

Технология образования земельных участков под многоквартирными жилыми домами

С. И. Шойкова^{1}, М. А. Губаницева¹*

¹ Томский государственный архитектурно-строительный университет, г. Томск,
Российская Федерация

* e-mail: romashka222sveta@mail.ru

Аннотация. В данной статье рассмотрена технология образования земельного участка под многоквартирным жилым домом. Приведен анализ существующих проблем при подготовке проектов межевания территории и способы их решения. Рассмотрены изменения в законодательстве, согласно которым допускается образование земельных участков под многоквартирными жилыми домами на основании схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории. В том числе проведен анализ определения границ и размеров земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

Ключевые слова: земельный участок, многоквартирный жилой дом, проект межевания территории, схема расположения земельного участка

Technology of formation of land plots under multi-apartment residential buildings

S. I. Shoikova^{1}, M. A. Gubanischeva¹*

¹ Tomsk State University of Architecture and Building, Tomsk, Russian Federation

* e-mail: romashka222sveta@mail.ru

Abstract. This article discusses the technology of formation of a land plot under an apartment building. The analysis of current problems in the development of land surveying projects and solving their problems is given. Amendments are provided in the legislation, in accordance with a certain formation of land plots under multi-apartment residential buildings based on the layout of land plots in the cadastral territory of the territory. Including an analysis of the boundaries and sizes of land plots, the ownership of apartment buildings.

Keywords: land plot, multi-apartment residential building, land surveying project, land plot location scheme

Введение

Порядок образования и постановки на государственный кадастровый учет земельных участков под многоквартирными жилыми домами (МКД) на сегодняшний день очень актуален, что подтверждается большим количеством работ по данной тематике [1–4]. Можно выделить различные причины отсутствия установленных границ земельных участков под МКД, например, отсутствие утвержденных проектов межевания территории (ПМТ). Рассмотрим технологию образования земельных участков под МКД, в том числе на примере города Томска. Под технологией понимается порядок действий, который направлен для достижения поставленной цели.

В соответствии со ст. 16 Федерального закона №189-ФЗ от 29.12.2004 [5], уполномоченным органам рекомендуется образовывать земельные участки под МКД по собственной инициативе или в связи с поступлением заявления любого собственника помещения в МКД об образовании земельного участка, занятого таким домом.

Муниципальным образованием город Томск ведется плодотворная работа по подготовке ПМТ в соответствии с п. 2.1 ст. 11.10 Земельного Кодекса РФ [6], с целью образования земельных участков под МКД и иных входящих в состав таких домов объектов недвижимого имущества.

Однако еще на стадии подготовки ПМТ можно выделить ряд проблем, которые связаны с тем, что проектные организации после заключения контрактов недобросовестно выполняют поставленные задачи и условия, среди которых [7]:

- нарушения сроков сдачи и отправки подготовленной документации на проверку в орган местного самоуправления;

- предоставляемые документы не соответствуют требованиям по форме и содержанию и разработаны не в соответствии действующим законодательством, что впоследствии приводит к срыву согласования и утверждения ПМТ.

Можно отметить, что специалисты в проектных организациях, разрабатывающие ПМТ, зачастую не производят самоконтрольные проверки выполненной документации на ее соответствие требованиям действующему законодательству и не гарантируют соответствующего контроля выполнения сроков выполнения, что в последующем влечет за собой срыв сроков утверждения и согласования данной документации. Данные обстоятельства отрицательно влияют на результаты при подготовке ПМТ, в том числе на территории города Томска.

Некачественная работа специалистов зачастую связана с тем, что проблема заложена в минимальных требованиях к соискателям при трудоустройстве для данного вида работ. К примеру, специалист подготавливающий ПМТ до этого никогда не выполнял данный вид работы, что негативно сказывается на итоговом результате.

Таким образом, можно сделать вывод, что важным критерием при подготовке документации по разработке ПМТ является то, что специалистам важно сосредотачиваться, быть внимательней и тщательно проверять все характеристики, влияющие на качество произведенных работ. Одними из наиболее эффективных методов уменьшения риска появления ошибок являются последовательные проверки, постоянный самоконтроль и повышение квалификации специалистов.

Результаты

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2021 № 478-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [8], вступившими в силу изменениями в порядок образования и постановки на государственный кадастровый учет земельного участка под МКД с 01.09.2022, муниципальным образованием город Томск так же ведется работа по заключению контрактов на выполнение схем расположения земельных участков под МКД.

Подготовка схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (СРЗУ на КПТ) осуществляется в соответствии с требованиями, которые утверждены в приказе Росреестра от 19.04.2022 г. № П/0148 [9].

