УТВЕРЖДЕНО

решением Общего собрания собственников

ТСН «Яхрома-СБ»

протокол № 22 от «___» _____ 20___ г.

МЕТОДОЛОГИЯ
РАСЧЁТА ДОЛЕЙ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ
НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ОБЩЕГО НАЗНАЧЕНИЯ
(кадастровый номер 50:04:0020111:183)
И ИМУЩЕСТВО ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ
(приложение № 1 к протоколу Общего собрания)

1. Общие положения

1.1. Настоящая Методология определяет порядок расчёта размеров долей в праве общей долевой собственности:

– на земельный участок общего назначения с кадастровым номером 50:04:0020111:183 (далее — Участок), подлежащий оформлению в общую долевую собственность собственников земельных участков, расположенных в границах территории товарищества собственников недвижимости «Яхрома-СБ» (далее — Товарищество, Посёлок);

– на имущество общего пользования, указанное в приложении № 2 к протоколу Общего собрания (далее — Имущество), принадлежность которого собственникам земельных участков установлена вступившим в законную силу судебным актом.

1.2. Методология утверждается Общим собранием собственников и является приложением к протоколу Общего собрания, которым приняты решения об оформлении Участка и об обращении в суд в отношении Имущества.

1.3. Методология обязательна для Правления Товарищества при подготовке расчётов долей и реестра правообладателей.

2. Правовые основания

2.1. Основание определения долей — соглашение собственников о размере долей, документально закреплённое настоящей Методологией и решением Общего собрания (пункт 1 статьи 245 Гражданского кодекса Российской Федерации).

2.2. Уставные основания:

– подпункт 10 пункта 8.3 Устава — к исключительной компетенции Общего собрания собственников относятся вопросы оформления, содержания, ремонта Общего имущества и управления им;

– подпункт 3 пункта 3.2 Устава — Товарищество вправе представлять интересы Собственников при получении, приобретении, оформлении ими земельных участков и иного недвижимого имущества в общую долевую собственность;

– пункт 2.1.2 Устава — Участок 50:04:0020111:183 определён как земельный участок, по которому осуществляется доступ (проход и проезд) к участкам собственников, то есть является имуществом общего пользования;

– подпункт 1 пункта 2.2 Устава — целью деятельности Товарищества является реализация Собственниками прав по владению, пользованию и распоряжению Общим имуществом.

2.3. Правовые основания в отношении Участка: принцип определения долей пропорционально площади принадлежащих собственникам земельных участков закреплён частью 4 статьи 24 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства...» и применяется к товариществам собственников недвижимости по аналогии (статья 6 Гражданского кодекса Российской Федерации). Настоящая Методология указанному принципу полностью соответствует. Применимость названного Федерального закона к Товариществу подтверждена официальным письмом Управления Росреестра по Московской области от 22.12.2020 (уведомление КУВД-001/2020-14584566/2), которым товариществу разъяснён надлежащий порядок оформления Участка — в общую долевую собственность собственников на основании решения общего собрания в соответствии с частью 4 статьи 24 названного закона; порядок такой регистрации разъяснён также письмом Росреестра от 10.01.2024 № 14-0041-ТГ/24; постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 10.12.2024 по делу № А41-74524/23: судом установлено, что земельный участок с кадастровым номером 50:04:0020111:183 относится к землям (имуществу) общего пользования и подлежит предоставлению в общую долевую собственность собственников земельных участков, расположенных в границах территории Товарищества, пропорционально площади этих участков, по заявлению лица, уполномоченного на подачу соответствующего заявления решением общего собрания (часть 4 статьи 24 Федерального закона № 217-ФЗ);

2.4. Правовые основания в отношении Имущества:

– часть 1 статьи 25 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ — имущество общего пользования, расположенное в границах территории товарищества, принадлежит собственникам земельных участков на праве общей долевой собственности пропорционально площади земельных участков;

– постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 10.12.2024 по делу № А41-74524/23 — принадлежность Имущества собственникам земельных участков Посёлка установлена судом пропорционально площадям участков;

– часть 4 статьи 25 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ — доля в праве общей долевой собственности на Имущество следует судьбе права собственности на земельный участок.

2.5. Правовой режим Участка и Имущества как общего имущества, принадлежащего собственникам на праве общей долевой собственности, существует с момента создания товарищества в Посёлке (устав товарищества зарегистрирован постановлением главы Дмитровского района от 19.02.1997 № 247) и не изменялся; менялись лишь федеральные законы, оформляющие данный режим (Федеральный закон «О товариществах собственников

жилья» → Федеральный закон от 15.04.1998 № 66-ФЗ → Федеральный закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ).

3. Состав правообладателей

3.1. В расчёт долей включаются все собственники земельных участков, расположенные в границах территории Посёлка (пункт 2.1 Устава), независимо от членства в Товариществе.

В отношении Имущества указанные лица являются сособственниками в силу закона и решения суда; в отношении Участка — включаются в расчёт на основании решения Общего собрания.

3.2. Перечень правообладателей и площадей их участков формируется Правлением на основании актуальной выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее — ЕГРН). Для утверждения Общим собранием реестр составляется по состоянию на дату проведения собрания; перед подачей документов на государственную регистрацию или в суд реестр актуализируется Правлением по данным ЕГРН без повторного созыва Общего собрания. Лица, права которых на земельные участки не зарегистрированы в ЕГРН на дату расчёта, включаются в реестр при его последующей актуализации.

