

УДК 347.2./3

**Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного
использования и жилые здания, находящиеся в общей
долевой собственности, расположенные на них:
проблемы и пути решения**

Шигонина Людмила Александровна

Преподаватель,
кафедра гражданско-правовых дисциплин,
Крымский филиал Российского государственного университета правосудия,
295006, Российская Федерация, Республика Крым, Симферополь,
ул. Павленко / пер. Студенческий, 5/2;
e-mail: shigoninal@mail.ru

Новохацкая Ирина Петровна

Кандидат юридических наук,
старший преподаватель,
кафедра гражданско-правовых дисциплин,
Крымский филиал Российского государственного университета правосудия,
295006, Российская Федерация, Республика Крым, Симферополь,
ул. Павленко / пер. Студенческий, 5/2;
e-mail: irisha2905@mail.ru

Аннотация

Цель. Целью статьи является анализ связи между земельными участками, используемыми и предназначенными для застройки и развития населенных пунктов, и зданиями, расположенными на них, находящимися в общей долевой собственности. **Методология.** Методология работы включает в себя применение общенаучных методов, таких как анализ и сопоставление. Кроме того, в работе применяются специальные методы юридической науки, в том числе сравнительно-правовой и формально-юридический. **Результаты.** В результате проведенного исследования бесплатного перехода земельного участка в общую долевую собственность собственников помещений, расположенных на таких участках, после введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации сделан вывод, что в соответствии с действующим законодательством право собственности на земельный участок под зданиями возникает с момента формирования такого участка, а также постановки его на государственный кадастровый учет. **Заключение.**

Собственник земельного участка сельскохозяйственного назначения может возводить жилые и иные здания, сооружения, однако в соответствии с целевым назначением такого земельного участка. Земельный участок, на котором расположена жилая застройка, входит в состав общего имущества собственников. Однако так как право собственности на недвижимые вещи возникает лишь после его государственной регистрации, говорить о возникновении, прекращении или изменении права на земельный участок можно с момента формирования такого участка, а также постановки его на государственный кадастровый учет. Именно такой участок бесплатно переходит в общую долевую собственность собственников помещений в жилом здании.

Для цитирования в научных исследованиях

Шигонина Л.А., Новохацкая И.П. Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования и жилые здания, находящиеся в общей долевой собственности, расположенные на них: проблемы и пути решения // Вопросы российского и международного права. 2016. № 7. С. 218-230.

Ключевые слова

Земельный участок, земли сельскохозяйственного назначения, жилая зона, право собственности, общая долевая собственность, целевое назначение, кадастровый учет.

Введение

Земельные участки и объекты, перемещение которых невозможно без нанесения несоизмеримого ущерба, согласно ст. 130 ГК РФ, относятся к недвижимым вещам. Законодатель четко устанавливает, что право собственности на недвижимые вещи возникает лишь после его государственной регистрации, поэтому говорить о возникновении, прекращении или изменении права на имущество можно только с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр (п. 2 ст. 8.1 ГК РФ). Законное урегулирование регистрации земельных участков и недвижимости, расположенной на ней, является объектом детального исследования многих ученых [Smith, 2015; Törhönen, 2004].

Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования и жилые здания, находящиеся в общей долевой собственности, расположенные на них

В последнее время в населенных пунктах сельской местности, расположенных вблизи крупных городов, происходит застройка жилыми сооружениями земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного назначения. Многие считают, что существует за-

прет на строительство на землях сельхозназначения, однако их мнение ошибочно. Согласно п. 2 ч. 1 ст. 40 ЗК РФ, собственник земельного участка может возводить жилые и иные здания, сооружения, однако в соответствии с целевым назначением такого земельного участка. Такая формулировка позволяет нам говорить о законности строительства, однако собственник земельного участка в обязательном порядке должен зарегистрировать крестьянское фермерское хозяйство, в перечне своих видов деятельности указать такие, которые требуют постоянного присутствия на участке всех участников такого хозяйства (например, овцеводство, птицеводство, пчеловодство и прочее), и получить разрешение на строительство.