Новые изменения в законодательстве сыграют большую положительную роль, согласно которым упрощается порядок подготовки и утверждения документации и сокращаются финансовые и временные издержки. Ведь ранее для постановки на кадастровый учет земельных участков под МКД орган местного самоуправления должен был подготовить ПМТ, указанный документ в свою очередь имеет высокую стоимость процедуры, и работы по утверждению выполняются в течение определенного долгого времени. Вышеуказанным Федеральным законом от 30.12.2021 № 478-ФЗ закреплено, что земельный участок под МКД может быть сформирован путем ПМТ или на основании СРЗУ на КПТ (рис. 1).

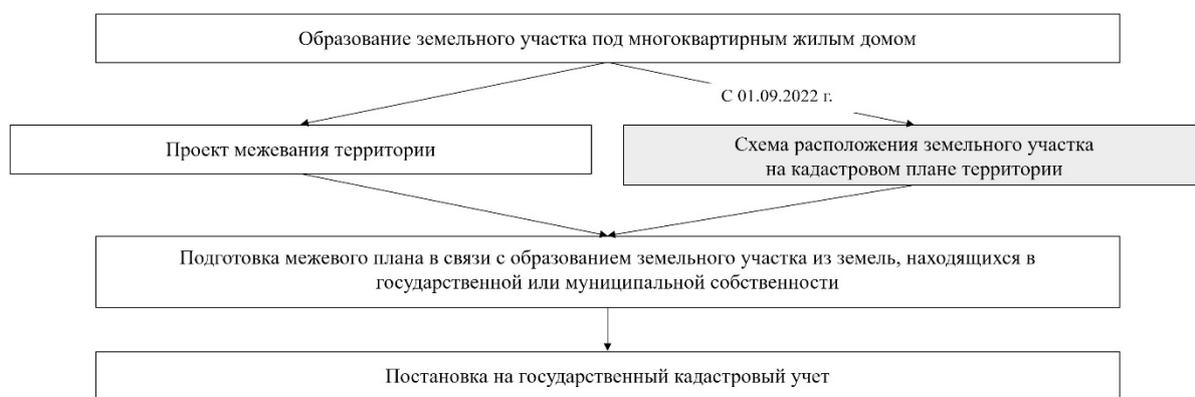


Рис. 1. Общий порядок образования земельных участков под МКД

На сегодняшний день, администрацией города Томска уже заключены контракты на выполнение работ по подготовке СРЗУ на КПТ. Выполнение ПМТ пока так же остается актуальным, так как контракты на выполнение данных видов работ были заключены до введения изменений в законодательстве и остаются действующими и актуальными.

Заключение

Согласно п. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в МКД принадлежит общее имущество в МКД, 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» [10]. При этом границы и размер земельного участка, на котором расположен МКД, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. На основании изложенного можно сделать вывод, что при образовании земельного участка необходимо включать в площадь образуемого земельного участка по МКД не только площадь застройки,

но и элементы озеленения, благоустройства, а также иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на участке объекты. Однако на практике встречаются различные варианты границ земельных участков под МКД (рис. 2), которые ограничиваются также плотностью застройки и прилегающими смежными земельными участками (рис. 2б, 2в).

