



**Кадастровые работы в отношении
земельного участка под
многоквартирным домом**

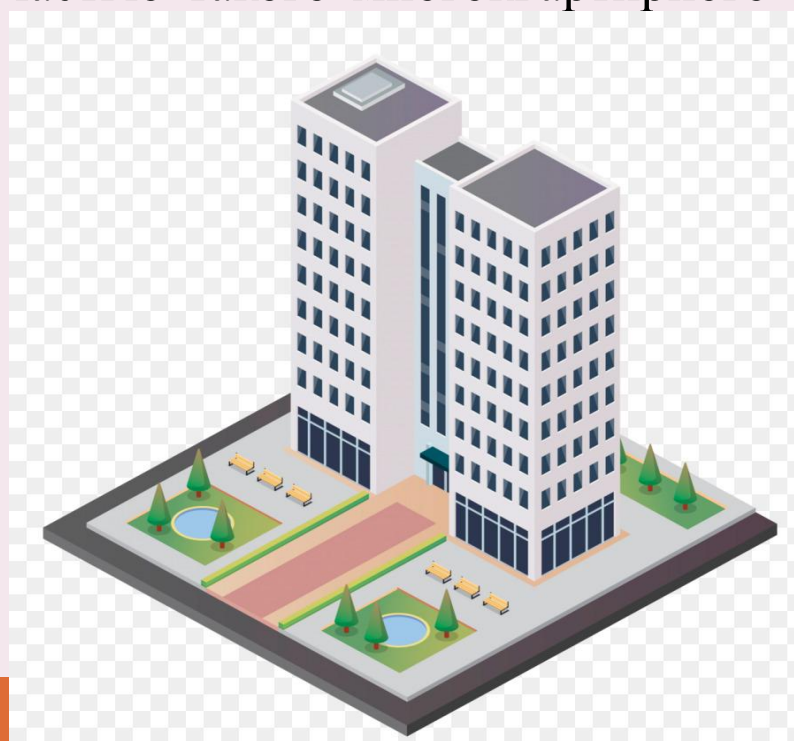
Калюкина Надежда Витальевна

2023

Жилищный Кодекс

Часть 6 статьи 15 Многоквартирным домом признается здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество, указанное в пунктах 1 - 3 части 1 статьи 36 Жилищного Кодекса.

Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома.



Жилищный Кодекс



Часть 1 статьи 36: 1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, а также не принадлежащие отдельным собственникам машино-

места;

Жилищный Кодекс



Часть 1 статьи 36: 1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) 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. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Жилищный Кодекс

Часть 5 статьи 36



Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, **может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами.** Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до дня введения в действие Жилищного Кодекса.

Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке. Публичный сервитут в отношении земельного участка устанавливается в соответствии с земельным законодательством.

При образовании земельного участка под многоквартирный дом, обратить внимание не ограничивает ли образуемый участок доступ к иным участкам к землям общего пользования.

Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»

Статья 16



1. В существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который образован до введения в действие ЖК РФ и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

3. В случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не образован до введения в действие ЖК РФ, **любой собственник помещения в многоквартирном доме вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением об образовании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.**

Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»



Статья 16

4. Образование указанного в части 3 настоящей статьи **земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является обязанностью органов государственной власти или органов местного самоуправления.**

В целях образования такого земельного участка уполномоченными органами государственной власти или органами местного самоуправления совершаются все необходимые действия, предусмотренные законом, в том числе:

- обеспечиваются утверждение в порядке, установленном законом, проекта межевания территории **или схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории,**
- подготовка межевого плана земельного участка,

Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»



- обращение с заявлением о ГКУ в отношении такого земельного участка в орган регистрации прав,
- в случае приостановления осуществления государственного кадастрового учета по этому заявлению указанными органами обеспечивается устранение причин, препятствующих осуществлению государственного кадастрового учета.

С заявлением о государственном кадастровом учете образованного земельного участка вправе также обратиться кадастровый инженер, выполнивший кадастровые работы в целях образования такого земельного участка, без получения доверенности или иного уполномочивающего документа от уполномоченного органа.

Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»



Статья 16

4.1. Образование указанного в части 3 настоящей статьи земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, **осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления также при отсутствии обращения собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, в том числе в ходе выполнения комплексных кадастровых работ.**

Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»



Статья 16

5. Со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, такой земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Подавать заявление о государственной регистрации прав подавать не требуется.

7. Не допускается запрет на обременение земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в случае необходимости обеспечения свободного доступа лиц к объектам недвижимого имущества, входящим в состав многоквартирного дома и существовавшим до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации.

Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»



Статья 16

4.2. О начале действий по образованию земельного участка уполномоченный орган государственной власти или уполномоченный орган местного самоуправления не позднее чем через пять рабочих дней после принятия соответствующего решения уведомляет собственников помещений в многоквартирном доме, под которым образуется земельный участок, в том числе путем размещения или обеспечения размещения извещения, содержащего информацию о начале действий по образованию земельного участка, планируемых этапах и сроках осуществления соответствующих действий, на информационных щитах, расположенных по месту нахождения соответствующего многоквартирного дома, а также на официальном сайте соответствующего органа государственной власти либо на официальном сайте соответствующего органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»



Статья 15. Лица, по заявлению которых осуществляются государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав

2. При осуществлении государственного кадастрового учета без одновременной государственной регистрации прав такой государственный кадастровый учет осуществляется по заявлению:

2.4) органа государственной власти или органа местного самоуправления, на которые на основании федерального закона возложена обязанность по образованию земельных участков, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирных домах, - при государственном кадастровом учете земельных участков, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирных домах;

Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»



Статья 6

Часть 2. До вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений в случае, если застроенные территории не разделены на земельные участки, **границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, устанавливаются посредством подготовки схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории или проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, которые утверждаются органами местного самоуправления с соблюдением процедуры общественных обсуждений или публичных слушаний в соответствии со статьями 5.1 и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.** Не допускается требовать в указанном случае предоставление других документов для утверждения схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории или проектов планировки территорий, проектов межевания территорий.

Земельный Кодекс



Статья 11.3. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности

1. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:

- 1) проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- 2) проектная документация лесных участков;
- 3) утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена статьей 11.10 настоящего Кодекса.

Земельный Кодекс



Статья 11.3. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности

2. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при отсутствии утвержденного проекта межевания территории с учетом положений, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи, **за исключением случаев, установленных федеральными законами.**

Земельный Кодекс



Статья 11.3. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности

3. Исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков:

4) в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, **за исключением образования земельного участка для целей**, предусмотренных статьей 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", образования земельного участка для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, **образования земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, а также образования земельного участка в целях его предоставления собственникам расположенных на нем зданий, сооружений;**

Земельный Кодекс



Статья 11.10. Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории

2.1. Подготовка схемы расположения земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, обеспечивается органом государственной власти или органом местного самоуправления или собственником (собственниками) помещений в многоквартирном доме. В случае подготовки органом государственной власти или органом местного самоуправления указанной схемы расположения земельного участка срок такой подготовки должен составлять не более трех месяцев. **Схема расположения земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, до ее утверждения подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях в порядке, предусмотренном законодательством о градостроительной деятельности для утверждения проекта межевания территории.**

Земельный Кодекс



Статья 11.10. Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории

9. Подготовка схемы расположения земельного участка осуществляется в форме электронного документа.

В случае, если подготовку схемы расположения земельного участка обеспечивает гражданин в целях образования земельного участка для его предоставления гражданину без проведения торгов, подготовка данной схемы может осуществляться по выбору указанного гражданина в форме электронного документа или в форме документа на бумажном носителе.

Т.к. земельный участок под многоквартирный дом **ПРЕДОСТАВЛЯТЬСЯ** гражданину не будет, то в случае подготовки Схемы на КИТ в отношении многоквартирного дома, такая схема подготавливается **в форме электронного документа.**

Земельный Кодекс

Статья 11.10. Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории

16. Основанием для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка является:

5) расположение земельного участка, образование которого предусмотрено схемой расположения земельного участка, в границах территории, для которой утвержден проект межевания территории, **за исключением случаев, установленных федеральными законами;** (в ред. Федерального закона от 30.12.2021 N 478-ФЗ)

б) разработка схемы расположения земельного участка, образование которого допускается исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории. (Случаи, указанные в части 3 ст.11.3 ЗК РФ).

При формировании границ земельного участка необходимо руководствоваться Методическими рекомендациями, утвержденными Приказом Минстроя России от 07.03.2019 N 153/пр.

А так же НПА, принятыми на территории конкретного субъекта РФ.

Вывод



Подводя итог изложенному, следует обратить особое внимание на следующие положения:

1) обязанность по образованию и постановке на кадастровый учет земельного участка под МКД возложена именно на уполномоченные органы, «в том числе при отсутствии обращения собственников помещений в соответствующем МКД, в том числе в ходе выполнения комплексных кадастровых работ»;

2) инициирование процесса образования земельного участка под МКД в соответствующем уполномоченном государственном органе может быть осуществлено любым собственником помещения в многоквартирном доме посредством обращения к уполномоченному лицу;

3) предоставление услуги по образованию земельного участка и его кадастровому учету без решения собрания собственников помещений в МКД не нарушает и не может нарушать какие-либо права других собственников.

