



**ЛИПЕЦКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ ДЕПУТАТОВ  
ПЯТЫЙ СОЗЫВ  
25 СЕССИЯ**

**РЕШЕНИЕ**

29.08.2017

г.Липецк

№ 488

**О формировании земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома на территории города Липецка, и перехода их в собственность собственников помещений такого дома**

Рассмотрев информацию о формировании земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома на территории города Липецка, и перехода их в собственность собственников помещений такого дома, представленную Главой города Липецка, руководствуясь статьями 36, 59 Устава города Липецка, учитывая решение постоянной комиссии Липецкого городского Совета депутатов по жилищно-коммунальному хозяйству, градостроительству и землепользованию, Липецкий городской Совет депутатов

**РЕШИЛ:**

1. Принять к сведению информацию о формировании земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома на территории города Липецка, и перехода их в собственность собственников помещений такого дома (прилагается).

2. Рекомендовать администрации города Липецка в целях обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан:

1) определить порядок предоставления субсидий на возмещение части затрат, связанных с содержанием и ремонтом объектов и элементов благоустройства неразграниченных территорий и при очередном уточнении Бюджета города Липецка на 2017 год выделить средства на предоставление указанных субсидий;

2) разработать и принять регламент («дорожную карту») применения федерального законодательства в части перехода земельных участков в собственность собственников помещений многоквартирных домов;

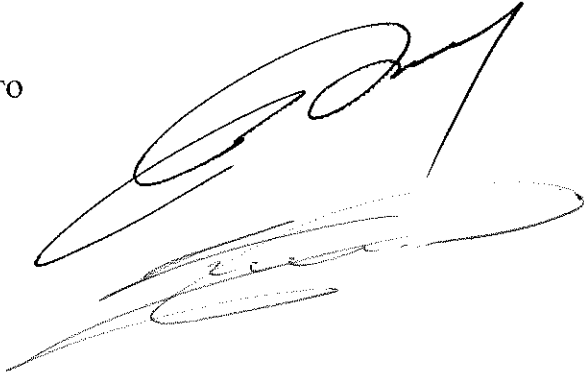
3) при формировании проекта бюджета на очередной финансовый год и плановый период предусмотреть в 2018 году средства на мероприятия, связанные с формированием земельных участков, занимаемых многоквартирными жилыми домами, и постановкой их на

кадастровый учет, на примере первого и второго микрорайонов города Липецка.

3. Контроль исполнения настоящего решения возложить на постоянную комиссию по жилищно-коммунальному хозяйству, градостроительству и землепользованию.

4. Настоящее решение вступает в силу со дня его принятия.

Председатель  
Липецкого городского  
Совета депутатов



И.В.Тиньков

Секретарь сессии

С.Г.Каменецкий

**Информация**  
**о формировании земельных участков, на которых расположены**  
**многоквартирные дома на территории города Липецка, и перехода их**  
**в собственность собственников помещений такого дома**

Принята решением сессии Липецкого городского  
Совета депутатов от 29.08.2017 № 488

Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенными на указанном земельном участке объектами, принадлежит собственникам помещений на праве общей долевой собственности (пункт 4 часть 1 статья 36 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Со дня проведения государственного кадастрового учета сформированного 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 (пункт 5 статья 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»).

Получить информацию о факте формирования участка под многоквартирным домом и постановке его на кадастровый учет можно на публичной кадастровой карте на сайте Росреестра (<https://rosreestr.ru>).

Собственники помещений в многоквартирных домах, земельные участки под которыми не сформированы, вправе в индивидуальном порядке обращаться в уполномоченные органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлениями о формировании этих земельных участков. Такие заявления являются основанием для осуществления соответствующим органом публичной власти формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета (постановление Конституционного суда Российской Федерации от 28.05.2010 № 12-п).

В соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации образование земельных участков в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Согласно положениям пункта 2 статьи 6 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» 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 проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, которые утверждаются главой местной администрации городского округа с соблюдением процедуры публичных слушаний в соответствии со статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Учитывая изложенное для формирования и постановки на кадастровый учет границ земельного участка, занимаемого многоквартирным домом, необходимо выполнить ряд действий:

1. Обратиться в департамент градостроительства и архитектуры администрации города Липецка (пл. Театральная, 1, каб. 204, mail@degrad48.ru) с заявлением о предоставлении выкопировки из проекта планировки и проекта межевания территории, в границах которой расположен земельный участок, занимаемый многоквартирным домом.

