

Министерство образования и науки Российской Федерации  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Южно-Уральский государственный университет  
(национальный исследовательский университет)»  
Институт «Архитектурно-строительный»  
Кафедра «Градостроительство, инженерные сети и системы»

РАБОТА ПРОВЕРЕНА

Рецензент

Главный специалист КУИЗО

Е.Ю. Горбатенко (И.О.Ф.)

\_\_\_\_\_ 2018 г.

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой

к.т.н., доцент

Д.В. Ульрих (И.О.Ф.)

\_\_\_\_\_ 2018 г.

Межевание придомовой территории земель под многоэтажной жилой  
застройкой в городах (на примере Челябинской области)

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА  
К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ

ЮУрГУ–21.03.02.306.2018.АС-431. ПЗ ВКР

Консультант

д.с/х.н., профессор

Г.Ф. Манторова

\_\_\_\_\_ 2018 г.

Руководитель проекта

д.с/х.н., профессор

Г.Ф. Манторова

\_\_\_\_\_ 2018г.

Консультант

к.г.н., доцент

С.А. Белов

\_\_\_\_\_ 2018 г.

Автор работы

студент группы АС-431

К.А. Медведева

\_\_\_\_\_ 2018 г.

Нормоконтролер

д.с/х.н., профессор

Г.Ф. Манторова

\_\_\_\_\_ 2018 г.

Челябинск 2018

## АННОТАЦИЯ

Медведева К.А. Межевание придомовой территории земель под многоэтажной жилой застройкой в городах на примере Челябинской области. – Челябинск: ЮУрГУ, АС-431, 72 с., 2 табл., библиогр. список – 31 наим., 1 прил.

Предметом исследования данной работы являются нормативные документы, регламентирующие проведение работы по установлению границ землеустройства придомовой территории.

Целью исследования данной работы является всестороннее изучение порядка межевания придомовой территории, поиск проблем и их решение.

В данной работе нами будет рассмотрено практическое значение межевания как установление границ землеустройства на местности в деятельности кадастровых инженеров.

					<b>21.03.02.306.2018.АС-431.ПЗ.ВКР</b>			
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>				
Рецензент	Горбатенко Е.Ю				Межевание придомовой территории земель под многоэтажной жилой застройкой в городах на примере Челябинской области	<i>Лит.</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
Зав.каф.	Ульрих Д.В.						7	72
Руководитель	Манторова Г.Ф.					ЮУрГУ Кафедра ГИСиС		
Н. Контр.	Манторова Г.Ф.							
Выполнил	Медведева К.А.							



## ВВЕДЕНИЕ

Одним из наиболее сложных вопросов правового регулирования земельных отношений на сегодняшний день является межевание земельных участков.

Межевание земельных участков - это целый комплекс работ, который представляет собой установление (восстановление), закрепление на местности границ участков, определение их площади и местоположения, а также камеральную обработку полученных измерений и подготовку документов на земельный участок.

Исходя из положений Постановления Правительства РФ от 20 августа 2009 года № 688 (ред. от 17.05.2016) «Об утверждении Правил установления на местности границ объектов землеустройства» с юридической точки зрения под межеванием понимается установление границ землеустройства на местности.

**Межевание земель**, как комплекс, включает в себя и землеустройство, и геодезию, и кадастровые работы. Для того чтобы получить кадастровый паспорт, необходимо произвести межевание территории.

В данной работе нами будет рассмотрено практическое значение межевания как установление границ землеустройства на местности в деятельности кадастровых инженеров.

Каждый конкретный вопрос, связанный с проведением межевания, нуждается в особенном подходе и, проще говоря, уникален. Объясняется это не только хитросплетениями Земельного кодекса РФ, но и вполне объективными факторами, а именно специфическими особенностями подлежащего межеванию участка. К таким особенностям относятся следующие:

- земельный участок с границами общего пользования;
- расположение участка на охранной территории;
- судебные требования, наследственные моменты;
- самозахват участка и др.

					<i>21.03.02.306.2018.AC-431.ПЗ.ВКР</i>	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		9

Все это имеет определяющее значение для проведения процедуры межевания, несмотря на тот факт, что само по себе межевание подчиняется вполне четким требованиям, законодательства.

Также стоит учесть, что порядок межевания, основы которого общие на всей территории Российской Федерации, отличен в каждом районе и даже городе.