Вывод



Таким образом, любые действия уполномоченных органов, которые направлены на отказ от предоставления услуги по образованию земельного участка под МКД со ссылкой на отсутствие решения общего собрания собственников МКД, являются незаконными, противоречат действующим нормам законодательства и препятствуют оформлению в общую долевую собственность земельного участка, в связи с чем такие действия могут быть оспорены в соответствии с положениями статьи 218 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Методические рекомендации, утвержденные Приказом Минстроя России от 07.03.2019 N 153/пр



Определение местоположения границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, рекомендуется осуществлять при образовании такого земельного участка с учетом следующих особенностей:

1) под каждым многоквартирным домом рекомендуется образовывать отдельный земельный участок;

2) границы образуемого земельного участка рекомендуется определять таким образом, чтобы не нарушить права и законные интересы неограниченного круга лиц, правообладателей иных земельных участков, собственников помещений в данном многоквартирном доме и других многоквартирных домах;

3) границы образуемого земельного участка рекомендуется определять таким образом, чтобы все объекты, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, были расположены в границах образуемого земельного участка;

Методические рекомендации, утвержденные Приказом Минстроя России от 07.03.2019 N 153/пр



4) при определении границ образуемого земельного участка рекомендуется учитывать, что данный земельный участок, а также смежные с ним земельные участки должны отвечать требованиям статьи 11 Земельного кодекса;

5) в границы образуемого земельного участка не рекомендуется включать земли или земельные участки, в отношении которых у третьих лиц имеются права (собственности или иное законное право), земли или земельные участки, на которых расположены объекты капитального строительства, не относящиеся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, а также территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары и иные территории общего пользования.

Методические рекомендации, утвержденные Приказом Минстроя России от 07.03.2019 N 153/пр




Размер образуемого земельного участка рекомендуется определять исходя из:

1) площади многоквартирного дома, то есть суммарной общей площади всех квартир в таком доме, площади всех нежилых помещений и помещений вспомогательного использования в таком доме;

2) территории, необходимой для обеспечения функционирования (обслуживания) площади многоквартирного дома, с учетом соблюдения требований градостроительных нормативов, противопожарной безопасности, санитарных разрывов между зданиями и иных норм, обеспечивающих нормальные условия проживания и пребывания граждан в многоквартирном доме, обслуживания данного дома и иных объектов, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также доступ к такому дому и иным подобным объектам;

3) плотности застройки элемента планировочной структуры, в границах которого расположен соответствующий многоквартирный дом,

Методические рекомендации, утвержденные Приказом Минстроя России от 07.03.2019 N 153/пр



4) наличия на прилегающей к многоквартирному дому территории элементов благоустройства, созданных при финансовом участии собственников помещений в многоквартирном доме в рамках федерального проекта "Формирование комфортной городской среды", с учетом утвержденного органами местного самоуправления дизайн-проекта благоустройства дворовой территории.

При образовании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, рекомендуется рассматривать объекты, принадлежащие собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности. В границы такого земельного участка целесообразно включать земли и земельные участки, на которых расположены трансформаторные подстанции, тепловые пункты, объекты инженерной инфраструктуры, в том числе сети инженерно-технического обеспечения, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, площадки для сушки белья, площадки для отдыха, площадки для размещения контейнеров для сбора твердых коммунальных отходов, предназначенные для обслуживания многоквартирного дома.

Определение Верховного суда № 307-ЭС22-19570 по делу № А56-21432/2021

Застройщик является собственником земельного участка, на котором на основании проектной и разрешительной документации построило имущественный комплекс, состоящий из двух многоквартирных домов (корпуса А и Б). На основании разрешения Службы государственного строительного надзора и экспертизы корпуса были одновременно введены в эксплуатацию, квартиры в них переданы участникам долевого строительства, право собственности которых было зарегистрировано в установленном порядке. Застройщик посчитал, что после регистрации первого права собственности на помещения в корпусах МКД, возведенных на земельном участке, возникло право общей долевой собственности собственников помещений на этот участок, а потому обратилось в Управление Росреестра с заявлением о государственной регистрации прекращения его права собственности. Однако Управление посчитало, что строительство двух многоквартирных домов на одном земельном участке противоречит требованиям Жилищного кодекса, и отказало заявителю.