Учитывая вышеизложенное, можно решить, что никаких проблем для застройки не существует. Однако при всех положительных моментах существуют и отрицательные: поскольку вы являетесь фермером (индивидуальным предпринимателем), то вам придется сдавать налоговую отчетность, кроме того, кто-то должен будет заниматься одним из видов деятельности, указанной при регистрации.

Следует заметить, п. 11 ст. 85 ЗК РФ гласит, что земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах – земельные участки, занятые зданиями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, – используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами населенных пунктов и правилами землепользования и застройки. Соответственно, многие идут по пути изменения вида целевого назначения таких земельных участков (ст. 8 ФЗ № 172-ФЗ).

Неразрывная связь между земельным участком и сооружением, находящимся в общей долевой собственности

Земельный участок, на котором расположен дом, в соответствии с п. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, входит в состав общего имущества, это имущество принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в жилом доме. При этом границы и размер земельного участка, на котором расположено жилое здание, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности (п. 4 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ). Из сказанного ранее вытекает, что это не может быть любой участок, на котором расположено жилое строение, он должен иметь четкие границы, определенные для эксплуатации жилой застройки со своим целевым назначением и «лишь такой, границы которого определены именно для использования многоквартирного дома» [Бандо, www]. Благодаря такой характеристике мы можем юридически отличать земельные участки, выделенные под строительство жилых домов, находящихся в общей долевой собственности, от других земельных участков, которые являются природными объектами или землей-территорией. Следовательно, неосуществимо описание земельного участка без его юридических признаков [Шигонина, Новохацкая, 2016].

Следует заметить, ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» указывает, что земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав данного дома объекты недвижимого имущества, который был сформирован до введения в действие Жилищного кодекса и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме. В случае же, если земельный участок, на котором размещена жилая застройка, не был сформирован до введения в действие Жилищного кодекса, руководствуясь решением общего собрания собственников помещений в доме, любое уполномоченное таким собранием лицо вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании такого земельного участка, на котором размещен многоквартирный дом. Именно с момента формирования такого земельного участка, а также постановки его на государственный кадастровый учет такой участок бесплатно переходит в общую долевую собственность собственников помещений в жилом здании.

Такая формулировка закона при применении на практике вызывает много вопросов. Один из основных – формирование земельного участка, чаще под таким определением подразумевают «установление его размера и границ, самой существенной проблемой при этом является определение момента возникновения права общей долевой собственности на земельный участок» [Михайлова, [www](#)].

П. 4 ст. 16 Закона о введении в действие Жилищного кодекса гласит, что формирование земельного участка, на котором расположено жилое здание, находящееся в общей долевой собственности, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления. При такой формулировке любое заинтересованное лицо, являющееся собственником, либо его представители вправе обратиться в государственные или муниципальные органы с заявлением о формировании земельного участка и о выдаче на него кадастрового паспорта. Однако для формирования земельного участка необходимо выполнить несколько обязательных последовательных шагов: 1) подготовить схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории; 2) для установления четких границ и площади земельного участка провести землеустроительные работы; 3) произвести постановку соответствующего земельного участка на кадастровый учет.

Формирование земельных участков, подготовку схемы расположения такого участка на кадастровом плане территории в соответствии с ЗК РФ осуществляет орган местного самоуправления, гражданин или юридическое лицо (пп. 3, 4 ст. 11.10). Схему расположения такого земельного участка утверждают решением исполнительного органа государственной власти либо органом местного самоуправления (п. 13 ст. 11.10 ЗК РФ). Так, например, утверждение схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории в г. Симферополе Республики Крым осуществляется в порядке, предусмотренном Административным регламентом по предоставлению муниципальной услуги «Утверждение схемы

расположения земельного участка на кадастровом плане территории» (постановление Администрации г. Симферополя Республики Крым от 28.05.2015 № 365).