Кроме того, необходимо отметить, что в последние годы был принят ряд нормативных правовых актов, внесших существенные коррективы в порядок проведения землеустройства земельных участков. В частности, следует назвать Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 141-ФЗ [9] «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования земельных отношений», которым были внесены существенные изменения в Земельный кодекс РФ [6] в части правил образования земельных участков.

Все вышеизложенное обуславливает **актуальность** выбранной темы исследования.

**Объектом** исследования данной работы являются отношения, возникающие при установлении границ землеустройства при межевании земель придомовой территории под многоэтажной жилой застройкой.

**Предметом исследования** данной работы являются нормативные документы, регламентирующие проведение работы по установлению границ землеустройства придомовой территории.

**Целью** исследования данной работы является всестороннее изучение порядка межевания придомовой территории, поиск проблем и их решение.

Для достижения поставленной цели при написании работы были поставлены следующие **задачи**:

1. Определить правовое значение и особенности правового регулирования межевания придомовой территории под многоэтажной жилой застройкой;
2. Обозначить придомовую территорию как объект межевания;

					21.03.02.306.2018.AC-431.ПЗ.ВКР	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		10

3. Рассмотреть особенности проведения работ по межеванию придомовой территории под многоквартирной жилой застройкой;

4. Раскрыть порядок проведения работ по межеванию придомовой территории под многоквартирной жилой застройкой;

5. Обозначить проблемы межевания придомовой территории под многоквартирной жилой застройкой;

При проведении исследования были использованы следующие **методы**:

1) эмпирический, выражающийся в изучении литературы и нормативных правовых актов, посвященных правовому регулированию межевания земельных участков в Российской Федерации;

2) теоретический, выражающийся в анализе изученного теоретического материала и его логическом построении в соответствии со структурой работы;

3) метод сравнительного анализа, используемый при анализе и сопоставлении особенностей правового регулирования межевания;

4) метод комплексного анализа, применяемый при рассмотрении общих вопросов правового регулирования межевания земельных участков согласно действующему законодательству.

**Структура работы.** Работа состоит из введения, 3 глав, заключения, приложения и библиографического списка. Структура работы обусловлена целью и задачами исследования.

					<i>21.03.02.306.2018.AC-431.ПЗ.ВКР</i>	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		11

# 1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕЖЕВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

## 1.1 Понятие, правовое значение и правовое регулирование межевания земельных участков

Сам термин «межевание» появился ещё в XVI-XVII веке, когда образовалась система писцовых межеваний, ввиду возникновения феодального землевладения. При такой системе общая площадь межуемых владений не вычислялась, а измерялись лишь основные элементы феодальных владений.

В XXI веке Межевание земель (земельного участка) представляет собой комплекс работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ земельного участка, определению его местоположения и площади, а также юридическому оформлению полученных результатов. Объектом межевания в данном случае является земельный участок (или его часть) как поверхность земли, в том числе почвенный слой, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке [31].

В настоящее время в Методических рекомендациях по проведению межевания объектов землеустройства" (утв. Росземкадастром 17.02.2003) (ред. от 18.04.2003) определено, что межевание объектов землеустройства представляет собой работы по установлению на местности границ муниципальных образований и других административно-территориальных образований, границ земельных участков с закреплением таких границ межевыми знаками и определению их координат.

Межевание объектов землеустройства проводится:

1) как технический этап реализации утвержденных проектных решений о местоположении границ объектов землеустройства при образовании новых или упорядочении существующих объектов землеустройства (далее - установление на местности проектных границ объекта землеустройства);

2) как мероприятие по уточнению местоположения на местности границ объектов землеустройства при отсутствии достоверных сведений об их

					21.03.02.306.2018.AC-431.ПЗ.ВКР	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		12

местоположении путем согласования границ на местности (далее - упорядочение на местности границ объекта землеустройства);

3) как мероприятие по восстановлению на местности границ объектов землеустройства при наличии в государственном земельном кадастре сведений, позволяющих определить положение границ на местности с точностью межевания объектов землеустройства (далее - восстановление на местности границ объекта землеустройства).

