

Аверина К.А.,

студент

3 курс, факультет «Юриспруденция»

Оренбургский институт (филиал) им. О.Е. Кутафина

Россия, г. Оренбург

Кузьмина М.В.,

кандидат юридических наук, доцент кафедры

предпринимательского и трудового права,

Оренбургский институт (филиал) им. О.Е. Кутафина

Россия, г. Оренбург

ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

Аннотация: Статья посвящена правовому режиму земельных участков под многоквартирными домами и рассматривает российскую модель через связь между образованием участка, его государственным кадастровым учетом и возникновением у собственников помещений общей долевой собственности. До постановки участка на государственный кадастровый учет законодательство не устанавливает порядка, позволяющего определить границы той «части» территории, в пределах которой участок подлежит формированию. В результате соответствующие пределы нередко выводятся в судебном порядке, на основе пользования и оценки доказательств, с опорой на правовые позиции Верховного Суда РФ. Сопоставление с германским регулированием кондоминиума по WEG позволяет сделать вывод, что заранее закреплённая связь помещения с конкретным земельным участком, поддержанная реестрово-планировочными механизмами, уменьшает риск конфликтов.

Ключевые слова: земельный участок под МКД, придомовая территория, общее имущество, общая долевая собственность, государственный кадастровый учет, межевание, ЕГРН, пределы пользования, судебная практика.

Annotation: *The article is devoted to the legal regime of land plots under multi-apartment buildings and examines the Russian model through the relationship between the formation of a land plot, its state cadastral registration, and the emergence of common shared ownership rights for property owners. Prior to the inclusion of a land plot in the state cadastral register, the legislation does not establish a procedure that would allow determining the boundaries of the “part” of the territory within which the plot is to be formed. As a result, the relevant boundaries are often established through judicial proceedings, based on the actual use of the land and evaluation of evidence, relying on the legal positions of the Supreme Court of the Russian Federation. A comparison with the German regulation of condominiums under the Wohnungseigentumsgesetz (WEG) leads to the conclusion that a pre-established link between a unit and a specific land plot — supported by registry and planning mechanisms — reduces the risk of conflicts.*

Key words: *land plot under a multi-apartment building (MAB), adjacent territory (curtilage), common property, common shared ownership, state cadastral registration, land surveying (boundary delimitation), Unified State Register of Real Estate (USRRE / EGRN), limits of use, judicial practice.*

Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, имеет самостоятельное правовое значение, от его режима зависит как надлежащее содержание и эксплуатация дома, так и реализуемость прав собственников помещений в отношении придомовой территории. В российском праве статус данной земли определяется комплексом норм земельного и жилищного законодательства и в решающей степени связан с образованием участка и его государственным кадастровым учетом как

способом юридической индивидуализации объекта. Сопоставление с зарубежными правовыми порядками дает возможность проследить, какими правовыми инструментами обеспечивается баланс публичных и частных интересов применительно к землям под многоквартирной застройкой.

Правовой режим земель, на которых размещен многоквартирный дом, в российском праве определяется совокупностью норм жилищного и земельного законодательства. В качестве исходного положения выступает включение земельного участка, занятого многоквартирным домом (далее - МКД), в состав общего имущества собственников помещений, Жилищный кодекс РФ относит к нему сам участок, а также элементы озеленения и благоустройства и иные объекты, предназначенные для обслуживания и эксплуатации дома [1]. При этом конкретные параметры участка, прежде всего его границы и площадь, подлежат установлению по правилам земельного и градостроительного регулирования.

Возникновение у собственников помещений права общей долевой собственности на землю под МКД законодатель связывает не с самим существованием дома как объекта недвижимости, а с индивидуализацией участка в публичном реестре. В соответствии с ч. 5 ст. 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее - Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации») переход земельного участка в общую долевую собственность осуществляется после государственного кадастрового учета и производится без взимания платы [1]. На случай, когда участок еще не образован, ч. 3–4 ст. 16 того же закона предусматривают процедуру формирования, где собственник помещения вправе инициировать ее заявлением, а обязанность по обеспечению необходимых действий возлагается на органы государственной власти и местного самоуправления (утверждение проекта межевания территории либо схемы расположения участка, подготовка межевого плана и обращение за кадастровым учетом).

