

Что такое придомовой земельный участок (ПЗУ) при многоквартирном доме?



Для чего необходимо оформить государственный акт на придомовой земельный участок?



Законодательство Кыргызской Республики дает следующее определение придомовому земельному участку при многоквартирном доме:

Придомовой земельный участок (земельный участок при многоквартирном доме) —участок, включающий в себя территорию, прилегающую к дому, включая зеленые насаждения, внутри дворовые ирригационные сети (за исключением магистральных и подающих каналов) и сети наружного освещения, хозяйственные, детские и спортивные площадки, площадки, оборудованные для сбора твердых бытовых отходов, и другие участки, границы которых определяются в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики;

ВАЖНО: Права собственников многоквартирного дома на придомовой земельный участок могут быть гарантированы и защищены только тогда, когда на него оформлены правоудостоверяющие документы – государственный акт (красная книга) и право собственников многоквартирного дома зарегистрированного в установленном законом порядке

Для чего необходимо оформить государственный акт на придомовой земельный участок?

1. Государственный акт необходим для защиты собственников квартир и лиц, проживающих в доме от незаконных построек и самовольного захвата кем бы то ни было части придомового участка. К сожалению, случаи захвата частными лицами территорий, входящих в ПЗУ как в городе Ош, так и по Кыргызстану, широко распространены. И чтобы жители многоквартирных домов могли обезопасить себя от объектов нежелательного соседства и избежать дальнейших судебных тяжб и споров, им нужно иметь официально-оформленные документы на свой придомовой земельный участок.

2. Имея на руках документы на ПЗУ собственники квартир многоквартирного жилого дома, смогут свободно распоряжаться своим придомовым земельным участком и производить с ним практически любые законные манипуляции. Например, озеленять, строить детские спортивные площадки и места досуга жителей дома, устанавливать гаражи, а также взимать арендную плату с мест общепита, комков, если таковые расположены на вашем придомовом земельном участке.

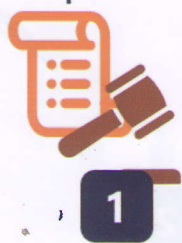
3. Придомовой земельный участок признается общей долевой собственностью собственников квартир многоквартирного дома, это значит, что часть придомового участка принадлежит вам и входит в стоимость вашей недвижимости, в данном случае, квартиры. Соответственно, продавая квартиру в многоквартирном доме с оформленным ПЗУ, вы можете запросить за нее большую сумму, нежели в случае, если бы придомовой участок не был оформлен в установленном порядке.

Это основной список весомых причин оформить придомовой земельный участок. Но далеко не исчерпывающий. Но основываясь и на этих причинах, можно сделать вывод, что оформление государственного акта на ПЗУ избавит вас не только от множества проблем, но и станет отличным гарантом вашего безопасного и уютного проживания в доме. Пункт 3 ст. 46 Земельного кодекса КР гласит: Земельный участок, находящийся в общей долевой собственности собственников жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирном доме, не подлежит изъятию для государственных и общественных нужд.

Көп кабаттуу үй алдындагы жер тилкеси (ТЖТ) деген эмне?



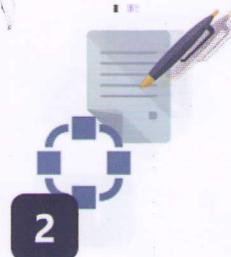
Үй алдындагы жер тилкесине мамлекеттик актыны тариздөө эмне үчүн зарыл?



Көп кабаттуу үй алдындагы жер тилкеси (ТЖТ) деген эмне?

Турак-жайга караштуу жер тилкеси (көп кабаттуу үй алдындагы жер тилкеси) — үйгө танапташ аймакты, анын ичинде бак-дарактарды, короо ичиндеги сугат түйүндөрүн, сырткы жарыктандыруучу түйүндөрдү, чарбалык, балдар жана спорт аянтчаларды камтыйт.

МААНИЛҮҮ: Көп квартиралуу үйдүн тургундарынын үй алдындагы жер тилкесине ээлик кылуу укуктары ага болгон укукту күбөлөндүрүүчү документтер – Мамлекеттик АКТы (Кызыл Китеп) таризделген учурда гана кепилденет жана корголот.



Үй алдындагы жер тилкесине мамлекеттик актыны тариздөө эмне үчүн зарыл?

Биринчиден, квартира ээлерин жана бул үйдө жашоочуларды мыйзамсыз курулуштардан жана үй алдындагы жер тилкенин бөлүгүн өз алдынча ээлеп алуучулуктан коргоо үчүн.

Экинчиден, көп кабаттуу үй тургундарынын колдорунда ТЖТга документтери бар болсо, өздөрүнүн жер тилкесин мыйзам чегинде кеңири пайдаланат жана иш-аракеттерди жасай алышат.