Межевание объектов землеустройства (далее – межевание земельных участков) проводится в соответствии с заданием на выполнение работ. Задание подготавливается заказчиком или по его поручению подрядчиком на основе проекта территориального землеустройства или сведений государственного земельного кадастра о земельном участке (участках), предоставляемых в виде выписок в форме кадастровой карты (плана) земельного участка (территории). Задание утверждается заказчиком.

Межевание земельных участков включает в себя следующие работы:

- 1) подготовительные работы;
- 2) составление технического проекта;
- 3) уведомление лиц, права которых могут быть затронуты при проведении межевания;
- 4) определение границ объекта землеустройства (далее – земельных участков) на местности, их согласование и закрепление межевыми знаками;
- 5) определение координат межевых знаков;
- 6) определение площади земельных участков;
- 7) составление карты (плана) земельных участков или карты (плана) границ земельных участков;
- 8) формирование землеустроительного дела;
- 9) утверждение землеустроительного дела в установленном порядке.

При восстановлении на местности границ земельных участков из состава работ исключаются:

- 1) согласование границ земельных участков на местности;

					21.03.02.306.2018.АС-431.ПЗ.ВКР	Лист
						13
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		



(далее – ФЗ «О кадастровой деятельности») , или работника юридического лица, указанного в статье 33 ФЗ «О кадастровой деятельности», является межевой план, технический план или акт обследования [13].

Межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или выписки из Единого государственного реестра недвижимости о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) сведения о земельном участке или земельных участках.

Форма и состав сведений межевого плана, требования к его подготовке, а также требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка устанавливаются органом нормативно-правового регулирования [11].

Требования к форме и подготовке межевого плана (вместе с примерной формой извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков), установлены Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921 (ред. от 23.11.2016) "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке" (Зарегистрировано в Минюсте России 20.01.2016 N 40651).

Межевание объектов землеустройства имеет не только техническое, но и правовое содержание, которое обусловлено следующими причинами: — установление границ всегда осуществляется в порядке землеустройства, на основе решений органов власти и в соответствии с действующим законодательством;

— выдерживается определенная процедура, поскольку границы согласовываются в обязательном порядке с участками землеустройства, что подтверждается протоколом согласований;

					<i>21.03.02.306.2018.AC-431.ПЗ.ВКР</i>	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		15

— чертеж размещения границ с указанием мер линий, румбов и других данных находится в землеустроительном деле по выдаче свидетельств на право собственности на землю, которое рассматривается, утверждается и регистрируется в установленном законом порядке;

— вынесенные в натуру границы, закрепленные на местности межевыми знаками, подтверждают право собственности на землю (землевладения, землепользования) и охраняются законом.

Межевание объектов землеустройства осуществляется на основе сведений государственного земельного кадастра, землеустроительной, градостроительной и иной связанной с использованием, охраной и перераспределением земель документации.

Межевание земельных участков проводится геодезическими, аэрофотогеодезическими и другими методами, обеспечивающими необходимую точность определения координат границ и размера земельных участков.

Землеустроительную документацию по межеванию городских земель разрабатывают в составе проектов планировки частей территорий городских и сельских поселений и в соответствии с ней устанавливают границы земельных участков на местности. В графической части указываются проектные границы, положение межевых знаков земельных участков и исходные геодезические данные, необходимые для определения координат поворотных точек границ земельных участков в натуре (на местности).

Границы земельных участков в натуре (на местности) закрепляются межевыми знаками установленного образца признаются бесспорными и охраняются государством. Допускается закрепление границ земельных участков без установки межевых знаков в случае их совпадения с естественными и искусственными линейными сооружениями, и рубежами (рекам, ручьями, каналами, лесополосами, дорогами, дородными сооружениями, заборами, изгородями, фасадами зданий, и другими линейными сооружениями и рубежами).

					<i>21.03.02.306.2018.AC-431.ПЗ.ВКР</i>	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		16

Проекты межевания территорий утверждаются органами местного самоуправления и являются основанием для установления границ земельных участков на местности.

Составление и оформление межевание объектов землеустройства и порядок подготовки соответствующей документации установлен целой системой нормативно-правовых актов. К ним относятся:

— общие законы и подзаконные акты, устанавливающие понятие, содержание, обязательность, основания проведения, источники финансирования землеустройства, виды землеустроительной документации, компетенцию органов государственной власти в сфере землеустройства;

— нормативные правовые акты, определяющие землеустроительный процесс (стадии, этапы, порядок согласования, участников), а также порядок правового регулирования отношений, возникающих при проведении землеустройства;

— законы и подзаконные акты, устанавливающие нормы и правила землеустройства, технические требования проведения съемок, обследований, разработки землеустроительных проектов;

— нормативные правовые документы, регулирующие землеустроительную деятельность (лицензирование, экспертизу землеустроительной документации, контроль за проведением землеустройства, создание государственных фондов данных).