В случаях, когда придомовая территория используется, но участок не сформирован, существенное значение приобретает судебное разъяснение, содержащееся в п. 67 совместного Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ № 10/22 [3]. В нем указано, что при отсутствии сформированного и поставленного на кадастровый учет участка земля под МКД остается в собственности соответствующего публично-правового образования, вместе с тем публичный собственник не вправе распоряжаться ею «в той части, в которой должен быть сформирован земельный участок под многоквартирным домом». Одновременно подтверждается право собственников помещений владеть и пользоваться данной территорией в объеме, необходимом для эксплуатации дома и объектов общего имущества. При определении пределов данного пользования судам предписано исходить из ч. 1 ст. 36 ЖК РФ. Указанная правовая позиция воспроизведена и дополнительно разъяснена в письме Росреестра от 10 февраля 2022 № 14-01167/22@ [4].

Причина неопределенности заложена в самой конструкции российского регулирования. Земельный участок под МКД как объект общей долевой собственности должен быть индивидуализирован, и решающее значение здесь имеет установление его границ. Однако до образования участка и внесения сведений в ЕГРН земля под домом остается в публичной собственности, хотя распоряжение ею ограничено, так публичный собственник не вправе осуществлять распорядительные действия «в той части, в которой должен быть сформирован земельный участок». При этом на данной стадии законодатель не закрепил ни критериев, ни процессуального порядка, позволяющих определить границы такой «части» до межевания.

Останина Е.А., анализируя судебную практику, прямо ставит вопрос: «как быть, если земельный участок не сформирован и границы его не определены», подчеркивая, что предмет спора в подобных случаях заключается не в признании «придомовой земли» как таковой, а в установлении ее территориальных границ [5, с. 31]. При этом автор отмечает

методологическую уязвимость сложившейся модели защиты: при отсутствии установленной границы судебное разрешение спора нередко фактически опирается на конструкцию защиты «титульного владения», вследствие чего применение формулы «в той части...» становится производным от усмотрения суда и от достаточности доказательственной базы по конкретному делу [5, с. 33].

Показательным примером является дело № А56-39956/2020 (Определение от 28 октября 2021 № 307-ЭС21-8875), где Судебная коллегия по экономическим спорам связала режим «несформированной» земли под МКД с публичной обязанностью уполномоченных органов обеспечить формирование земельного участка и указала, что собственники помещений не могут быть поставлены в неблагоприятное положение из-за отсутствия утвержденного проекта межевания, если публичный субъект одновременно заявляет требование об оплате за «используемую» территорию [6]. В подобных спорах ключевым становится о том, относится ли она к территории, необходимой для эксплуатации и обслуживания дома (проезды, площадки, озеленение, элементы благоустройства), либо речь идет о пользовании публичной землей за пределами данной необходимости.

Проблема тех же неопределенных границ возникает и тогда, когда публичная земля предоставляется третьим лицам либо изменяются границы и состав исходного участка (раздел, перераспределение, предоставление под строительство, включение в торги). В подобных случаях интересы собственников помещений затрагиваются уже самим распорядительным решением, однако при отсутствии юридически закрепленных границ «защищаемой части» нельзя заранее определить, в каких пределах допустимы данные действия применительно к придомовой территории. Показательным является Определение ВС РФ от 04 июня 2024 № 305-ЭС23-29925 по делу № А41-2377/2023, где Судебная коллегия указала, что раздел участка влияет на интересы собственников введенного в эксплуатацию дома и должен

рассматриваться с учетом инженерных коммуникаций и элементов благоустройства (подъездные пути, тротуары, парковочные зоны, детские площадки и др.) [7]. Пока же границы части земли, подлежащей включению в участок под МКД, не определены правовыми средствами, спор неизбежно сводится к установлению функциональной принадлежности территории, какие элементы инфраструктуры следует включить в участок и где должна проходить его граница.