Именно проверка и утверждение схемы расположения земельного участка является основанием для проведения кадастровых работ, подготовки межевого плана и постановки такого участка на государственный кадастровый учет. Межевание земельного участка под жилой застройкой – возможность собственников жилья закрепить свое право на территории, которые находятся под строениями и вблизи них, включающее в себя кадастровые работы по внесению сведений о земельном участке в кадастр недвижимости, в котором определены границы участка в натуре. Следовательно, после того, как готов межевой план, можно производить постановку земельного участка на государственный кадастровый учет. Таким образом, формирование земельного участка под жилым зданием, находящимся в общей долевой собственности, представляет собой процедуру индивидуализации как физическую, так и юридическую, в результате чего объект обретает гражданскую оборотоспособность. С юридической точки зрения земельные участки под жилой застройкой обретают кадастровый номер, а также свои количественные и качественные характеристики.

Тем не менее, если собственники помещений, расположенных в жилой застройке, не обратятся с соответствующим заявлением, то мы можем говорить лишь о том, что они будут не вправе распоряжаться земельным участком под домом, а смогут владеть и пользоваться этим участком в той мере, в какой это необходимо для использования жилого здания, находящегося в общей долевой собственности.

Исходя из этого, возникает вопрос: каковы мотивы оформления в общую собственность земельного участка под жилой застройкой? Одним из доминирующих факторов для владельцев является возможность на законных основаниях обустроить свою придомовую территорию: детские площадки, парковки для автомобилей, палисадники и любые другие объекты, которые необходимы жителям. Кроме того, собственники смогут исключить возможность появления под своими окнами гаражей, различных торговых точек, автостоянок, а также застройки земельного участка, различными жилыми зонами, под своими окнами. Также следует отметить, что одновременно с правом собственности на земельный участок у собственников жилого здания возникает обязанность по уплате земельного налога. Вместе с тем, согласно п. 6 ч. 2 ст. 389 Налогового кодекса РФ, земельные участки, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, не являются объектом налогообложения земельным налогом. Скорее всего, стоимость таких участков входит в стоимость квартир, поскольку собственники обязаны оплачивать налог на имущество физических лиц.

Также следует учитывать, что собственники земельных участков под жилой застройкой имеют право на получение дохода от сдаваемых в аренду частей участка, именно домовладельцы приобретают возможность соглашаться либо не соглашаться с использованием части участка под сдачу в аренду либо под смежное строительство и требовать соответствующую компенсацию.

Кроме того, следует не забывать о «единстве судьбы» самого земельного участка и здания, расположенного на таком участке. Ведь фактически и жилой дом, и участок под ним представляют собой один объект гражданских прав. Этот принцип «единства» возник еще в римском праве: строение над поверхностью следует за самой поверхностью (*superficies solo cedit*). В последующем такая конструкция была принята европейским правом – здание или сооружение является частью земельного участка. Так, согласно Германскому гражданскому уложению, право собственника земельного участка простирается как на пространство, находящееся над поверхностью, так и на недра земли, расположенные под нею (§903 Гражданского уложения Германской империи). Однако Уложение имело несколько ограничений: 1) собственник земельного участка обязан терпеть проникновение на его участок газа, дыма, пара, копоти, тепла, а также схожих воздействий, которые будут исходить с других участков, поскольку такое воздействие является обыденным в данной местности (§906); 2) собственник участка не мог чинить препятствия для использования недр и воздушного пространства над участком (§905). В XIX веке такие ограничения не были значимы, однако с развитием телеграфного сообщения и воздухоплавания в XX веке обрели свое весомое значение.

В современном российском законодательстве принцип «единства судьбы» земельного участка и жилой застройки не вызывает сомнений. Так, согласно п. 5 ч. 1 ст. 1 ЗК РФ, все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Ч. 1 ст. 130 ГК РФ относит к недвижимым вещам все объекты, расположенные на земле, которые невозможно переместить без соразмерного ущерба их назначению, в том числе здания и сооружения. При этом законодатель рассматривает земельный участок и здание не как одну вещь, а как две, которые связаны между собой как вещным, так и обязательственным правом. Отчуждение участником долевой собственности доли в праве собственности на здание собственником принадлежащей ему части здания в нем проводится вместе с отчуждением доли указанных лиц в праве собственности на земельный участок, на котором расположено здание (п. 4 ст. 35 ЗК РФ). Положение о том, что при продаже здания покупатель приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и продавец здания, закреплено ГК РФ (п. 2 ст. 552). В случае отчуждения недвижимости любым способом (не только в случае продажи) при переходе права собственности на здание к другому лицу это лицо приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник здания (п. 1 ст. 271 ГК РФ).