Департамент градостроительства и архитектуры администрации города Липецка проверяет наличие проекта планировки и межевания территории, на котором расположен земельный участок. При его наличии, выдает выкопировку из Проекта планировки и Проекта межевания с указанием границ земельного участка, занимаемого многоквартирным домом, и реквизитов документа, которым утвержден проект.

Если земельный участок находится на неразмежеванной территории, то элемент планировочной структуры, в границах которого расположен многоквартирный дом, вносится в муниципальную программу «Градостроительная деятельность на территории города Липецка на 2017-2022 годы» в целях планирования финансирования работ по разработке Проекта планировки и Проекта межевания данной территории.

В тоже время, в соответствии с частью 8 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

В данном случае заинтересованное лицо вправе обратиться в департамент градостроительства и архитектуры за подготовкой материалов для разработки документации по планировке и межеванию территории. На этом отрезке работы включают в себя следующие этапы:

1. Заявление о подготовке документации по планировке территории (срок обработки заявления 3 дня).

2. Подготовка постановления администрации города Липецка о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории и технического задания на проектные работы (срок 7-10 рабочих дней).

3. Постановление подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте

департамент градостроительства и архитектуры (ориентировочная стоимость 2-4 тыс. руб., срок 3 дня).

4. Подготовка проекта планировки и проекта межевания территории в соответствии с техническим заданием на проектные работы. (Стоимость и сроки договорные).

5. Направление подготовленной проектной документации в департамент градостроительства и архитектуры на рассмотрение на соответствие части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации и снятие замечаний (срок - 30 дней).

6. Назначение публичных слушаний (срок 10 дней).

7. Проведение публичных слушаний (срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.).

8. Снятие замечаний, принятых по результатам публичных слушаний (срок 15 дней).

9. Глава городского округа с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган местного самоуправления на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

10. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение 7 дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте департамента градостроительства и архитектуры [pergrad48.ru](http://pergrad48.ru) в сети «Интернет».

Ориентировочный общий срок 209 дней.

II. Далее собственник помещений в многоквартирном доме обращается к кадастровому инженеру за подготовкой межевого плана земельного участка, занимаемого многоквартирным домом (статья 22 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ).

В целях постановки на кадастровый учет, кадастровый инженер, на основании проекта планировки и проекта межевания территории, подготавливает межевой план земельного участка, занимаемого многоквартирным домом.

Межевой план может быть помещен на временное хранение в электронное хранилище, ведение которого осуществляется органом регистрации прав.

В договоре на выполнение кадастровых работ может быть предусмотрена обязанность кадастрового инженера по помещению в электронное хранилище подготовленного им межевого плана (части 3, 5 статьи 20 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ), а также

постановка на кадастровый учет земельного участка, занимаемого многоквартирным домом.

III. Подготовка документов необходимых для постановки на кадастровый учет земельного участка, занимаемого многоквартирным домом.

Для кадастрового учета и государственной регистрации прав собственности на земельный участок под многоквартирным домом могут потребоваться следующие документы (части 1,2 статьи 14, часть 1 статьи 15, статья 18, часть 1 статьи 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ):

1. Заявление о государственном кадастровом учете земельного участка, занимаемого многоквартирным домом.

2. Документ, удостоверяющий личность заявителя или уполномоченного им на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности (при представлении заявления посредством личного обращения).

3. Документы о формировании органом государственной власти или органом местного самоуправления земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (выкопировка из проекта планировки и проекта межевания территории с реквизитами документа о его утверждении).

4. Межевой план, подготовленный в результате проведения кадастровых работ в установленном федеральным законом порядке.

5. Правоустанавливающие документы, подтверждающие наличие прав собственников помещений в многоквартирном доме, возникших до 31.01.1998 (если на момент представления документов для постановки на кадастровый учет земельного участка, занимаемого многоквартирным домом, на объекты недвижимости помещений в многоквартирном доме в ЕГРН (Едином государственном реестре недвижимости) отсутствуют записи о государственной регистрации наличия прав указанных собственников).

