

Д. В. Галимова^{1✉}, Я. А. Лесных¹, А. В. Дубровский¹

Технология формирования земельного участка под многоквартирным домом

¹Сибирский государственный университет геосистем и технологий,
г. Новосибирск, Российская Федерация
e-mail: darya.moguchaya@bk.ru

Аннотация. В данной статье рассматривается процедура формирования земельного участка под многоквартирным домом. Этот процесс подразумевает под собой несколько этапов, которые включают проведение кадастровых работ, разработку территориальных планов, межевание, постановку рассматриваемого земельного участка на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав общей долевой собственности. Основной задачей является анализ технологических стадий формирования земельного участка под многоквартирным домом и выявление проблемных аспектов, связанных с данными этапами. За основу используемых материалов во внимание берутся нормативно-правовые основы и научные публикации. В заключительном этапе рассматривается модель технологии формирования земельного участка под многоквартирным домом, которая минимизирует риски правовых нарушений и оптимизации процессов управления объектами недвижимости.

Ключевые слова: земельный участок под МКД, формирование земельного участка, кадастровые работы, межевание, государственный кадастровый учет, общая долевая собственность, градостроительное планирование, земельно-имущественные отношения

D. V. Galimova^{1✉}, Y. A. Lesnykh¹, A. V. Dubrovsky¹

Technology of forming a land plot under an apartment building

¹Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
e-mail: darya.moguchaya@bk.ru

Abstract. This article discusses the procedure for forming a land plot for an apartment building. This process involves several stages, which include carrying out cadastral work, developing territorial plans, surveying, placing the land plot in question on the state cadastral register and state registration of shared ownership rights. The main task is to analyze the technological stages of the formation of a land plot for an apartment building and identify problematic aspects related to these stages. The legal framework and scientific publications are considered as the basis of the materials used. In the final stage, a model of technology for the formation of a land plot for an apartment building is considered, which minimizes the risks of legal violations and optimizes the management of real estate.

Keywords: a land plot for a residential complex, the formation of a land plot, cadastral works, land surveying, state cadastral registration, shared ownership, urban planning, land and property relations

Введение

Данная работа посвящена формированию земельного участка под многоквартирным домом. Проблематика данной темы заключается в четком определении нормативно-правовой базы данного вопроса. Земельный участок – элемент

объекта недвижимости, поэтому юридическое узаконивание земельного участка и прав собственников играют значительную роль в данной процедуре, а также, эксплуатация и эффективность управления им. Отсутствие грамотного юридического ведения данного вопроса влечет за собой правовые нарушения, невозможность оформления необходимых этапов, ограничение благоустройства прилегающей территории.

Целью является разработка и описание технологии формирования земельного участка под МКД, которая основывается на Российском Законодательстве. Задачами является проведение анализа нормативно-правовой базы, рассмотрение ключевых этапов технологического процесса формирования земельного участка под МКД, анализ предложенной технологии [1].

Методы и материалы

Источниками исследования послужили анализ объекта, нормативно-правовая база, анализ правовых норм. Вариант технологии при наличии данных о земельном участке в похозяйственной книге. Материалами исследования являются:

- нормативно-правовые акты: Земельный кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Градостроительный кодекс РФ;

- документация территориального планирования: Проекты межевания территории (ПМТ), являющиеся определением формы и размера земельного участка;

- данные государственного кадастра недвижимости: Сведения из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об исходных земельных участках, зданиях и сооружениях;

- техническая документация: Технические паспорта МКД, результаты инженерных изысканий.

Формирование земельного участка под многоквартирным домом.

Подготовительный этап, сбор данных:

- анализ документов (ППТ, сведения из ЕГРН, правоустанавливающие документы на объект недвижимости);

- идентификация правообладателя заявителя, (орган государственной власти, местного самоуправления или собственники помещений в МКД через ТСЖ/УК).

Разработка межевого плана:

- выполнение кадастровой деятельности посредством привлечения узкого специалиста в данной области;

- определение границ земельного участка на основе действующих проектов межевания, если таковые отсутствуют, то используются градостроительные регламенты и фактическое использование земельных участков;

Наполнение формирования земельного участка:

- территория, которая занята зданием;

– прилегающей территории, которая нужна для функционирования и обслуживания.

Согласование границ. Если возникают споры касательно границ земельных участков, то их необходимо согласовать с правообладателями смежных земельных участков опираясь на законодательство.