Определение Верховного суда № 307-ЭС22-19570 по делу № А56-21432/2021

При этом ведомство указало на необходимость формирования земельного участка под каждым из построенных домов, поскольку у собственников квартир право общей долевой собственности возникает на земельный участок под домом именно после формирования такого участка.

Застройщик обратился в Арбитражный суд с заявлением о признании незаконным решения Управления Росреестра и об обязанности осуществить госрегистрацию. Сославшись на ст. 198, 200 АПК, ст. 235, 236 ГК, ст. 36 ЖК, ст. 16 Закона о введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации (Закон № 189-ФЗ), суд пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения требований общества. Он исходил из того, что в случае предоставления для строительства нескольких МКД одного земельного участка к общему имуществу одного вновь построенного дома не может относиться та часть земельного участка, на которой построен другой дом и которая необходима для эксплуатации этого дома, следовательно, под каждым из таких домов должен быть сформирован и поставлен на кадастровый учет свой земельный участок. Апелляция и суд округа согласились с таким решением.

Определение Верховного суда № 307-ЭС22-19570 по делу № А56-21432/2021

Тогда Застройщик обратился в Верховный Суд. Изучив материалы дела, ВС заметил, что из п. 1 ст. 235 Гражданского кодекса, ст. 44 Земельного кодекса, ч. 1 ст. 16 Закона о введении в действие Жилищного кодекса РФ и ч. 1 ст. 36 ЖК, а также из п. 66, 67 Постановления Пленума ВС и Пленума ВАС от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» следует, что с момента госрегистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме соответствующий земельный участок поступает в долевую собственность собственников помещений в данном многоквартирном доме, а прежний собственник (застройщик) утрачивает право на распоряжение им. «Данное правовое регулирование в сфере оборота земель, на которых расположены многоквартирные дома, обусловлено целью соблюдения основных принципов земельного законодательства, в том числе единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов», – указывается в определении.

Определение Верховного суда № 307-ЭС22-19570 по делу № А56-21432/2021

Положения законодательства не содержат запрета на формирование единого земельного участка, на котором возведены (или запланировано строительство) два и более отдельно стоящих многоквартирных дома, в том числе составляющих единый жилой комплекс, что предполагает возникновение права собственности всех собственников помещений в этих домах на единый земельный участок, резюмировал ВС.

Верховный Суд обратил внимание, что Застройщик указывал на то, что в соответствии с проектной документацией и выданным уполномоченным органом разрешением на строительство на спорном частном участке было предусмотрено возведение имущественного комплекса из двух корпусов – четырехэтажных многоквартирных домов с общей территорией, элементами благоустройства. Проектная документация разрабатывалась и получила положительное заключение экспертизы исходя из размещения на одном земельном участке двух корпусов многоквартирного дома с одновременным соблюдением градостроительных, строительных, экологических санитарно-гигиенических, противопожарных норм и правил.

Определение Верховного суда № 307-ЭС22-19570 по делу № А56-21432/2021

Проектная документация не предполагала раздел данного участка между корпусами после их ввода в эксплуатацию. Служба государственного строительного надзора и экспертизы выдала разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома, состоящего из двух корпусов.

Застройщиком исполнена обязанность по передаче помещений в корпусах многоквартирного дома участникам долевого строительства, право собственности которых зарегистрировано в установленном порядке, **застройщик не является собственником каких-либо помещений в данных корпусах, следовательно, с момента госрегистрации права собственности участниками долевой собственности на объект долевого строительства он утратил право собственности на земельный участок и в силу закона у него отсутствует какое-либо право распоряжаться данным земельным участком, в том числе решать вопрос о разделе спорного участка.**

Вопрос-ответ



Вопрос. На ГКУ есть земельный участок с координатами, права не зарегистрированы, дата постановления — 24.03.2011г. На этом земельном участке расположено несколько многоквартирных домов. Можно ли сделать Схему на КПТ раздел с измененным? И нужно ли согласие жильцов других домов?

Ответ. Согласно ст.36 ЖК РФ, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: 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.

Поскольку рассматриваемый земельный участок под несколькими домами, то его отнести к общему имуществу какого-то конкретного многоквартирного дома невозможно.

Вопрос-ответ



Ответ. А это означает, что ЗУ под конкретным многоквартирным домом НЕ сформирован и данный случай подпадает под часть 3 ст.16 189-ФЗ, в случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не образован до введения в действие ЖК РФ, любой собственник помещения в многоквартирном доме вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением об образовании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Таким образом, образовать земельный участок под конкретным домом можно по Схеме на КПТ, в данном случае путем раздела с сохранением исходного. Согласия других собственников домов, помещений не требуется.