Если же говорить о жилых зданиях, которые были построены или реконструированы после введения в действие ЖК РФ, то до тех пор, пока сведения о земельном участке с указанием его местоположения и границ не будут внесены в государственный кадастр недвижимости, выдача разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома не про-

исходит. Соответственно, собственники одновременно с правом собственности на жилье приобретают и право на общую долевую собственность помещений и земельного участка, границы, площадь и кадастровый номер которого указываются в техническом паспорте многоквартирного дома, и оформлять такой земельный участок уже не нужно.

Заключение

Исходя из вышеизложенного, следует отметить, что собственник земельного участка сельскохозяйственного назначения может возводить жилые и иные здания, сооружения, однако в соответствии с целевым назначением такого земельного участка. Земельный участок, на котором расположена жилая застройка, входит в состав общего имущества собственников. Однако право собственности на недвижимые вещи возникает лишь после его государственной регистрации, поэтому говорить о возникновении, прекращении или изменении права на земельный участок можно с момента формирования такого участка, а также постановки его на государственный кадастровый учет. Именно такой участок бесплатно переходит в общую долевую собственность собственников помещений в жилом здании.

Вследствие этого для того, чтобы оформить земельный участок под жилой застройкой, который был введен в эксплуатацию до введения в действие ЖК РФ, в общую долевую собственность, необходимо: 1) либо провести общее собрание собственников помещений в жилом доме и выбрать уполномоченное лицо (ЖК РФ), либо любому собственнику вышеуказанных помещений обратиться с заявлением о формировании участка для последующей передачи в общую долевую собственность собственников; 2) формирование земельного участка; 3) принятие решения о предоставлении соответствующего земельного участка в общую долевую собственность собственников жилого здания; 4) возникновение права общей долевой собственности на земельный участок под жилым домом; 5) государственная регистрация права общей долевой собственности.

Библиография

1. Бандо М.В. К вопросу о правах на земельный участок под многоквартирным домом. URL: <http://xn—7sbaj7auwnffhk.xn--plai/article/9435>
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федер. закон Рос. Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 21.10.1994 // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.
3. Гражданское уложение 18 августа 1896 года (с последующими изменениями). URL: http://pnu.edu.ru/ru/faculties/full_time/uf/iogip/study/studentsbooks/histsources2/igpzio63/
4. Грудцына Л.Ю., Козлова М.Н. Земля. Справочник собственника и арендатора. М.: Юстицинформ, 2007. 432 с.

5. Жилищный кодекс Российской Федерации: федер. закон Рос. Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 06.07.2016): принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 22.12.2004; одобрен Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 24.12.2004. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/
6. Земельный кодекс Российской Федерации: федер. закон Рос. Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016): принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 28.09.2001; одобрен Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 10.10.2001. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/
7. Михайлова Е.Д. Земельный участок под многоквартирным домом – часть общего имущества собственников // Жилищный фонд. 2009. Ч. 1.
8. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая): федер. закон Рос. Федерации от 05.08.2002 № 117-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 03.08.2016): принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 19.07.2000; одобрен Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 26.07.2000. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/
9. О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации: федер. закон Рос. Федерации от 29.12.2004 № 189-ФЗ (ред. от 29.02.2016). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51061/
10. О государственном кадастре недвижимости: федер. закон Рос. Федерации от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 03.07.2016). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/12eda44cf0ad0528a1b9c2781ec49839db5c37ab/
11. О налогообложении земельных участков, занимаемых многоквартирными домами: письмо Департамента налоговой и таможенно-тарифной политики Минфина России от 04.04.2016 № 03-05-05-02/18872. URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71294754/#ixzz4HZM6oV9>
12. О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую: федер. закон Рос. Федерации от 21.12.2004 № 172-ФЗ (ред. от 01.05.2016). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_50874/9e648ce5063b9e5eeafcad8c42a294d596382723/
13. О порядке передачи земельных участков собственникам помещений в многоквартирном доме: письмо Министерства экономического развития РФ от 16.10.2009 № Д23-3410. URL: <http://economy.gov.ru/minrec/references/faq/qa200923431>
14. Об утверждении административных регламентов по предоставлению муниципальных услуг в сфере регулирования земельных отношений: постановление Администрации г. Симферополя Республики Крым от 28.05.2015 № 365. URL: http://simadm.ru/media/acts/2015/05/29/%D0%BE%D0%B1%D1%89%D0%B5%D0%B5_%D0%BF%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BB_1.pdf
15. По делу о проверке конституционности частей 2, 3 и 5 статьи 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», частей 1 и 2 ста-