Сама по себе эксплуатация дома не устраняет неопределенность границ придомовой территории. Используемый судами критерий «необходимости для эксплуатации» по своей природе оценочен, вследствие чего в практике складываются различные решения, одни ограничиваются минимально функциональным объемом (пятно застройки и необходимые элементы обслуживания), другие исходят из фактического порядка пользования (ограждения, реально используемые проезды), третьи ориентируются на градостроительные параметры (красные линии, проектные решения, размещение инженерных сетей). На этом фоне показательно замечание Саввиной Л.Я. о том, что межевание как «установление и документирование границ» снижает конфликтность использования данных территорий, тогда как отсутствие закрепленных границ лишает участников отношений ясного представления о «пределах распространения прав и обязанностей», поскольку именно границы выступают условием реальной реализации правомочий собственников [8, с. 60, 62]. Следовательно, если законодатель заранее не задает критерии определения границ соответствующей «части» до кадастрового учета, неопределенность сохраняется и затем восполняется судебной оценкой и доказательственной процедурой.

Отсутствие в законодательстве критериев, позволяющих до межевания определить границы «той части» земли, в пределах которой должен быть образован участок под МКД, особенно заметно в спорах о используемой, но юридически неоформленной придомовой территории. Когда участок не

индивидуализирован в ЕГРН, участники процесса вынуждены ссылаться на акты обследований, схемы, сведения из информационных систем, данные об ограждении территории. При этом предмет конфликта формулируется одинаково, поскольку земельный участок под домом не поставлен на кадастровый учет, публичный субъект (либо другое заинтересованное лицо) заявляет требование о плате за пользование землей либо обосновывает возможность распоряжения соответствующей территорией. Суд, в свою очередь, вынужден определить, какая площадь должна быть отнесена к дому и в каком объеме она необходима для его эксплуатации.

Такой подход наглядно иллюстрирует Определение Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 28 октября 2021 № 307-ЭС21-8875 по делу № А56-39956/2020 [6]. Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга заявил к ТСЖ требование о взыскании неосновательного обогащения, мотивируя его «использованием без оплаты» земельного участка, относящегося к неразграниченной государственной собственности [6]. Сведения ЕГРН о сформированном участке в деле отсутствовали, однако акт проверки Росреестра фиксировал признаки контроля территории (металлическое ограждение, калитки и ворота с запорными устройствами) и содержал указание на площадь «используемого» участка — 1587 кв. м [6]. В этих условиях суды нижестоящих инстанций восполнили отсутствие нормативного механизма определения границ расчетной моделью, где размер подлежащей оплате площади был получен арифметическим вычитанием площади застройки из общей площади, указанной в акте. Верховный Суд, пересматривая спор, указал правовую позицию п. 67 Постановления Пленума № 10/22, где при отсутствии кадастрового учета земля под МКД сохраняется в публичной собственности, однако публичный собственник «не вправе распоряжаться этой землей в той части, в которой должен быть сформирован земельный участок под многоквартирным домом». Суд отдельно указал, что объем допустимого пользования собственников помещений не сводится к

площади застройки и охватывает территорию, необходимую для надлежащей эксплуатации дома. В связи с этим при отсутствии установленных границ нельзя ограничиваться «простым арифметическим расчетом» при определении спорной площади. Судам надлежит установить, какая площадь действительно необходима для размещения и эксплуатации МКД, и оценить доказательства по этому вопросу [6]. Тем самым практика демонстрирует, что при отсутствии законодательно заданных критериев «часть, подлежащая формированию» определяется через внешние признаки пользования (осмотры, ограждения, обмеры) и оценку «необходимости», что неизбежно расширяет пределы судебного усмотрения.

Аналогичный механизм проявляется и в делах, где границы придомовой территории задаются утвержденной схемой, а затем оспариваются как включающие участки, которые по своему назначению не предназначены исключительно для обслуживания конкретного дома. Так, в кассационном определении Судебной коллегии по административным делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 03 июля 2024 № 88а-13246/2024 оспаривалось распоряжение, которым при утверждении схемы расположения участка в его границы был включен внутриквартальный проезд [9]. Разрешая спор, суды исходили не из заранее закрепленного законодательного критерия прохождения границы, а из данных региональной геоинформационной системы, отсутствия утвержденного проекта планировки и межевания, а также функционального назначения проезда с учетом градостроительных нормативов [9]. Итоговое заключение было сделано на основе функциональной характеристики, где внутриквартальный проезд обслуживает движение неопределенного круга лиц и обеспечивает подъезд не только к спорному МКД, но и к иным объектам, поэтому он квалифицируется как дорога общего пользования и не может включаться в состав общего имущества одного конкретного дома [9].