Мисалы, үй алдындагы сиздин жер тилкеңизге жайгашкан коомдук тамактануу жайлардан, дүкөнчөлөрдөн ижара акысын жыйноо.

Үчүнчүдөн, үй алдындагы жер тилкеси жалпы үлүштөгү менчик болуп эсептелет. Ага ылайык, ТЖТга таризделген батирди же үйдү сатаарда сиз үй алдындагы жер тилкеси белгиленген тартипте таризделбеген батирге же үйгө караганда көбүрөөк сумманы сурай аласыз.

КРнын Жер кодексинин 46-ст. 3-пункту: көп кабаттуу үй алдындагы турак-жай жана (же) турак-жай эмес имараттардын менчик ээлеринин жалпы үлүштүк менчиги болгон жер тилкесине мамлекеттик жана коомдук керектөөлөр үчүн алынбайт.

КАК ПОЛУЧИТЬ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АКТ НА ПРИДОМОВОЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (ПЗУ)

Шаги по получению государственного акта
на придомовой земельный участок.

ВАРИАНТ 1. В СЛУЧАЕ НАЛИЧИЯ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ НА МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ :



Расходы: не более
15 000
сомов (включая
топосъемку)



Берем
правоустанавливающий
документ на дом, а
именно:
- Решение Горсовета
- Горисполкома
- Гос. акт старого образца
на постоянное/
временное пользов-е
с указанием площади
ПЗУ



Время: не
более 7 раб.
дней

Согласно §25 п 135-4. Правил гос.
регистрации прав на недвижимое
имущество. Обращаемся с этими
документами в гос. регистр, получаем
гос. акт и регистрируем право
собственности
ВАЖНО! В случае отказа в выдаче
гос. акта и регистрации права
собственности, отказ может быть
обжалован в вышестоящую инстанцию,
в дальнейшем, в суде

ВАРИАНТ 2. В СЛУЧАЕ ОСУТСТВИЯ НА РУКАХ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ НА МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ:



Расходы: не более 500 сом



Обратиться в архитектуру за
выдачей
- Архитектурно-
Планировочного Задания
(АПЗ) на дом
- Проекта границ зем. участка
на многокв. дом ПЗУ

Расходы: от 200 до 500 сом



Обратиться в Госрегистр за выдачей копий:
- Инвентаризационного дела
- Кадастрового плана
- Регистрационной карточки
- Заключения системной регистрации
- И иных правоустанавливающих
документов

С ПОЛУЧЕННОЙ ИНФОРМАЦИЕЙ (С УЧЕТОМ ДАТЫ ОТВОДА И
ТИПА ПРАВОУСТ. ДОК) ОБРАТИТЬСЯ В АРХИВ УКАЗАВ:



- Адрес
расположения
дома
- Дату постройки
- Квартирность
дома



Истребовать
дубликат
правоустанавл.
документов



Если нашли в
архиве
правоуст.
документы.
Действуем по
Варианту 1
(см. выше)



Если не нашли
документы.
Получить письмо
об отсутств.
документа
Действуем по
Варианту 3
(см. внизу)

ВАРИАНТ 3. ЕСЛИ ОТСУТСТВУЮТ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ НА МНОГOKBAPТИРНЫЙ ДОМ (НЕТ НИ В АРХИВЕ, НИ ГДЕ-ЛИБО ЕЩЕ):



1. За разработкой со стороны Архитектуры проекта границ ПЗУ с определением его площади

2. Провести собрание жильцов дома для согласования границ ПЗУ (подготовить протокол общего собрания собственников помещения многоквартирного дома).

3. Протокол согласования предостав-ся Архитектуре

4. Проект ПЗУ утверждается гл. архитектором и выносится постановл-е мэрии о предостав-ии земельного участка собственникам жилых и нежилых помещений



С постановлением мэрии обращаемся в госрегистр для получения государственного акта (красная книга) на придомовой земельный участок и регистрации права собственности.



Всего расходов – от 20 до 25 тысяч сом



Затраченное время- от 2-х до 4-х месяцев

ПРИМЕЧАНИЕ



Правоустанавливающий документ - документ, устанавливающий, передающий, ограничивающий или прекращающий право собственности и другие права на единицу недвижимого имущества (закон, решение соответствующего компетентного органа, договор, решение суда и др.)

Данный информационный материал издан в рамках проекта “Усиление 40 кондоминиумов г. Ош по мобилизации жителей многоэтажных домов для получения документов на придомовые земельные участки” Ошского филиала Общественного Объединения “МЦ Интербилим” при поддержке Фонда “Сорос-Кыргызстан”.



Г. Ош, ул. Ленина 335-11. E-mail: Interbilim.osh@gmail.com;
Тел.: 0322 2-29-59; + 996 556 03 03 93; + 996 707 44 43 48