

Правовой разбор: продление благоустройства на муниципальной земле, оформление нового проекта и перераспределение ответственности

1. Постановка вопроса

Собственник квартиры, избранная решением общего собрания «старшей по дому», указана заказчиком в договоре аренды муниципального земельного участка под благоустройство и в проекте благоустройства придомовой территории. Срок договора аренды истёк, администрация города требует обновить документы: по одной позиции достаточно «переоформить печати и подписи» на основании имеющегося плана, по другой — разработать новый проект на 2026 год, получить разрешение в КУМИ и заключить новый договор аренды. Дополнительно стоит вопрос о персональной ответственности «старшей по дому», возможности переложить её на всех собственников квартир, а также об учёте проходящих под землёй коммуникаций (газопровод, водопровод, интернет) при размещении зелёных насаждений.

Ниже разобраны основные правовые версии и дан практический алгоритм действий.

2. Правовой статус земельного участка: является ли он общим имуществом МКД или муниципальной территорией

Первый вопрос, от которого зависит всё остальное: относится ли земельный участок под многоквартирным домом и вокруг него к общему имуществу собственников помещений в МКД или находится в муниципальной собственности и был предоставлен жителям по отдельному титулу.

2.1. Вариант А: земельный участок сформирован и входит в состав общего имущества МКД

Если под домом сформирован земельный участок, поставлен на государственный кадастровый учёт, то в силу закона он принадлежит

собственникам помещений в МКД на праве общей долевой собственности (ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», ст. 36 Жилищного кодекса РФ). В этом случае никакого договора аренды с муниципалитетом не требуется: собственники самостоятельно владеют и пользуются участком, несут бремя его содержания (ст. 210 ГК РФ, ст. 39 ЖК РФ). Для размещения парковок, озеленения и т.п. внутри такого участка достаточно решения общего собрания собственников.

Однако описание ситуации (муниципальная земля, договор аренды под благоустройство, «разрешение на пользование участком» в КУМИ) указывает на то, что участок, на котором размещены парковки, **не входит** в состав общего имущества МКД. Скорее всего, речь идёт о прилегающей территории, которая находится в муниципальной собственности и предоставлена жителям по отдельному правовому основанию.

2.2. Вариант Б: участок муниципальный, используется на основании договора аренды или разрешения

Если участок не сформирован как земельный участок под МКД либо расположен за пределами границ придомовой территории, то правовым основанием его использования может быть:

- договор аренды земельного участка (гл. V ЗК РФ);
- разрешение на использование земельного участка без предоставления и установления сервитута (ст. 39.33–39.34 ЗК РФ);
- сервитут или публичный сервитут (ст. 23, 39.23 ЗК РФ).

При отсутствии какого-либо титула размещение элементов благоустройства на муниципальной земле является самовольным занятием земельного участка (ст. 7.1 КоАП РФ, ст. 60, 76 ЗК РФ).

Именно поэтому управление ЖКХ направляет в КУМИ (комитет по управлению муниципальным имуществом): КУМИ распоряжается муниципальными земельными участками и должен определить правовой режим использования.

3. Что делать после истечения срока договора аренды: продление, новый договор или разрешение без аренды

3.1. Продление договора аренды: общие правила

По общему правилу арендатор, надлежащим образом исполнявший обязанности, по истечении срока договора имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок (п. 1 ст. 621 ГК РФ). Однако для земельных участков, находящихся в публичной собственности, применяются специальные нормы Земельного кодекса РФ.

Случаи, когда договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, может быть заключён без проведения торгов, перечислены в п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ. В частности, без торгов участок предоставляется в аренду в случае, если он необходим для эксплуатации объектов, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для размещения объектов коммунальной инфраструктуры и некоторых иных целей. Если участок предоставлялся для благоустройства (озеленение, парковки), прямого основания в п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ может не быть.