Оба примера указывают на то, что при отсутствии законодательно закрепленной процедуры и критериев определения границ «той части» земли, в пределах которой должен быть сформирован участок под МКД, суды вынуждены устанавливать данные границы через обстоятельства, схемы, технические стандарты и экспертно-оценочные выводы. Это усиливает доказательственную нагрузку сторон и обуславливает различия в судебных подходах.

Для сопоставления с российским регулированием уместно обратиться к германской модели кондоминиума, закрепленной в *Wohnungseigentumsgesetz* (WEG) [10]. Ее исходная идея состоит в том, что право на квартиру изначально как неразрывное единство, *Wohnungseigentum* включает *Sondereigentum* (самостоятельную собственность) на помещение и соответствующую *Miteigentumsanteil* (долю в общей собственности) на *gemeinschaftliches Eigentum* (общее имущество), к которому это помещение относится. К «общему имуществу» в смысле WEG отнесены земельный участок (*Grundstück*) и здание в той мере, в какой соответствующие элементы не выделены в самостоятельную собственность и не принадлежат третьим лицам [10]. Та же конструкция отражена в официальной англоязычной версии закона, где право на квартиру описывается как сочетание отдельной собственности на помещение и доли в общем имуществе, а термин «jointly owned property» охватывает как *plot of land* (участок), так и общие части здания [10].

Определенность связи «помещение — земля» обеспечивается не только через понятия, но и через правовые механизмы, встроенные в WEG. Во-первых, закон закрепляет, что помещение не может быть отчуждено или обременено отдельно от доли в общем имуществе, правовая судьба доли и соответствующего помещения рассматривается как единая [10]. Во-вторых, для каждой доли открывается отдельный лист (*Grundbuchblatt*), а регистрационные документы включают план разделения (*Aufteilungsplan*), в котором фиксируются разделение здания и земельного участка, а также

расположение и размеры частей, относимых к отдельной и общей собственности [10]. При такой организации споры о том, какая именно часть территории «относимая к дому», возникают существенно реже и не становятся центральными, объект уже индивидуализирован, доли определены и закреплены в реестре, а конфликтные случаи, если они возникают, чаще касаются порядка управления и пользования общим имуществом в пределах установленного объекта.

Данный вывод подтверждается и научными оценками. Так, Д. А. Попов, анализируя зарубежные модели общего имущества, отмечает, что в Германии по WEG образование сообщества связано с размещением зданий на одном земельном участке, а приобретение помещения влечет автоматическое включение лица в сообщество жилищных собственников [11, с. 178-179]. Следовательно, неопределенность относительно принадлежности отдельных элементов придомовой территории в германской модели объективно минимизирована, связь помещения с конкретным участком земли (Grundstück) и правовым режимом общего имущества задается заранее и обеспечивается регистрационно-планировочными средствами.

На основании всего вышеизложенного предлагается дополнить ст. 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» новой частью, закрепив порядок определения границ соответствующей «части» земли до государственного кадастрового учета [1]. Тем самым определение границ будет опираться не на судебное решение в каждом отдельном деле, а на документы, предусмотренные законодательством, а при их отсутствии, на заранее установленный набор критериев. Возможная формулировка может быть следующей: «До осуществления государственного кадастрового учета земельного участка, образуемого в соответствии с настоящей статьей, границы части земель (земельного участка), в пределах которой должен быть сформирован земельный участок под многоквартирным домом для целей применения

частей 3–4 настоящей статьи, определяются: 1) при наличии утвержденного проекта межевания территории — в соответствии с таким проектом; 2) при отсутствии проекта межевания территории — в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории; 3) при отсутствии указанных документов — в порядке и по критериям, устанавливаемым Правительством Российской Федерации».

Данная поправка нацелена на устранение практической неопределенности, регулярно проявляющейся в судебных спорах. Во-первых, она связывает обязанность органов обеспечить образование участка с судебным запретом распоряжения публичного собственника землей «в соответствующей части» до кадастрового учета, поскольку сама «часть» становится определяемой по ПМТ/схеме либо по формализованным критериям. Во-вторых, снижается конфликтность типичных споров (плата за пользование землей, предоставление территории третьим лицам, сервитуты, проезды, размещение объектов), у суда и сторон появляется исходная юридическая опора в виде границ, а не необходимость каждый раз выводить их из совокупности фактов. В-третьих, повышается предсказуемость правового режима для собственников помещений, публичного собственника и третьих лиц, что способствует совершенствованию практики.