- тьи 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: постановление Конституционного Суда РФ от 28.05.2010 № 12-П URL: <http://www.garant.ru/hotlaw/federal/249320/>
16. Шигонина Л.А., Новохацкая И.П. Признаки земельных участков с различными целевыми назначениями, в том числе земель сельскохозяйственного назначения и земель населенных пунктов, как объекта права // Вопросы российского и международного права. 2016. № 4. С. 198-208.
 17. Щелоков В.В. ТСЖ. Что это такое и зачем нужно. Ответы на все вопросы. М.: Эксмо, 2011. 156 с.
 18. Smith R. Land registration rectification and purchasers // Cambridge law journal. 2015. Vol. 74. No. 1. P. 10-13.
 19. Törhönen M.-P. Sustainable land tenure and land registration in developing countries, including a historical comparison with an industrialised country // Computers, environment and urban systems. 2004. Vol. 28. No. 5. P. 545-586.

Land plots in agricultural areas and apartment buildings in share ownership built there: problems and solutions

Lyudmila A. Shigonina

Lecturer,
Department of civil legal disciplines,
Crimean branch of the Russian University of Justice,
295006, 5/2 Pavlenko str. / Studencheskii ave., Simferopol, Russian Federation;
e-mail: shigoninal@mail.ru

Irina P. Novokhatskaya

PhD in Law, Senior Lecturer,
Crimean branch of the Russian University of Justice,
295006, 5/2 Pavlenko str. / Studencheskii ave., Simferopol, Russian Federation;
e-mail: irisha2905@mail.ru

Abstract

Objective. The article aims to review the relationships between land plots designated for the construction and development of settlements, and buildings in share ownership built there.

Methodology. The methodology of work is based on the use of common methods of legal sci-

ence: comparative legal jurisprudence and historical legal method. The authors also use general methods of scientific knowledge: analysis, synthesis and comparison. **Results.** The authors studied the process how land plots go over to common share ownership for free and become the property of the owners of premises built on these land plots after the introduction of the Housing Code of the Russian Federation. According to the current legislation the rights of the ownership for the land plot under the buildings start being valid since the formation of the plot and putting it in the cadastral list. **Conclusion.** The owner of the agricultural land plot has the right to build apartment and other buildings, premises, but according to the purpose of this type of land. The land plot with an apartment building belongs to the owners' common property. However, as the right of ownership to real estate starts only after its state registration, we can talk about the origin, termination or modification of the right to the land since the formation of the plot and putting it in the cadastral list. Only this type of land can go over to common share ownership for free and become the property of the owners of premises built on this land.

For citation

Shigonina L.A., Novokhatskaya I.P. (2016) *Zemel'nye uchastki v sostave zon sel'skokhozyaistvennogo ispol'zovaniya i zhilye zdaniya, nakhodyashchiesya v obshchei dolevoi sobstvennosti, raspolozhennye na nikh: problemy i puti resheniya* [Land plots in agricultural areas and apartment buildings in share ownership built there: problems and solutions]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 7, pp. 218-230.

Keywords

Land plots, agricultural land plots, residential area, right of ownership, common share ownership, target use, cadastral list.