Пункт 3 ст. 39.6 ЗК РФ предусматривает: если участок был предоставлен в аренду без торгов, арендатор имеет право на заключение нового договора аренды без торгов при условии, что заявление подано **до дня истечения срока действия** ранее заключённого договора. Если срок аренды уже истёк и заявление подано после этой даты, преимущественное право фактически утрачено. В этом случае участок, как правило, может быть предоставлен только на торгах (аукционе), если иное не установлено законом.

Кроме того, по истечении срока действия договора аренды арендатор обязан возвратить участок арендодателю (ст. 622 ГК РФ). Продолжение пользования после истечения срока без оформления нового договора создаёт риск квалификации как самовольного занятия земельного участка.

3.2. Более перспективный вариант: разрешение на использование земельного участка без предоставления

Для размещения на муниципальной земле некапитальных объектов благоустройства (гостевые парковки, озеленение, малые архитектурные формы, твёрдые покрытия, не являющиеся объектами капитального строительства) аренда не обязательна. Статья 39.33 ЗК РФ предусматривает возможность использовать земли или земельные участки, находящиеся в

государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов.

Порядок выдачи разрешения установлен ст. 39.34 ЗК РФ. Виды объектов, которые могут размещаться таким образом, определяются Правительством РФ. Действующий перечень утверждён Постановлением Правительства РФ от 03.12.2014 № 1300. В зависимости от региональных и муниципальных актов в него включаются элементы благоустройства, в том числе открытые площадки для временного хранения транспортных средств, зелёные насаждения, ограждения, если такие объекты не являются объектами капитального строительства.

Если парковки и озеленение, установленные во дворе, не имеют капитального характера (нет фундамента, прочной связи с землёй, не зарегистрированы как недвижимость), то возможно оформить не договор аренды, а **разрешение на использование земельного участка**. Это существенно проще: не нужны торги, не нужен длительный договор, разрешение выдаётся по заявлению заинтересованного лица (с приложением схемы границ объекта) уполномоченным органом.

Важно: наличие асфальтового или плиточного покрытия само по себе не делает площадку объектом капитального строительства. Судебная практика признаёт замощение и иные твёрдые покрытия элементами благоустройства, не относящимися к недвижимости (например, определение Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 28.04.2016 № 305-ЭС15-15788).

3.3. Что делать, если КУМИ настаивает на новом договоре аренды

Если участок невозможно отнести к объектам, размещаемым без предоставления (например, парковка капитальная, требует разрешения на строительство), тогда требуется договор аренды, заключённый в порядке ст. 39.6 ЗК РФ. Для целей благоустройства торги часто не проводятся, если это прямо предусмотрено законом субъекта РФ о предоставлении земельных участков для целей, не связанных со строительством, или если участок является прилегающей территорией МКД и передаётся по заявлению собственников.

В этом случае также необходимо проверить, не является ли земельный участок частью того участка, который должен быть бесплатно передан в общую долевую собственность собственников помещений МКД. Если он относится к придомовой территории, сформированной в установленном порядке, собственники вправе оформить его в собственность бесплатно (ст. 16

Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ). Однако если участок не сформирован, его границы не установлены, то без согласия муниципалитета такие парковки могут быть демонтированы.

Практический вывод по разделу 3:

- В большинстве случаев благоустройство муниципальной земли под парковки возможно оформить **разрешением на использование без предоставления**, а не договором аренды. Это быстрее и не требует нового проекта в смысле градостроительной документации.
- Если муниципалитет настаивает именно на договоре аренды, необходимо установить правовое основание для предоставления без торгов. При отсутствии такого основания участок выставляется на аукцион.
- Для ускорения процесса следует направить официальный запрос в КУМИ с просьбой указать: какой именно документ требуется (разрешение или договор), со ссылкой на пункт закона, и почему не применим ст. 39.33–39.34 ЗК РФ.