В российском праве возникновение у собственников помещений права общей долевой собственности на землю под МКД поставлено в зависимость от образования участка и его государственного кадастрового учета. Вместе с тем до завершения данных процедур закон не содержит правил, позволяющих определить границы той «части» территории, в пределах которой участок подлежит формированию. По этой причине ограничение, сформулированное в п. 67 Постановления № 10/22 и адресованное публичному собственнику (запрет распоряжения «в соответствующей части»), практически реализуется преимущественно через судебное установление фактических границ, на основе оценки пользования землей и представленных доказательств [3]. Такой

порядок неизбежно порождает неоднородность подходов и поддерживает конфликтность споров, от требований об оплате пользования до конфликтов, связанных с предоставлением земли третьим лицам и с изменением границ и состава участков. Сопоставление с германским регулированием по WEG показывает, что риск подобных коллизий существенно ниже при иной конструкции, когда связь помещения с конкретным земельным участком и долей в общем имуществе задается изначально и обеспечивается регистрационно-планировочными механизмами. В этих условиях обоснованным представляется дополнение ст. 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», а именно, закрепление порядка определения границ указанной «части» до кадастрового учета на основе ПМТ/схемы либо посредством формализованных критериев подзаконного уровня. Нормативное закрепление данного порядка повышает определенность режима придомовой территории, снижает доказательственную нагрузку в типовых делах и способствует выработке более единообразной практики. Как отмечают Балицкая А.А., Кузьмина М.В., «решение проблемы несовершенства правового регулирования в части перевода земли под многоквартирными домами в частную собственность в Российской Федерации требует комплексного подхода и совместных усилий со стороны законодателей, исполнительной власти, застройщиков и граждан» [12, с. 152].

Список литературы:

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2005 г. - № 1 (часть 1). - Ст. 14.
2. Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 № 189-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2005 г. - № 1 (часть 1). - Ст. 15.

3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ, Пленума ВАС РФ «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» от 29.04.2010 № 10/22 // Российская газета. - 2010 г. - № 109.

4. Письмо Росреестра «О праве общей долевой собственности на земельный участок собственников помещений в многоквартирных домах» от 10.02.2022 № 14-01167/22@ // Официальный интернет-портал правовой информации. URL.: www.pravo.gov.ru (дата обращения: 08.02.2026).

5. Останина Е.А. Земельный участок в составе общего имущества многоквартирного дома: комментарий к определению судебной коллегии по экономическим спорам Верховного суда от 17. 02. 2015 по делу №а51-27083/2013 // Правопорядок: история, теория, практика. - 2015. - №3 (6). - С. 31-38.

6. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 28.10.2021 № 307-ЭС21-8875 по делу № А56-39956/2020 // Законы, кодексы и нормативно-правовые акты Российской Федерации URL: <https://clc.li/EgiYR> (дата обращения: 08.02.2026).

7. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 04.06.2024 № 305-ЭС23-29925 по делу № А41-2377/2023 // Законы, кодексы и нормативно-правовые акты Российской Федерации URL: <https://clc.li/CSBFd> (дата обращения: 08.02.2026).

8. Саввина Л.Я. Кадастровый учет земельных участков под многоквартирными домами как гарантия снижения риска возникновения конфликтов по поводу использования таких территорий // Российское право: образование, практика, наука. - 2022. - №1. - С. 59-65.

9. Решение по административному делу - кассация № 88а-13246/2024 // helpgkh.ru URL: <https://clc.li/fpITd> (дата обращения: 08.02.2026).

10. Домовладение // datenbank.nwb.de URL: https://datenbank.nwb.de/Dokument/79244_1/ (дата обращения: 08.02.2026).

11. Попов Д.А. Правоотношения по поводу имущества общего пользования в кондоминиумах // Вопросы российской юстиции. - 2024. - №30. - С. 168-181.

12. Балицкая А.А., Кузьмина М.В. Перевод земли под многоквартирными домами в частную собственность в Российской Федерации // Интеллектуальный компас: направление научных открытий: сборник статей Международной научно-практической конференции (20 ноября 2024 г., г. Оренбург). - Уфа: Аэтерна, 2024 – С. 147-153.