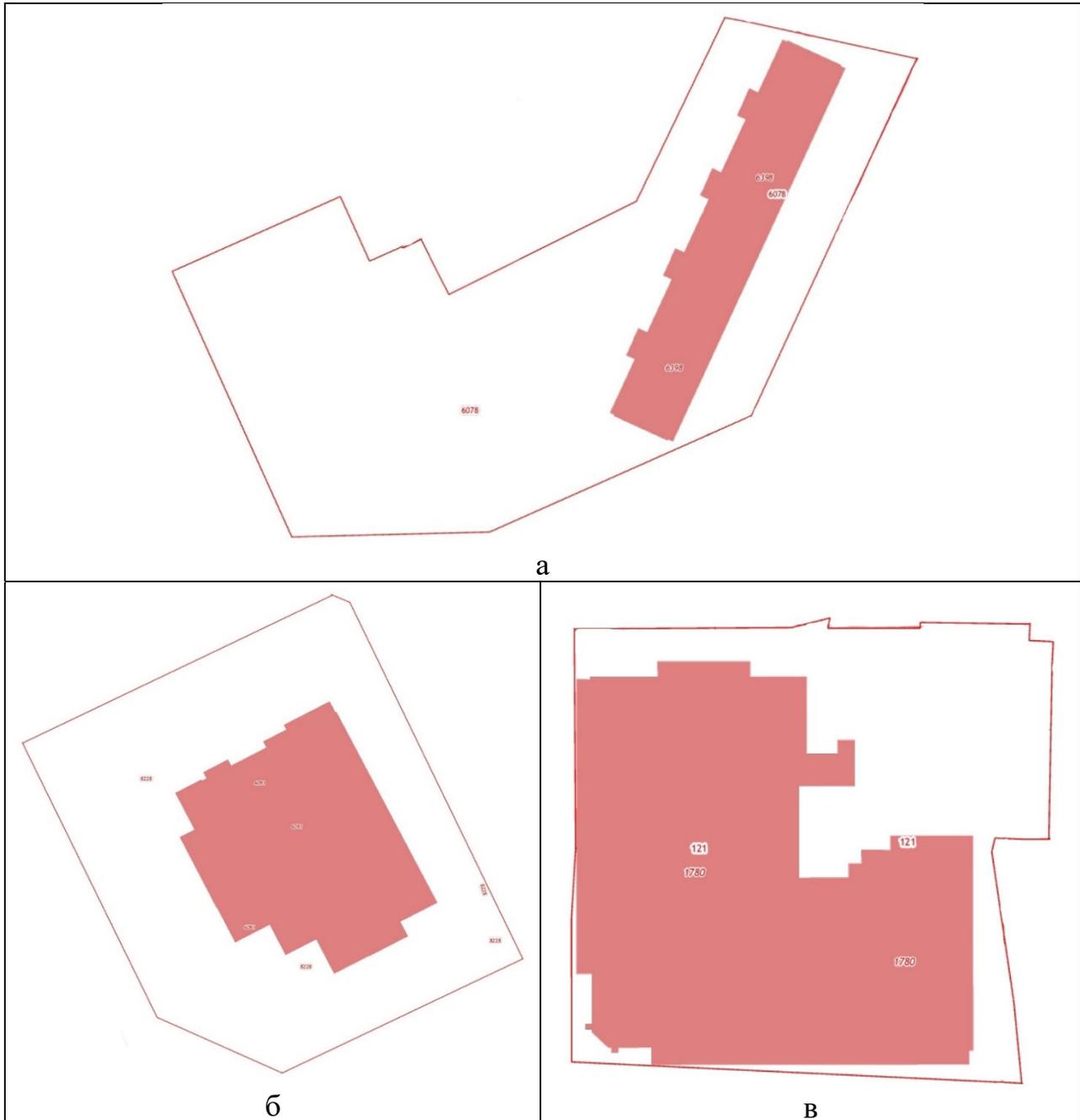


Рис. 2. Земельные участки под МКД [11]

Тем самым рекомендуется рассматривать объекты, принадлежащие собственникам помещений в этом доме на праве общей долевой собственности. Исходя из плотности застройки элемента планировочной структуры, в границах ко-

того расположен соответствующий МКД, в границы земельного участка при образовании необходимо включать:

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

– земли и участки, на которых расположены детские и спортивные площадки;

– объекты инженерной инфраструктуры, в том числе сети инженерно-технического обеспечения;

– площадки для размещения контейнеров для сбора твердых коммунальных отходов, предназначенные для обслуживания МКД;

– парковочные места, которые относятся к МКД;

– и другие.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Винокурова Е.Е., Долматова О.Н., Султанова Э.В. Образование земельного участка под многоквартирными жилыми домами в Богословском сельском поселении Омского района Омской области // В сборнике: Устойчивое развитие земельно-имущественного комплекса муниципального образования: землеустроительное, кадастровое и геодезическое сопровождение. Сборник материалов I Национальной научно-практической конференции. – 2020. – С. 288-292.

2. Горюнова О.И. Образование земельных участков под многоквартирными домами в существующей застройке на примере, ЗАТО Железногорск // International Agricultural Journal. – 2021. – Т. 64. – № 4. – С. 108-124.

3. Капитулина Н.А., Исаков Д.М. Образование земельного участка под многоквартирный жилой дом по ул. Берёзовая в п. Горячий ключ Омского муниципального района Омской области // В сборнике: Каталог выпускных квалификационных работ ФГБОУ ВО «Омский государственный аграрный университет имени П.А. Столыпина». сборник материалов по итогам учебной, научно-исследовательской и практической деятельности. Сер. "Геодезия, землеустройство и кадастры". – Омск, 2021. – С. 136-138.

4. Радостева Э.Н. Формирование земельных участков под многоквартирными жилыми домами // Инновационная деятельность: теория и практика. – 2016. – № 8 (4). – С. 19-26.

5. О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29.12.2004 N 189-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

6. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 25.10.2001 N 136-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

7. Шойкова С.И., Губанищева М.А. Образование земельных участков под многоквартирными жилыми домами // В сборнике: Избранные доклады 68-й Университетской научно-технической конференции студентов и молодых ученых. – Томск, 2022. – С. 767-769.

8. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 30.12.2021 N 478-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

9. Об утверждении требований к подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории и формату схемы расположения

земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в форме электронного документа, формы схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, подготовка которой осуществляется в форме документа на бумажном носителе [Электронный ресурс] : приказ Росреестра от 19.04.2022 N П/0148. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

10. Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29.12.2004 N 188-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

11. Публичная кадастровая карта [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://pkk.rosreestr.ru/>.

© С. И. Шойкова, М. А. Губанищева, 2023