4. Срок действия проекта благоустройства. Нужен ли новый проект на 2026 год

4.1. Юридическая природа «проекта благоустройства»

Термин «проект благоустройства» в законодательстве используется в разных значениях:

- проект планировки территории и(или) проект межевания территории (ст. 42–46 ГрК РФ);
- архитектурный проект (для объектов капитального строительства, ст. 48 ГрК РФ);
- схема благоустройства, ландшафтный план, эскизный проект — техническая документация, прилагаемая к договору аренды или разрешению на размещение элементов благоустройства.

Градостроительный кодекс РФ устанавливает срок действия только для отдельных видов документации (например, для проекта планировки территории публичные слушания, утверждение и т.д.). Для **схемы озеленения или плана парковки** федеральный закон не устанавливает обязательного «срока действия».

Срок действия такого плана может определяться:

- условиями договора аренды (например, «проект является неотъемлемой частью договора и действует в течение срока аренды»);
- административным регламентом предоставления муниципальной услуги (например, «согласование схемы действительно в течение 1 года»);
- муниципальными правилами благоустройства, которые могут устанавливать периодичность обновления документации при изменении норм или состава территорий.

4.2. Можно ли использовать прежний план после окончания срока аренды

Если за время, прошедшее с момента разработки плана:

- не изменились границы земельного участка;
- не изменялись правила землепользования и застройки (ПЗЗ) в части данной территории;
- не изменились требования к охраняемым зонам инженерных сетей;
- не появились новые обременения, —
то прежний план остаётся актуальным и может быть использован для нового разрешения/договора.

Смена руководителя управления архитектуры или иного должностного лица не является правовым основанием для признания плана недействительным. Однако на практике согласующие органы могут требовать **переутверждения** проекта новым руководителем (проставление новой подписи, новой печати). Это законно, если вызвано административным порядком, но не должно означать разработку нового проекта с нуля.

4.3. Когда действительно нужен новый проект

Новый проект может потребоваться в случаях:

- изменилась конфигурация земельного участка (например, проведено межевание, участок поставлен на кадастровый учёт, изменились границы);
- изменены ПЗЗ или документация по планировке территории;
- на участке появились (или были выявлены) новые охраняемые зоны инженерных сетей;
- изменены требования пожарной безопасности, санитарные нормы, правила благоустройства муниципального образования;
- изменился фактический состав объектов (например, добавлены новые парковочные места, изменена площадка).

Если муниципалитет требует «проект от 2026 года» без указания конкретных причин, это требование может быть оспорено. Однако для оперативного решения вопроса и предотвращения демонтажа парковок целесообразнее либо получить письменное обоснование, либо подготовить актуализированную схему с минимумом изменений, чем затягивать процесс судебным обжалованием.

Практический вывод по разделу 4:

- Юридического понятия «срок действия плана благоустройства» в федеральном законодательстве нет. План действует до тех пор, пока соответствует действующим нормам и фактическому состоянию участка.
- Требование «обновить печати и подписи» правомерно и не означает необходимости нового проекта.
- Требование «разработать новый проект» должно быть мотивировано. При отсутствии мотивировки отказ можно обжаловать в суд в порядке главы 22 КАС РФ.
- Если новый проект всё же неизбежен, его можно подготовить как упрощённую актуализацию прежней схемы (при минимальных изменениях).

5. Ответственность «старшей по дому»: как переложить её на всех собственников

5.1. Почему «старшая по дому» оказывается лично ответственной

Решение общего собрания о выборе старшей по дому — внутренний документ собственников. Для третьих лиц (администрация, КУМИ, подрядчики, ресурсоснабжающие организации) значение имеет только то, от чьего имени заключён договор и кто его подписал.