References

1. Bando M.V. *K voprosu o pravakh na zemel'nyi uchastok pod mnogokvartirnym domom* [On the rights to the land plot under an apartment building]. Available at: <http://xn—7sbbaj7auwnffhk.xn-p1ai/article/9435> [Accessed 28/06/16].
2. *Grazhdanskii kodeks Rossiiskoi Federatsii (chast' pervaya): feder. zakon Ros. Federatsii ot 30.11.1994 № 51-FZ: prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 21.10.1994* [Civil Code of the Russian Federation (Part 1): Federal Law of the Russian Federation No. 51-FZ of November 30, 1994] (1994). *Sobranie zakonodatel'stva RF (St. 3301)* [Collected legislation of the Russian Federation (Art. 3301)], 32.
3. *Grazhdanskoe ulozhenie 18 avgusta 1896 goda (s posleduyushchimi izmeneniyami)* [Civil Code of August 18, 1896 (with amendments)]. Available at: http://pnu.edu.ru/ru/faculties/full_time/uf/iogip/study/studentsbooks/histsources2/igpzio63/ [Accessed 29/06/16].

4. Grudtsyna L. Yu., Kozlova M. N. (2007) *Zemlya. Spravochnik sobstvennika i arendatora* [Land Handbook of the owner and the tenant]. Moscow: Yustitsinform Publ.
5. Mikhailova E. D. (2009) *Zemel'nyi uchastok pod mnogokvartirnym domom – chast' obshchego imushchestva sobstvennikov* [The land plot under an apartment building is the common property of the owners]. *Zhilishchnyi fond* [Housing stock], 1.
6. *Nalogovyi kodeks Rossiiskoi Federatsii (chast' vtoraya): feder. zakon Ros. Federatsii ot 05.08.2002 № 117-FZ (red. ot 03.07.2016) (s izm. i dop., vstup. v silu s 03.08.2016): prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 19.07.2000: odobr. Sovetom Federatsii Feder. Sobr. Ros. Federatsii 26.07.2000* [Tax Code of the Russian Federation (Part 2): Federal Law of the Russian Federation No. 117-FZ of August 5, 2002 (as amended on July 3, 2016)]. Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/ [Accessed 04/07/16].
7. *O gosudarstvennom kadastre nedvizhimosti: feder. zakon Ros. Federatsii ot 24.07.2007 № 221-FZ (red. ot 03.07.2016)* [On the state cadastre of real estate: Federal Law of the Russian Federation No. 221-FZ of July 24, 2007 (as amended on July 3, 2016)]. Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/12eda44cf0ad0528a1b9c2781ec49839db5c37ab/ [Accessed 04/07/16].
8. *O nalogooblozhenii zemel'nykh uchastkov, zanimaemykh mnogokvartirnymi domami: pis'mo Departamenta nalogovoi i tamozhenno-tarifnoi politiki Minfina Rossii ot 04.04.2016 № 03-05-05-02/18872* [On taxation of land plots under apartment buildings: Letter of the Department of Tax and Customs Tariff Policy of the Ministry of Finance of the Russian Federation No. 03-05-05-02/18872 of April 4, 2016]. Available at: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71294754/#ixzz4HZM6oV9> [Accessed 28/06/16].
9. *O perevode zemel' ili zemel'nykh uchastkov iz odnoi kategorii v druguyu: feder. zakon Ros. Federatsii ot 21.12.2004 № 172-FZ (red. ot 01.05.2016)* [On the transfer of land or land plots from one category to another: Federal Law of the Russian Federation No. 172-FZ of December 21, 2004 (as amended on May 1, 2016)]. Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_50874/9e648ce5063b9e5eeafcad8c42a294d596382723/ [Accessed 28/06/16].
10. *O poryadke peredachi zemel'nykh uchastkov sobstvennikam pomeshchenii v mnogokvartirnom dome: pis'mo Ministerstva ekonomicheskogo razvitiya RF ot 16.10.2009 № D23-3410* [On the Procedure for land transfer to the owners of premises in an apartment house: Letter of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation No. D23-3410 of October 16, 2009]. Available at: <http://economy.gov.ru/minec/references/faq/qa200923431> [Accessed 25/06/16].
11. *O vvedenii v deistvie Zhilishchnogo kodeksa Rossiiskoi Federatsii: feder. zakon Ros. Federatsii ot 29.12.2004 № 189-FZ (red. ot 29.02.2016)* [On the enactment of the Housing Code of the Russian Federation: Federal Law of the Russian Federation No. 189-FZ of December 29,