Государственный кадастровый учет. После проведенных этапов необходимо обратиться в Росреестр и предоставить межевой план с целью обновления данных касательно рассматриваемого земельного участка.

Государственная регистрация права общей долевой собственности. Заключительным этапом является автоматический переход права собственности ко всем правообладателям МКД и подлежит обязательной регистрации.

Формирование земельного участка под многоквартирным домом. Вариант технологии при отсутствии данных о земельном участке в похозяйственной книге.

Подача заявления о формировании ЗУ под МКД в исполнительный орган власти:

– заявление в исполнительный орган власти подается собственниками многоквартирного дома и рассматривается в течение 3 месяцев;

– к заявлению прикладываются документы устанавливающие право собственности на дом, согласие банка при наличии ипотеки, СРЗУ на КППТ, срок действия которой не истек (при наличии).

Рассмотрение заявления государственным органом власти:

– исполнительный орган власти проводит анализ приложенных документов;

– проводит полевое обследование территории;

– взаимодействует с органами местного самоуправления для подтверждения информации касательно запрашиваемой территории;

– производит запрос в Администрацию сельсовета (касается области), с целью получения выписки из домовой книги, либо же ответ об отсутствии домовой книги, наличие утвержденных проектов межевания.

Этот момент является важным этапом, поскольку при наличии данных из похозяйственной книги исполнительный орган власти завершает дальнейшее рассмотрение заявления и подготавливает ответ с просьбой обратиться в РОСРЕЕСТР для обновления данных и постановки земельного участка на кадастровый учет.

Проведение публичных слушаний. В случае отсутствия информации из похозяйственной книги и соответствия данных на местности с помощью полевого обследования, положительного взаимодействия с местными органами самоуправления, инженером подготавливается схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории (СРЗУ на КППТ) и назначается дата публичных слушаний.

Утверждение СРЗУ на КПТ. При положительном исходе публичных слушаний утверждается СРЗУ на КПТ, в случае споров проводят изменения в схеме опираясь на общественные замечания.

Государственная регистрация права общей долевой собственности. После утверждения СРЗУ на КПТ исполнительный орган власти обращается в Росреестр для обновления данных о границах испрашиваемого земельного участка и регистрации прав собственности между всеми правообладателями.

Результаты и обсуждения

В рамках данного исследования была подготовлена технология формирования земельного участка под многоквартирным домом в двух вариантах. Основным результатом является конкретизация пошаговых действий для достижения цели с минимизацией правовых ошибок при государственном кадастровом учете и положительном решении при обращении в исполнительный орган власти. Главным фактором данной технологии можно выделить корректное определение границ формируемого земельного участка, источником которого является проект межевания территории. При отсутствии межевого проекта данная технология предлагает обратить внимание к правилам землепользования и застройки, установленным границ прилегающих земельных участков и нормативно-правовой базе. Также были установлены обязательные материалы нормативно-правовой базы и технической документации, которые способствуют упрощению данного процесса для всех заинтересованных лиц.

Обсуждение

При анализе публикаций [1, 2, 3], был сделан вывод, что предложенная технология имеет комплексный характер. В научных трудах А.Н. Минаева и О.Ю. Скворцова [4, 5], смысл фокусируется на общей долевой собственности, а предложенная технология состоит из технологических и кадастровых аспектов.

В работе Е.А. Галиновской [6] вопрос уделен исторической части переходных норм законодательства, а данная технология опирается на Федеральный закон № 218-ФЗ.

В данной статье также рассматривается проблема формирования земельного участка под старыми многоквартирными домами, которые были основаны до действующего Жилищного кодекса, благодаря анализу фактическому пользованию территорией и судебных процессах при определении границ земельных участков, все это является другим подходом к данной проблеме [7, 8].

Данная статья поддерживает работы С.А. Сосны [9], в которых заключается смысл в объединении градостроительного и кадастрового планирования. В этой работе смысл направлен на практическую часть через обязательное применение ПМТ.

В отличие работы упрощенных методов [10] предложенная технология имеет этапность и логическую последовательность, которая позволяет выполнить данный процесс качественно и без ошибок.

Заключение

В заключение можно сказать, что процесс формирования земельного участка под многоквартирным домом требует согласованной работы земельного, жилищного и градостроительного законодательства, а также соблюдению правил при кадастровых работах, взаимодействию с исполнительными органами власти и государственном учете.