- Если в договоре аренды и проекте благоустройства в качестве заказчика указано физическое лицо (ФИО старшей), то стороной договора является она лично. По общему правилу обязательства не создают обязанностей для лиц, не участвующих в договоре в качестве сторон (п. 3 ст. 308 ГК РФ). Другие собственники по такому договору не отвечают.
- Если старшая действовала без доверенности, но от имени всех собственников, применяется ст. 183 ГК РФ. Сделка, совершённая неуполномоченным лицом, считается заключённой от имени и в интересах совершившего её лица, если только представляемые впоследствии не одобряют эту сделку. Одобрение может быть выражено, в том числе,

решением общего собрания. Если одобрения нет, все права и обязанности возникают у самой старшей.

5.2. Варианты оформления, чтобы ответственность несли все собственники

Существует несколько законных способов «переложить» ответственность на всех жильцов:

5.2.1. Заключение договора аренды с множественностью лиц на стороне арендатора

Земельный участок может быть предоставлен в аренду нескольким лицам, если эти лица являются собственниками объектов недвижимости, расположенных на участке, либо совместно используют участок. По общему правилу при множественности лиц на стороне арендатора их ответственность перед арендодателем является солидарной (ст. 322, 323 ГК РФ). Это означает, что администрация сможет предъявить требования к любому из соарендаторов в полном объёме, а не только к старшей по дому. Внутри собственники смогут распределить бремя через соглашение.

Для заключения такого договора необходимо:

- решение общего собрания собственников о благоустройстве муниципальной территории и о готовности выступать арендаторами;
- подписание договора всеми собственниками (или их представителями по доверенности).

5.2.2. Создание ТСЖ или использование управляющей организации

Если в доме создано товарищество собственников жилья (ТСЖ), оно вправе от своего имени заключать договоры в интересах собственников (ст. 135, 137 ЖК РФ). В этом случае именно ТСЖ будет заказчиком и арендатором, а не физическое лицо. ТСЖ несёт ответственность перед контрагентами своим имуществом, а собственники отвечают в пределах невнесённых обязательных платежей (ст. 123.12 ГК РФ). Аналогично может действовать управляющая организация по поручению собственников, если это входит в её полномочия.

5.2.3. Перевод долга (замена стороны в договоре)

Если договор уже заключён старшей по дому, заменить сторону в обязательстве можно только с согласия кредитора (арендодателя) — ст. 391 ГК РФ. Необходимо заключить трёхстороннее соглашение о переводе долга с

личной ответственности старшей на всех собственников (или ТСЖ). Без согласия администрации такой перевод невозможен.

5.2.4. Внутреннее соглашение о распределении ответственности

Жильцы могут принять решение, по которому они обязуются возместить старшей по дому любые убытки (штрафы, неустойки, расходы на демонтаж), возникшие из-за исполнения ею функций заказчика. Такое соглашение действует только между собственниками и старшей и даёт ей право регрессного требования (ст. 1081 ГК РФ). Однако оно не ограничивает права администрации предъявлять требования именно к ней как к стороне договора.

5.3. Можно ли оформить документ «она лишь заказчик, а ответственные все жильцы»

Формально можно подписать любой документ, в том числе решение общего собрания о том, что все собственники принимают на себя ответственность по обязательствам, возникшим в связи с благоустройством. Но для кредитора (администрации) такой документ юридической силы иметь не будет, если она не является стороной соглашения о переводе долга или новым договором.

Поэтому правильный алгоритм:

1. Инициировать общее собрание собственников,
2. принять решение о наделении представителя полномочиями на заключение нового договора от имени всех собственников (с оформлением доверенности или списка соарендаторов);
3. либо создать ТСЖ и действовать через него;
4. если договор уже заключён лично — договориться с арендодателем о подписании дополнительного соглашения о замене арендатора (перевод долга).

Практический вывод по разделу 5:

- Решение общего собрания не освобождает старшую по дому от личной ответственности, если она является стороной договора.
- Надёжный способ — заключение нового договора с множественностью лиц (всеми собственниками) либо через ТСЖ.
- Внутренние расписки не влияют на права администрации, но позволяют предъявлять регрессные требования к другим собственникам.