- 2004 (as amended on February 29, 2016)]. Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51061/ [Accessed 27/06/16].
12. *Ob utverzhdenii administrativnykh reglamentov po predostavleniyu munitsipal'nykh uslug v sfere regulirovaniya zemel'nykh otnoshenii: postanovlenie Administratsii g. Simferopolya Respubliki Krym ot 28.05.2015 № 365* [On the approval of administrative regulations on the provision of municipal services in the field of regulation of land relations: Decree of the Administration of the city of Simferopol located in the Republic of Crimea No. 365 of May 28, 2015]. Available at: http://simadm.ru/media/acts/2015/05/29/%D0%BE%D0%B1%D1%89%D0%B5%D0%B5_%D0%BF%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BB_1.pdf [Accessed 27/06/16].
 13. *Po delu o proverke konstitutsionnosti chastei 2, 3 i 5 stat'i 16 Federal'nogo zakona "O vvedenii v deistvie Zhilishchnogo kodeksa Rossiiskoi Federatsii", chastei 1 i 2 stat'i 36 Zhilishchnogo kodeksa Rossiiskoi Federatsii, punkta 3 stat'i 3 i punkta 5 stat'i 36 Zemel'nogo kodeksa Rossiiskoi Federatsii v svyazi s zhalobami grazhdan E.Yu. Dugenets, V.P. Minina i E.A. Plekhanova: postanovlenie Konstitutsionnogo Suda RF ot 28.05.2010 № 12-P* [On the case of checking the constitutionality of Parts 2, 3 and 5 of Article 16 of the Federal Law "On the enactment of the Housing Code of the Russian Federation", Parts 1 and 2 of Article 36 of the Housing Code of the Russian Federation, Item 3 of Article 3 and Item 5 of Article 36 of the Land Code of the Russian Federation in connection with the complaints of citizens E.Yu. Dugenets, V.P. Minin and E.A. Plekhanov: Resolution of the Constitutional Court of the Russian Federation No. 12-P of May 28, 2010]. Available at: <http://www.garant.ru/hotlaw/federal/249320/> [Accessed 28/06/16].
 14. Shchelokov V.V. (2011) *TSZh. Chto eto takoe i zchem nuzhno. Otvety na vse voprosy* [A homeowners' association. What it is and why we need it. Answers to all questions]. Moscow: Eksmo Publ.
 15. Shigonina L.A., Novokhatskaya I.P. (2016) *Priznaki zemel'nykh uchastkov s razlichnymi tselevymi naznacheniyami, v tom chisle zemel' sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya i zemel' naselennykh punktov, kak ob"ekta prava* [Legal objects: characteristics of lands with different purposes, including agricultural land and land of population centers]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 4, pp. 198-208.
 16. Smith R. (2015) Land registration rectification and purchasers. *Cambridge law journal*, 74 (1), pp. 10-13.
 17. Törhönen M.-P. (2004) Sustainable land tenure and land registration in developing countries, including a historical comparison with an industrialized country. *Computers, environment and urban systems*, 28 (5), pp. 545-586.
 18. *Zemel'nyi kodeks Rossiiskoi Federatsii: feder. zakon Ros. Federatsii ot 25.10.2001 № 136-FZ (red. ot 03.07.2016): prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 28.09.2001: odobr. Sovetom Federatsii Feder. Sobr. Ros. Federatsii 10.10.2001* [Land Code of the Russian Fed-

eration: Federal Law of the Russian Federation No. 136-FZ of October 25, 2001 (as amended on July 3, 2016)]. Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ [Accessed 04/07/16].

19. *Zhilishchnyi kodeks Rossiiskoi Federatsii: feder. zakon Ros. Federatsii ot 29.12.2004 № 188-FZ (red. ot 06.07.2016): prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 22.12.2004: odobr. Sovetom Federatsii Feder. Sobr. Ros. Federatsii 24.12.2004* [Housing Code of the Russian Federation: Federal Law of the Russian Federation No. 188-FZ of December 29, 2004 (as amended on July 6, 2016)]. Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/ [Accessed 06/07/16].