

**Пояснительная записка**  
**к вопросу о земельном участке в повестку дня общего собрания**  
**собственников помещений в МКД по адресу ул. Кокколевская, дом 9,**  
**строения 1, 2, 3, 4**

Земельный участок, на котором расположены многоквартирные дома (МКД) по адресу ул. Кокколевская, дом 9, строения 1, 2, 3, 4 (кадастровый номер 78:42:1850206:672, участок 569-4) находится в собственности у застройщика ООО «Специализированный застройщик «Терминал-Ресурс», который несёт затраты на его содержание, включая уплату земельного налога.

В силу несовершенства существующего законодательства имеющейся земельный участок передать в долевую собственность собственникам помещений четырёх МКД (строения 1, 2, 3, 4) невозможно, т. к. по действующему законодательству за каждым домом может быть закреплён только один земельный участок. Застройщик неоднократно пытался в административных и судебных инстанциях решить вопрос передачи земельного участка в долевую собственность собственникам помещений в МКД, однако на всех уровнях, именно по причине несовершенства законодательства, застройщику в его требованиях было отказано.

После исчерпания всех возможностей решения этого вопроса, застройщик после ввода домов в эксплуатацию в дальнейшем не намерен далее нести расходы по оплате земельного налога. Возможны два варианта решения этого вопроса:

1). Застройщик оформляет в собственность жителей земельный участок только под каждым многоквартирным домом, а остальную территорию, включая внутриворонные проезды, тротуары, детскую и спортивную площадки, мусоросборники и т.д., передаёт в собственность Санкт-Петербурга. Для застройщика этот вариант наиболее прост и быстр в реализации, однако для жителей это может иметь следующие негативные последствия:

- на территории могут разместить торговые ларьки и павильоны (шаверма, кафе и т.п.);
- уборку внутриворонной территории будут производить городские организации с соответствующим качеством;
- содержание и ремонт детской и спортивной площадок будут осуществлять городские организации по результатам конкурсов;
- на участке, находящемся в городской собственности, будет невозможно установить ограждение;
- парковка, расположенная за пределами внутриворонной территории, перейдет в распоряжение СПб ГКУ "Городской центр управления парковками Санкт-Петербурга" и может стать платной и т.д.

Одним словом, контроль за внутриворонной территорией со стороны жителей будет утрачен (например, см. <https://nsp.ru/27885-deti-ne-u-del>).

Чтобы избежать всех перечисленных выше нежелательных последствий, возможен второй вариант.

2). Застройщик, как правообладатель земельного участка, по просьбе собственников жилых помещений проводит межевание земельного участка

пропорционально площади помещений каждого многоквартирного дома (т.е. делит существующий участок на четыре) с перерегистрацией права собственности на вновь образованные участки с последующей передачей каждого из вновь образованных участков в долевую собственность собственников помещений каждого из МКД. При этом собственники каждого из многоквартирных домов (строения 1, 2, 3, 4) на общих собраниях должны принять решение о заключении соглашения о совместном использовании всей внутридворовой территории и инфраструктуры, расположенной на ней (детская и спортивные площадки, мусоросборники и т.д.).

Застройщик согласен провести указанные юридические действия при условии компенсации жителями необходимых затрат. Компенсацию затрат застройщика, понесённых им в интересах жителей, можно произвести путём принятия общим собранием собственников помещений решения о соответствующем целевом сборе. Его размер должен складываться из стоимости межевания земельного участка и госпошлины за передачу земельных участков в долевую собственность собственников помещений в МКД. Ориентировочно это составит около 15 руб./м кв. Для решения этого вопроса в бюллетене нужно будет проголосовать по нескольким пунктам. При этом нужно голосовать за все пункты вместе, иначе, если не проходит хотя бы один пункт, остальные пункты реализовать будет невозможно.

Этот вариант для жителей более предпочтителен, так как жители становятся полноправными долевыми собственниками территории и все работы на ней будут производиться управляющей компанией по заданию и под контролем жителей. Одновременно сохраняется возможность установки ограждения и обеспечения безопасности на охраняемой территории.

При этом качество обслуживания территории, осуществляемое управляющей компанией несравнимо выше, чем те же работы, выполняемые городскими или муниципальными организациями. Для сравнения можно посмотреть на такие дворы в центральной части пос. Шушары.

Пунктом 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, включающее земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. С 1 января 2015 года не признаются объектом налогообложения земельные участки, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома (подпункт 6 пункта 2 статьи 389 Налогового кодекса).

Таким образом, после оформления земельного участка в долевую собственность собственников помещений многоквартирных домов участок

становится общедомовым имуществом и, в соответствии с положениями Налогового кодекса РФ, не подлежит налогообложению.