Вопрос-ответ



Вопрос. Если земельный участок для размещения малоэтажного жилого дома стоит на кадастровом учете как ранее учтенный (имеет кадастровый номер), но не имеет границ, установленных в соответствии с земельным законодательством, какой будет порядок по уточнению границ такого земельного участка, если проектом межевания территории и схемой расположения земельного участка предусмотрено образование новых земельных участков?

Ответ. ПМТ не является документом, на основании которого уточняются границы земельного участка. Схема на КПТ может быть основанием, если она подготовлена в связи с уточнением. При этом наличие ПМТ и Схемы на КПТ по образованию ЗУ не может быть препятствием для уточнения границ.

Процедура уточнения проводится согласно положениям Приказа Росреестра П/0592, документы, которые могут быть использованы при уточнении границ земельного участка указаны в пункте 24. Особого порядка уточнения для таких земельных участков не установлен.

Вопрос-ответ



Вопрос. Необходимо исправить реестровую ошибку в отношении местоположения границ земельного участка под многоквартирным домом. Кто должен выступать в качестве заказчика работ, жильцы или управляющая компания? Необходимо ли подготавливать схему расположения земельного участка? Какие особенности следует учитывать при проведении кадастровых работ по исправлению реестровой ошибки в отношении местоположения границ земельного участка под многоквартирным домом?

Ответ. Процедура уточнения проводится согласно положениям Приказа Росреестра П/0592, документы, которые могут быть использованы при уточнении (исправлении реестровой ошибки) границ земельного участка указаны в пункте 24. Особого порядка уточнения (исправления реестровой ошибки) для таких земельных участков не установлен.

Заказчиком работ может быть любое лицо.

Вопрос-ответ



Согласно части 6 статьи 43 Закона о регистрации, с заявлением о государственной регистрации прав на объекты недвижимости, входящие в силу закона в состав общего имущества (имущества общего пользования) собственников недвижимости или приобретенные ими в качестве общего имущества (имущества общего пользования), и (или) о государственном кадастровом учете таких объектов недвижимости от имени указанных лиц обращается представитель, уполномоченный на подачу соответствующего заявления решением общего собрания членов товарищества собственников недвижимости или решением общего собрания собственников недвижимости (в случае, если в соответствии с законом допускается принятие такого решения собранием собственников недвижимости).

Вопрос-ответ



Вопрос. Как переформировать в новых границах земельные участки под МКД. Какие необходимы документы для этого. Можно ли делать переформирование на основании схемы расположения земельного участка на КПТ. Нужно ли 100 процентное согласие собственников.

Ответ. если ЗУ изначально отводился как один ЗУ под ЖК, то его переформирование не допускается. Если непонятно каким образом ЗУ внесен в ЕГРН и на нем расположено несколько многоквартирных домов не связанных между собой общим имуществом (тетская площадка, коммуникации и т.п.), то такой земельный участок не является общим имуществом собственников помещений и образование ЗУ под каждым домом происходит по общему порядку (по ПМТ или по Схеме на КПТ по заявлению ОМС (см. ответ на первый вопрос)).

Вопрос-ответ



Вопрос. На квартал с многоквартирными домами имеется проект межевания, который прошел публичные слушания и утвержден постановлением администрации. Данным проектом предусмотрено реформирование в новых границах существующих земельных участков под МКД. Требуется ли при межевании в соответствии с утвержденным проектом межевания прикладывать согласие от собственников?

Ответ. В состав межевого плана Требованиями Приказа Росреестра П/0592 не предусмотрено включать какие-либо согласия, кроме согласия на обработку персональных данных.

Согласно части 6 статьи 43 Закона о регистрации, с заявлением о государственном кадастровом учете таких объектов недвижимости от имени собственников помещений обращается представитель, уполномоченный на подачу соответствующего заявления решением общего собрания членов товарищества собственников недвижимости или решением общего собрания собственников недвижимости (в случае, если в соответствии с законом допускается принятие такого решения собранием собственников недвижимости).

Вопрос-ответ



Вопрос. Земельный участок стоит на кадастровом учете под несколькими многоквартирными домами. Можно ли подготовить межевой план на раздел зу под каждый дом согласно протокола общего собрания собственников многоквартирных домов,

- а) если проекта планировки на эту территорию (межевания) нет).
- б) если он есть, но участок сформирован как единый под несколькими домами.

Ответ. Смотри ответ на первый вопрос.



Благодарю за внимание!