К наиболее важным относятся:

1. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017) (Статья 260. Общие положения о праве собственности на землю, Статья 261. Земельный участок как объект права собственности)

2. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017)

3. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 23.04.2018) (Статья 43. Проект межевания территории)

					<i>21.03.02.306.2018.AC-431.ПЗ.ВКР</i>	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		17

4. Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ (ред. от 31.12.2017) "О землеустройстве" ст. 17, 19 (№ 78-ФЗ от 18 июня 2001 г.)

6. "Инструкция по межеванию земель" (утв. Роскомземом 08.04.1996)

7. Методические рекомендации по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства (утв. Росземкадастром от 17.02.2003) (ред. от 18.04.2003)

8. Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства (утв. Росземкадастром от 17.02.2003) (ред. От 18.04.2003)

9. Приказ Росземкадастра от 02.10.2002 № П/327 "Об утверждении требований к оформлению документов о межевании, представляемых для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 13.11.2002 № 3911) [27].

Регулирование процедуры образования земельного участка под многоквартирным домом (далее – МКД), регламентируется не только Земельным (далее – ЗК), Градостроительным (далее – ГК), и Жилищным кодексами (далее – ЖК) РФ, но и различными нормативно правовыми актами РФ, такими как Постановление Правительства РФ, Постановление Президента РФ, Федеральными Законами, и т.д. В целом объединение нормативно правовых актов, связанных с земельными отношениями, называется земельное законодательство, так же соответственно с ГК РФ, и ЖК РФ.

Земельный Кодекс Российской федерации один из основных нормативно правовых актов, регулирующих процедуру образования земельного участка под многоквартирным жилым домом, в большей степени выделяет правовую основу для постановки такого участка на государственный кадастровый учет.

Отсутствие оформления прав жильцов влечет невозможность совершать действия по распоряжению этим общим имуществом. Они не смогут самостоятельно решать вопросы благоустройства этой территории или просить об этом свою управляющую компанию. Жильцы должны будут мириться со всеми постройками на этой территории, не смогут распоряжаться ей самостоятельно. Местные органы, в свою очередь, смогут предоставить эту

					<i>21.03.02.306.2018.AC-431.ПЗ.ВКР</i>	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		18

территорию в пользование иным лицам под магазин или стоянку, например. Кроме того, дома с неоформленными участками не могут стать участниками бесплатной программы по капремонту.

Таким образом, межевание придомовой территории позволяет определить границы и документально подтвердить безвозмездное право жильцов дома беспрепятственно распоряжаться землей возле своего дома. Собственники квартир могут коллективно решать, как обстроить свой двор, и могут быть уверены, что их право на владение этой территорией не будет оспорено. В данный момент с ростом юридической и гражданской сознательности граждан все больше жильцов многоквартирных домов реализуют это право благодаря межеванию придомовой территории.

Наличие данных градостроительных документов по отношению к придомовой территории позволит сформировать земельные участки, в дальнейшем используемые для организации парковочных мест для жителей дома, благоустройства, озеленения, размещения иных необходимых объектов для эксплуатации, обслуживания дома.

Данные мероприятия позволят урегулировать использование придомовых земельных участков, в нередких случаях, используемых для целей, противоречащим интересам жителей домов и вызывающие сложные, напряженные и конфликтные ситуации [20].

## **1.2 Земельный участок придомовой территории как объект межевания**

Придомовая территория – это установленный по проекту межевания и градостроительному плану земельный участок многоквартирной застройки, который служит для размещения жилого дома и связанных с ним сооружений технического и хозяйственного назначения. Эта территория является общей для всего дома и не может выделяться отдельными участками для квартиры или подъезда. В теории к придомовой территории относят непосредственно землю под жилым домом, проезжую часть, отмостки и тротуары возле дома, а

					<i>21.03.02.306.2018.AC-431.ПЗ.ВКР</i>	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		19

также так называемую площадь для необходимых социальных элементов жилой среды (игровые площадки, зеленые насаждения, автостоянки и пр.). На практике площадь придомовой территории чаще всего зависит от застройки района и его фактических размеров [23].