3.3. Лица, не являющиеся собственниками земельных участков в границах территории Посёлка (арендаторы, пользователи, владельцы участков вне границ), в расчёт долей не включаются и сособственниками Участка и Имущества не являются.

4. Формула расчёта

4.1. Размер доли каждого правообладателя определяется пропорционально площади принадлежащего ему земельного участка по формуле:

$$Д = (S\ уч. / S\ общ.) \times 100\ \%,$$

где: Д — размер доли правообладателя в праве общей долевой собственности, в процентах;

S уч. — площадь земельного участка правообладателя по данным ЕГРН (кв. м);

S общ. — суммарная площадь всех земельных участков правообладателей, включённых в расчёт (кв. м). При этом S общ. не является площадью самого Участка 50:04:0020111:183 и в расчёт долей отдельно не входит.

4.2. Площади участков принимаются по данным ЕГРН на дату расчёта.

4.3. Пример расчёта: площадь участка правообладателя — 920 кв. м, суммарная площадь всех участков правообладателей по реестру (S общ.) — 92 000 кв. м. Доля = (920 / 92 000) × 100 % = 1,0000 %. Для участка площадью 2760 кв. м доля = (2760 / 92 000) × 100 % = 3,0000 %.

4.4. Совокупный размер долей всех правообладателей составляет 100 %. Корректировка суммы расчётных долей для достижения совокупного размера ровно 100 % выполняется в порядке, установленном пунктом 5.3 настоящей Методологии.

5. Правила округления

5.1. Расчётные значения долей указываются с точностью до четырёх знаков после запятой (0,0001 %).

5.2. Округление выполняется по правилам математического округления (менее 0,00005 — в меньшую сторону, 0,00005 и более — в большую сторону).

5.3. Итоговая строка реестра проверяется на равенство совокупной доли 100,0000 %. При расхождении корректирующее значение вносится в строку участка с наибольшей площадью. Допустимое расхождение, устраняемое корректировкой, не должно превышать N × 0,00005 %, где N — число правообладателей в реестре (половина единицы последнего разряда на каждого правообладателя). Если фактическое расхождение превышает указанную величину, корректировка не применяется — выявляется и исправляется ошибка расчёта.

6. Порядок расчёта и утверждения долей

6.1. Расчёт долей выполняется Правлением Товарищества на основании данных ЕГРН.

6.2. Размеры долей и их перечень (реестр) утверждаются Общим собранием Собственников в соответствии с подпунктом 10 пункта 8.3 Устава Товарищества.

6.3. Результат расчёта оформляется в виде реестра долей — приложения к протоколу Общего собрания.

6.4. Повторного рассмотрения вопроса Общим собранием при изменении состава правообладателей не требуется: порядок (Методология) утверждён, пересчёту подлежит только арифметика по актуальным данным ЕГРН (пункт 3.2 настоящей Методологии).

7. Актуализация долей и судьба доли

7.1. Доля следует за земельным участком. При переходе права собственности на участок (купля-продажа, наследование, иные основания) доля нового собственника равна доле, рассчитанной для данного участка по настоящей Методологии, исходя из площади по данным ЕГРН. В отношении Имущества следование доли за участком прямо установлено частью 5 статьи 25 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ (при переходе права на земельный участок доля нового собственника равна доле прежнего).

7.2. При изменении площади участка (уточнение границ, раздел, объединение) доля пересчитывается по формуле раздела 4 по данным ЕГРН на дату государственной регистрации соответствующих изменений; одновременно изменяется и доля в праве на Имущество.

7.3. Доля не подлежит выделу в натуре и отчуждению отдельно от земельного участка; доля в праве на Имущество переходит только вместе с правом на земельный участок (часть 6 статьи 25 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ).

7.4. Актуализированный реестр подписывается Председателем Правления Товарищества и хранится в делах Товарищества.

8. Хранение и доступ к документам

8.1. Настоящая Методология и реестр долей размещаются на информационных досках Посёлка и на официальном веб-сайте Товарищества (пункт 4.15 Устава).

8.2. Копии выдаются любому собственнику по его письменному запросу безвозмездно.

ПРИЛОЖЕНИЕ

к Методологии расчёта долей в праве общей долевой собственности

на земельный участок общего назначения с кадастровым номером 50:04:0020111:183

и на имущество общего пользования (приложение № 2 к протоколу)

РЕЕСТР РАСЧЁТА ДОЛЕЙ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОСТВЕННОСТИ

(доли едины для Участка и Имущества)

по состоянию на: «___» _____ 20___ г.

№ п/п	ФИО собственника (в обезличенном варианте отсутствует)	Кадастровый номер участка	Площадь участка (кв. м)	Доля (%)	Примечание
1	Итого	—	[сумма площадей]	100,0000	—

Примечание: доля каждого правообладателя, указанная в настоящем реестре, одновременно является долей в праве общей долевой собственности на Участок и долей в праве общей долевой собственности на Имущество (пропорционально площади земельного участка).

Расчёт выполнило Правление Товарищества.

Председатель Правления ТСН «Яхрома-СБ» _____ / _____ /

М.П.