**Зачем делать межевание земельного участка под многоквартирным домом?**

Многие собственники жилья в многоквартирных домах озабочены вопросами использования его придомовой территории. Но распоряжаться своей земельной долей они могут лишь после надлежащего оформления соответствующих прав. Право всех жильцов многоэтажного дома на находящийся под ним и около него участок земли прописано в ЖК РФ (ст. 36). На практике фактически распоряжаться таким имуществом могут далеко не все жильцы многоэтажек. Все будет зависеть от того, удалось ли жильцам сформировать данный участок до 2004 года (введения в действие ЖК РФ). Если да, то он совершенно бесплатно становится их собственностью. Если нет, то им предстоит пройти процедуру формирования и оформления в свою собственность этой земли. Ее начальным этапом и послужит межевание. Только после этого участок фактически отделяется от всей остальной территории и представляет собой отдельный объект. Результат проведенных работ фиксируется в специальном документе – проекте межевания. Данный проект является основанием для осуществления кадастрового учета в отношении сформированного участка. А это, в свою очередь, необходимо для регистрации прав сособственников многоквартирных домов на него. Только после процедуры регистрации жильцы МКД получают законные полномочия для распоряжения землей под домом и возле него. И при возникновении любых спорных ситуаций по застройке этой земли, размещении на ней любых объектов, их мнение уже должно будет учитываться. Если жители дома не хотят появления возле него очередной стоянки или магазина, то они будут вправе возражать против этого. С другой стороны, при оформлении своих прав они получают возможность благоустраивать участок согласно собственным желаниям. Они могут решать вопросы об установке детских площадок, сдаче части участков в аренду. Без проведения работ по межеванию, участок под МКД не будет сформированным. Следовательно, внести его в единый кадастр и зарегистрировать собственность на него не получится. Отсутствие оформления прав жильцов влечет невозможность совершать действия по распоряжению этим общим имуществом. Они не смогут самостоятельно решать вопросы благоустройства этой территории или просить об этом свою управляющую компанию. Жильцы должны будут мириться со всеми постройками на этой территории, не смогут распоряжаться ей самостоятельно. А местные органы, в свою очередь, смогут предоставить эту территорию в пользование иным лицам под магазин или стоянку, например. Правом высказать свое мнение по вопросу формирования земельного участка под МКД имеют не только сами жильцы МКД, но и иные собственники помещений в нем. Речь идет о случаях, когда в доме имеются какие-либо магазины, иные встроенные (пристроенные) помещения. Для этого им нужно собраться вместе и провести голосование по этому поводу. Если согласие достигнуто, то оформляется соответствующий протокол собрания. Далее избирается уполномоченный представитель от всех жильцов, который будет заниматься этим вопросом. На собрании или после него также следует сделать выбор организации, которая будет проводить межевые работы. Оформив свои права на участок под домом, многие жильцы начинают благоустраивать территорию по своему желанию. Очень часто предпринимаются меры к ограждению собственной территории, установлению шлагбаумов, ограничивающих проезд и проход посторонних лиц. Запрета на их установление в законе нет, но следует учитывать некоторые важные моменты. Возводимые ограждения не должны ограничивать проход, проезд на территорию и к самому дому, особенно для специальных служб. Во избежание лишних проблем желательно согласовать установление заборов с местными градостроительными (архитектурными) комитетами, пожарными и иными специальными службами. Решать этот вопрос нужно в каждом случае отдельно.  
 Собственникам жилья, иных помещений в многоэтажных домах следует знать о своих правах на участки под ними. Несомненно, выгоднее для них будет иметь такие участки в общей (совместной) собственности. Для этого нужно провести целый комплекс работ по их формированию и регистрации. Зато после его проведения они станут полноправными владельцами придомовой территории, смогут свободно ей распоряжаться.