

# Придомовая территория

Что важно знать?



# Нормативная база

Согласно ст. 16 ФЗ от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ», территория, на которой располагаются многоквартирный дом и различные объекты недвижимости, входящие в состав многоквартирного дома, **должны перейти в общую долевую собственность владельцев помещений** в многоквартирном доме на безвозмездной основе.

В соответствии с п. 1 ст. 37 Жилищного кодекса, с момента приватизации доля на землю в праве коллективной собственности становится пропорциональной общей площади помещения.

# Нормативы определения придомовой территории

Согласно Жилищному кодексу, это придомовая территория, обеспечивающая нормальную эксплуатацию самого здания, а ее **размер будет регулироваться нормативами и правилами градостроительства.**

## Состав и площадь придомовой территории многоквартирного дома

Поддержание нормального состояния придомовой территории без сокращения и урезания – **обязанность жильцов многоквартирного дома**, построенного на этой территории, поскольку это совместная собственность.

Придомовая территория передается владельцам квартир на безвозмездной основе, но при этом будет считаться объектом налогообложения; **размер налога будет пропорционально зависеть** от количества квартир.

## Состав и площадь придомовой территории многоквартирного дома

**В Жилищном кодексе и в Правилах содержания общего имущества МКД (№ 491 от 13.08.2006) состав придомовой территории должен состоять из:**

- участка земли, на котором возведен объект недвижимости;
- «зеленых» зон и прочих элементов озеленения и благоустройства;
- спортивных и детских площадок;
- парковочных мест и коллективных стоянок для автомобилей;
- сушилок для белья;
- подстанций и трансформаторов;
- пожарных проездов;
- гаражей;
- погребов.
- Все перечисленные объекты располагаются в пределах границ, указанных в кадастровом паспорте.

## Как определяется придомовая территория многоквартирного дома?

Если не проводились землеустроительные работы, то собственникам квартир нужно обратиться в один из органов, например, в Комитет по управлению муниципальным имуществом, рассчитав перед этим площадь придомовой территории по формуле  $S_n = S_k * U_{пзд}$ , где:

**$S_n$**  – площадь участка по нормативам;

**$S_k$**  – суммарная площадь всех помещений в здании;

**$U_{пзд}$**  – удельный показатель земельной доли (приказ Минземстроя РФ от 26.08.98 n 59 «Об утверждении методических указаний по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»)