

Снос зеленых насаждений на придомовой территории многоквартирного дома в г. Перми

Порядок сноса и выполнения компенсационных посадок зеленых насаждений на территории города Перми утвержден решением Пермской городской Думы от 26.08.2014 № 155 (далее - Порядок).

По общему правилу, установленному Порядком, снос зеленых насаждений на территории г. Перми осуществляется на основании акта комиссионного обследования зеленых насаждений, выдаваемого администрацией соответствующего района по результатам комиссионного обследования зеленых насаждений, проводимого на основании письменного заявления заявителя.

Ввиду поступления многочисленных вопросов, следует обратить внимание на процедуру сноса зеленых насаждений, произрастающих на придомовой территории многоквартирных домов.

Согласно п. 4 ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

В силу ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» право общей долевой собственности на земельный участок, на котором расположен такой дом, у собственников помещений в многоквартирном доме возникает с момента проведения государственного кадастрового учета земельного участка под многоквартирным домом. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

В соответствии со ст. 261 Гражданского кодекса РФ, если иное не установлено законом, право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и водные объекты, находящиеся на нем растения. Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц.

В ч. 1 ст. 43 Земельного кодекса РФ указано, что граждане и юридические лица осуществляют принадлежащие им права на земельные участки по своему усмотрению, если иное не установлено названным кодексом, федеральными законами.

По общему правилу владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников (ст. ст. 246, 247 Гражданского кодекса РФ).

Таким образом, собственник земельного участка одновременно является собственником зеленых насаждений, произрастающих на его участке, и вправе самостоятельно ими распоряжаться (как высаживать, так и сносить).

В связи с чем, снос зеленых насаждений на придомовой территории многоквартирного дома возможен на основании решения, принятого на общем собрании собственников помещений при условии, что земельный участок, на котором расположен дом и зеленые насаждения входит в состав общего имущества. В таком случае дополнительного разрешения (согласования) со стороны органа местного самоуправления не требуется.