6. Учёт подземных коммуникаций и охранных зон при размещении зелёных насаждений

Вопрос о газопроводе, водопроводе и интернет-кабеле под землёй важен не только для согласования проекта, но и для законности уже выполненных посадок.

6.1. Охранные зоны газопровода

Газораспределительные сети имеют охранные зоны, установленные Постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей». В охранных зонах запрещается:

- возводить любые постройки;
- высаживать деревья и кустарники всех видов;
- складировать материалы, размещать свалки;
- производить земляные работы без согласования с эксплуатационной организацией;
- огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала.

Если зелёные насаждения высажены непосредственно над подземным газопроводом (или в пределах охранной зоны, обычно 2-10 м от оси трубы в обе стороны в зависимости от вида газопровода), это нарушение. Оно может повлечь предписание о вырубке и административную ответственность по ст. 9.8 КоАП РФ (нарушение правил охраны электрических сетей, тепловых сетей, газопроводов) либо иным статьям.

При подготовке нового проекта благоустройства или продлении разрешения газовая служба должна согласовать схему посадок и расстановку парковочных ограждений. Если в охранной зоне газопровода уже растут кустарники или деревья, потребуется их удаление или пересадка за пределы охранной зоны.

6.2. Охранные зоны водопровода и канализации

Охранные зоны сетей водоснабжения и водоотведения устанавливаются в соответствии со строительными нормами и правилами (СП 42.13330.2016, СНиП 2.04.02-84 и др.). Обычно минимальное расстояние от оси водопровода до деревьев — 2-4 метра, до кустарников — 1-1,5 метра; от канализации аналогично. Кроме того, существуют санитарно-защитные полосы для источников водоснабжения.

В границах этих зон запрещается сажать деревья с глубокой корневой системой, поскольку корни могут повредить трубы. Также запрещается производить земляные работы без согласования с ресурсоснабжающей организацией (ст. 18 Федерального закона от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» — охранные зоны, положения о них).

6.3. Охранные зоны линий связи

Для кабелей связи и интернет-провайдеров действуют Правила охраны линий и сооружений связи РФ, утверждённые Постановлением Правительства РФ от 09.06.1995 № 578. На трассах подземных кабелей запрещается:

- производить земляные работы на расстоянии ближе установленного радиуса (для кабелей обычно 2 метра) без письменного согласования с предприятием связи;
- высаживать деревья и кустарники в охранной зоне;
- устраивать автостоянки, парковки без согласования (поскольку возможно повреждение кабеля при проведении работ и в процессе эксплуатации).

6.4. Как учесть коммуникации при оформлении плана

При подготовке нового проекта (или актуализации прежнего) необходимо:

1. получить топографическую съёмку с нанесением всех подземных коммуникаций;
2. выявить охранные зоны;
3. скорректировать схему посадок и размещения парковочных мест так, чтобы они не попадали в охранные зоны либо получить согласование ресурсоснабжающей организации;
4. до начала земляных работ получить ордер (разрешение) на производство работ, если работы проводятся в охранной зоне.

Если растения уже посажены над коммуникациями, новый проект не сможет «узаконить» такое нарушение: согласование будет содержать отказ газовой службы или сетевой организации. В этой части администрация права: требуя новый проект, она, вероятно, учитывает необходимость устранения нарушений охранных зон.

Практический вывод по разделу 6:

- Наличие подземных газопровода, водопровода и кабелей интернета создаёт зоны с особыми условиями использования.
- Новый проект действительно может понадобиться, если старый не учитывает охранные зоны или учитывает их неправильно.

- До получения согласований с ресурсоснабжающими организациями нельзя гарантировать, что администрация заключит договор или выдаст разрешение.

7. Практический алгоритм действий для «старшей по дому»

Чтобы избежать демонтажа парковок и не остаться единственным ответственным лицом, рекомендуется действовать в следующей последовательности.