6. Иные необходимые для государственной регистрации прав документы в случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

В случае помещения межевого плана в электронное хранилище в заявлении можно указать его идентифицирующий номер. В таком случае представление межевого плана не потребуется (часть 4 статьи 20 Федерального закона № 218-ФЗ).

IV. Далее сама процедура постановки на кадастровый учет земельного участка, занимаемого многоквартирным домом, в Росреестр.

Заявление и необходимые документы можно представить одним из следующих способов (части 1,2 статьи 18 Федерального закона № 218-ФЗ):

- лично (либо через представителя по доверенности) в отделение Росреестра или МФЦ, в том числе независимо от места нахождения объекта недвижимости согласно перечню подразделений,

осуществляющих прием по экстерриториальному принципу, размещенному на сайте Росреестра, а также уполномоченному лицу Росреестра при выездном приеме;

- почтовым отправлением с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении;

- в электронной форме через «Интернет», включая Единый портал госуслуг и сайт Росреестра.

Со дня проведения государственного кадастрового учета земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме (часть 5 статья 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ).

О ходе оказания услуги (например, поступлении информации об уплате госпошлины, проведении регистрации) заявитель может быть уведомлен посредством сообщений на электронную почту или номер мобильного телефона (п.п.3,4 Порядка, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 16.03.2016 № 137).

Проведенные кадастровый учет и государственная регистрация прав на земельный участок под многоквартирным жилым домом удостоверяются выпиской из ЕГРН (часть 1 статья 28 Федерального закона № 218-ФЗ).

В случае, если в многоквартирном доме имеются жилые или нежилые помещения, находящиеся в муниципальной собственности, то работы по постановке на кадастровый учет может проводить департамент жилищно-коммунального хозяйства (жилые помещения) либо управление имущественных и земельных отношений города Липецка (нежилые) в соответствии с требованиями Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ.

Необходимо отметить, что действующим законодательством предусмотрена возможность выполнения работ по формированию и проведению государственного кадастрового учета земельных участков, занимаемых многоквартирными домами, уполномоченными органами местного самоуправления на основании заявлений собственников помещений в многоквартирных домах, земельные участки под которыми не сформированы.

Принимая во внимание, что в инициативном порядке с заявлениями собственники помещений в многоквартирных домах, земельные участки под которыми не сформированы, в силу ряда причин объективного характера обращаться не заинтересованы, предлагаем рассмотреть вопрос разработки адресной муниципальной программы для формирования и постановки на кадастровый учет земельных участков, занимаемых многоквартирными жилыми домами, в целях создания комфортной городской среды на территории города Липецка.

Обращаем Ваше внимание на следующие моменты:

1. В соответствии со статьей 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

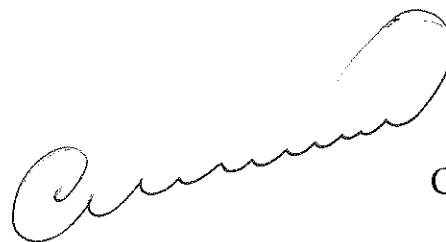
2. С 2015 года не облагаются земельным налогом земельные участки, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома (пп. 6 п. 2 статья 389 Налогового Кодекса Российской Федерации).

3. Создание благоустроенной комфортабельной городской среды возможно, если бюджет города Липецка будет направлен на ревитализацию общественных территорий, а не на содержание и уход за дворовыми пространствами: уборка снега, окос травы, стрижка кустарников, опиловка деревьев и др.

4. Общего собрания собственников для принятия решения о формировании земельного участка и постановке его на кадастровый учет не требуется согласно постановлению Конституционного суда Российской Федерации от 28.05.2010 № 12-п.

5. Понимание гражданами границ территорий многоквартирных жилых домов позволит требовать выполнения обязательных работ по уборке территорий в надлежащем качестве от управляющих компаний. Информация о границах земельных участков, занимаемых многоквартирными жилыми домами должна быть в открытом доступе не только в интернете, но и на каждом подъезде многоквартирного жилого дома.

Глава города Липецка



С.В.Иванов