой собственности, присуща специфика доли в праве.

1. Доля не подлежит выделу в натуре, поэтому не может быть изменена в другой объект земельных правоотношений. На что, указывают даже

императивные положения ст. 35 ЗК РФ и ст. 273 ГК РФ, позволяющие получение права собственности на помещение только при условии приобретения прав на земельный участок в части, необходимой для использования здания.

2. У собственников нет права определять размер доли, заключив между собой соглашение. Размер устанавливается согласно, российскому законодательству.

3. В силу ст. 290 ГК РФ и ч. 1 ст. 36 ЖК РФ основанием возникновения этого права выступает непосредственное указание данного закона.

4. Российским законодательством не предусматривается возможность получения денежной суммы, за долю в праве.

5. Доля является производной от права собственности на помещение в многоквартирном доме, отсюда следует и признак производной оборотоспособности доли.

6. Установленная доля в праве собственности независимо от ее размера дает право на беспрепятственное владение и пользование всем совместным имуществом многоквартирного дома.

7. Правовая сущность данной доли заключается в определении размера расходов на содержание совместного имущества: ремонт, коммунальное обслуживание (ч. 2 ст. 39 ЖК РФ) – и в выявлении количества голосов на собрании собственников многоквартирного дома (ч. 3 ст. 48 ЖК РФ).

Статья 16 Закона о введении ЖК РФ предусматривает два варианта закрепления прав на земельный участок: 1) если земельный участок сформирован и поставлен на кадастровый учет до 1 марта 2005 года, это дата введения в действие ЖК РФ, то он переходит бесплатно в совместную долевую собственность собственников в многоквартирном доме; 2) если землеустроительные и кадастровые действия не были проведены, то согласно п. 5 ст. 16 ЖК РФ, с момента их проведения земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав дома объекты

недвижимого имущества, бесплатно переходит в совместную долевую собственность сособственников данного многоквартирного дома.

Соответственно Постановлению Конституционного Суда РФ от 28 мая 2010 г. № 12-П по делу о проверке конституционности частей 2, 3 и 5 статьи 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 ч. 3 ст. 16 Закона о введении ЖК РФ признана не соответствующей ч. 1 ст. 19, ч. ч. 1, 2 ст. 35 и ст. 36 Конституции РФ в той мере, в какой она препятствует собственнику помещений в многоквартирном доме, не уполномоченному на то общим собранием собственников помещений в данном доме, обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом [1, с.13]. Видно, что в совместном постановлении Пленумов Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» содержится раздел «Споры о правах на земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома», где отмечено, что не требуется каких-либо актов органов власти о возникновении права совместной долевой собственности у сособственников в многоквартирном доме. Следовательно, одновременно с государственной регистрацией права на помещение в многоквартирном доме возникает право совместной долевой собственности на совместное имущество данного дома.

Итак, в настоящее время обнаруживаются существенные противоречия и пробелы в действующем законодательстве российской федерации, регулирующем вопросы регистрации права собственности на совместное имущество в многоквартирных домах. Вследствие этого нужны конкретные доработки нормативно-правовых актов российской законодательной базы.

## Литература

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993; с учетом поправок, внесенных Законами Российской Федерации о поправках к Конституции Российской Федерации от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. 2014. № 9. Ст. 851.

2. Федерального закона от 29 декабря 2004 г. 189-ФЗ (ред. 03.07.2018) «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 15.

3. Генкин Д.М. Право собственности в СССР. М.: Государственное издательство юридической литературы, 1961.

4. Мананкова Р.П. Правоотношение общей долевой собственности граждан по советскому законодательству. Томск, 1977.

5. Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. М., Статут, 2017.

6. Суханов Е.А. Лекция о праве собственности. М.: Юридическая литература, 1991.

7. Халфина Р.О. Право личной собственности / Под. ред. Д.М. Генкина. М.: АН-СССР, 1955.

8. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права. М., Статут, 2005.