Шаг 1. Запросить письменные разъяснения

Направить официальные запросы в КУМИ и управление архитектуры города с вопросами:

- какой правоустанавливающий документ требуется для использования участка: договор аренды или разрешение на использование без предоставления;
- какие нормы права являются основанием требования;
- почему прежний проект благоустройства не может быть принят;
- какие конкретно изменения в проекте требуются.

Письменный ответ (или его отсутствие) позволит либо выполнить требования, либо обжаловать их в суде (прокуратуре, антимонопольной службе).

Шаг 2. Определить тип объектов

Установить, являются ли парковки и озеленение объектами капитального строительства. Если нет — настаивать на выдаче разрешения по ст. 39.34 ЗК РФ (без аренды). Это снимает вопрос о продлении договора аренды и необходимости нового большого проекта.

Шаг 3. Проверить охранные зоны

Заказать актуальную топосъемку, выявить охранные зоны, получить согласования от газовой службы, водоканала и интернет-провайдеров. Если растения посажены в охранных зонах, начать их пересадку или удаление до подачи документов.

Шаг 4. Сменить персональную ответственность

- Провести общее собрание собственников.

- Принять решение о том, что договор с администрацией (или разрешение) будет оформляться на всех собственников квартир либо на ТСЖ.
- Оформить доверенность от всех собственников на лицо, которое подпишет документы (не обязательно на старшую по дому).
- Если администрация отказывается заключать договор со множественностью лиц — обжаловать отказ либо создавать ТСЖ.

Шаг 5. Подготовить документы

- актуализировать схему (план) благоустройства с учётом охранных зон;
- получить подписи и печати согласующих органов;
- подать заявление в КУМИ (о выдаче разрешения на использование или о заключении договора аренды).

8. Ответы на прямые вопросы в краткой форме

Можно ли на основании имеющегося плана оформить все документы?

Можно, если план актуален и соответствует действующим нормам. Федеральный закон не устанавливает срок действия плана благоустройства. Требование обновить подписи и печати в связи со сменой руководства правомерно, но не означает автоматической необходимости нового проекта.

Есть ли срок действия плана?

Срок действия может быть установлен локальным актом муниципалитета, договором аренды или разрешением. Если таких сроков нет, план действителен до изменения территории или нормативов.

Как часто нужно обновлять проект?

Периодичность законом не установлена. Обновление может потребоваться при изменении границ участка, правил благоустройства, охранных зон или фактического состояния территории.

Обязателен ли новый проект на 2026 год?

Только в том случае, если за истекший период изменились существенные условия (нормативы, охранные зоны, конфигурация участка). Простое истечение календарного года само по себе не делает проект недействительным.

Как переложить ответственность на всех собственников?

Необходимо, чтобы стороной договора/разрешения были все собственники или ТСЖ. Это делается путём заключения нового договора с множественностью

лиц, создания ТСЖ либо перевода долга с согласия администрации. Внутренний документ между жильцами достаточен только для регрессных требований, но не освобождает от ответственности перед администрацией.

Что делать с коммуникациями под землёй?

Необходимо соблюдать охранные зоны. Растения над газопроводом, водопроводом или кабелем связи удаляются (кроме случаев, когда разрешено согласованием). Новый проект должен включать согласования сетевых организаций.

9. Список использованных нормативных источников

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ — статьи 39.6, 39.33, 39.34, 42, 60, 76.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации — статьи 183, 210, 308, 322–323, 391, 606, 610, 621, 622, 1081.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ — статьи 36, 39, 44, 135, 137, 161.1.
4. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» — статья 16.
5. Градостроительный кодекс Российской Федерации — статьи 42–46, 48.
6. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях — статья 7.1.
7. Постановление Правительства РФ от 03.12.2014 № 1300 «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, публичных сервитутов».
8. Постановление Правительства РФ от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».
9. Постановление Правительства РФ от 09.06.1995 № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации».
10. Федеральный закон от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении».
11. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» — требования к расстояниям от сетей до зелёных насаждений.