Предложенные технологии способствуют:

- Исключить возникновение проблем в земельно-имущественных вопросах.
- Проработать вопросы в пользовании многоквартирными домами.
- Сократить судебные споры между собственниками и государственными органами.
- Формирование стабильности рынка недвижимости
- Последующие исследования могут сыграть роль в автоматизации этапов с помощью ГИС-технологий и формировании участков для КРТ.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ.
3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
4. О создании Фонда пространственных данных Новосибирской области. Постановление Правительства Новосибирской области № 8-п от 23.01.2018 года [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.nso.ru/nra/28730> (дата обращения: 01.11.2022).
5. Красикова А. Д. Базовая векторная карта территории муниципального образования – основа интеграции информации государственных баз данных / А. Д. Красикова, А. В. Дубровский // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения : сборник материалов VII Национальной научно-практической конференции с международным участием, 21–24 ноября 2023 г., Новосибирск. В 3 ч. Ч. 2. – Новосибирск : СГУГиТ, 2024. – С. 85–91. – DOI 10.33764/2687-041X-2024-2-85-91.
7. Дубровский, А. В. Обзор современного программного обеспечения для визуализации и оперативного использования кадастрово-градостроительной информации [Текст] / А. В. Дубровский, Ж. Г. Дергалова, А. В. Иванова. – Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XIV Междунар. науч. конгр., 23–27 апреля 2018 г., Новосибирск : Междунар. науч.-технолог. конф. студентов и молодых ученых «Молодежь. Наука. Технологии» : сб. материалов в 2 т. Т. 1. – Новосибирск : СГУГиТ, 2018. – С. 88–93.
8. Москаленко В. В., Дубровский А. В. Анализ требований земельного и градостроительного законодательства для целей организации эффективного землепользования [Текст] / В. В. Москаленко, А. В. Дубровский. – Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XVII Междунар. науч. конгр., 19–21 мая 2021 г., Новосибирск : сб. материалов в 8 т. Т. 7 №1 : Молодежь. Инновации. Технологии. – Новосибирск : СГУГиТ, 2021. – С. 232-239.
9. Красикова А.С., Дубровский А.В. Пути повышения эффективности работы специалиста при создании отчета, содержащего пространственные материалы для выдачи на бумажном носителе. Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения : сборник материалов VI Национальной научно-практической конференции с международным

участием, посвященной празднованию 90-летия НИИГАиК – СГГА – СГУГиТ, 23–25 ноября 2022 г., Новосибирск. В 3 ч. Ч. 1. – Новосибирск : СГУГиТ, 2023. – С. 234–242. – DOI 10.33764/2687-041X-2023-1-234-242.

10. Портнов, А. М. Организация системы контроля качества геодезических и картографических работ при ведении региональных фондов пространственных данных / А. М. Портнов, Л. Е. Сироткина, К. А. Баранчук // Известия высших учебных заведений. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2019. – Т. 63, № 6. – С. 701–707. – DOI 10.30533/0536-101X-2019-63-6-701-707.

11. Айданова, А. Р. О формировании земельного участка под многоквартирным домом / А. Р. Айданова // Закон и право. – 2025. – Т. № 1. С. 120-123. – DOI: 10.24412/2073-3313-2025-1-120-123.

12. Сухонослова, Ю. А. Формирование земельного участка под многоквартирным домом в Санкт-Петербурге/ Ю. А. Сухонослова // В сборнике: Каталог выпускных квалификационных работ. сборник материалов по итогам учебной, научно-исследовательской и практической деятельности. Санкт-Петербург. – 2024. –С. 88-93.

13. Лукманова, А. Д., Зотова Н.А., Шафеева Э.И. Формирование земельного участка / Лукманова, А. Д., Зотова Н.А., Шафеева Э.И. // Учебно-методическое пособие. – 2021.

14. Бабаченко, В. А. Организация проектной деятельности при формировании земельного участка / В. А. Бабаченко // Еромен. Global. – 2021. – Т. № 21. С. 20-28.

15. Никулина А.А., Никулин А.А., Хаметов Т.И. Проблема исследования историй формирования земельных участков при определении их границ / А. А. Никулина., А.А. Никулин., Т.И. Хаметов // Вектор экономики. – 2019. – Т. № 1 (31). С. 98.

© Д. В. Галимова, Я. А. Лесных, А. В. Дубровский, 2026