Следует учесть, что такое понятие, как межевание земельного участка под многоквартирным зданием не ограничивается только его фундаментом. Подвальная площадь и пространство автоматически является частью строения и собственностью его хозяев.

В придомовую территорию могут входить такие площади:

- туалеты общего пользования для строений, в которых отсутствует канализация;
- стоянки для частного автотранспорта;
- пожарные подъезды (они должны обеспечивать свободный доступ спецтехники к любой части здания);
- детские игровые площадки;
- котельные различного типа;
- площадки около подъездов.

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 [8].

Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме прописано в ЖК Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 03.04.2018) в статье 36. Однако это устанавливается в теории, а на практике фактически распоряжаться таким имуществом могут далеко не все жильцы многоэтажных домов. Все будет зависеть от того, удалось ли жильцам сформировать данный участок до 2004 года. В соответствии со ст. 16 ФЗ от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации». Земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома

					<i>21.03.02.306.2018.AC-431.ПЗ.ВКР</i>	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		20

объекты недвижимого имущества, который сформирован 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.

В случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до введения в действие ЖК РФ (то есть до 2004 года), на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме любое уполномоченное указанным собранием лицо вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом [8].

Формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления.

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.

Выдача разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и иных объектов недвижимого имущества, входящих в состав многоквартирного дома, построенного или реконструированного после дня введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, осуществляется только в случае, если сведения о местоположении границ земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, а также иные объекты недвижимого имущества, входящие в состав этого многоквартирного дома, внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

					21.03.02.306.2018.АС-431.ПЗ.ВКР	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		21

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 [8].

Без проведения работ по межеванию участок под МКД не будет сформированным. Следовательно, внести его в ЕГРН и зарегистрировать собственность на него не получится.

Чтобы провести межевание земельного участка, необходимо заключить договор с землеустроительными геодезическими организациями, имеющими соответствующие лицензии на выполнение геодезических работ, кадастровыми инженерами, прошедшими аттестацию.

Только после межевания участок фактически отделяется от всей остальной территории и представляет собой отдельный объект. Результат проведенных работ фиксируется в специальном документе – проекте межевания.

Согласно п.3. ст. 11.3. ЗК РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017), образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с проектом межевания территории, утвержденным в соответствии с ГК РФ.

В отличие от межевого плана, который должен иметься у каждого землевладельца, чей участок прошёл межевание, межевой проект является вспомогательным документом. Но в него вносятся основные учётные сведения об участке на основании межевого плана.

Для участников долевого землевладения документом, подтверждающим земельную собственность, будет межевой проект. Это связано с тем, что общий участок подлежит кадастровому учёту на основании единого для всех кадастрового номера, определяя единое право общего земельного имущества. Так как отдельные земельные участки (доли) не могут подлежать

					<i>21.03.02.306.2018.AC-431.ПЗ.ВКР</i>	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		22



распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами;

- 3) границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов;
- 4) не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости;
- 5) не допускается раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием;
- 6) образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами;
- 7) не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов [6].

Территория у многоквартирного дома требует межевания при желании жителей МКД отстоять ее от незаконной застройки. Чтобы защитить участок, на который у жителей МКД имеются права, от появления торговых построек,

					21.03.02.306.2018.АС-431.ПЗ.ВКР	Лист
						24
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

кафе и автостоянок, следует вовремя определить придомовую территорию и ее границы, подкрепив это документально.

После межевания на участке у МКД сособственники могут:

- 1) организовывать зоны отдыха, детские площадки и прочие элементы благоустройства;
- 2) устанавливать шлагбаумы у въезда на территорию дома;
- 3) сдавать часть участка внаем.

Таким образом, для крупных городов нашей страны на сегодняшний день межевание придомовой территории многоквартирного дома весьма актуально. Это мероприятие защитит жителей многоэтажки от ситуаций, когда площадка у дома, деревья и кустарники могут оказаться на чужой земле. Межевание территории многоквартирного дома (не только земли под многоквартирным домом) способно создать важные преимущества для его жильцов.

					<i>21.03.02.306.2018.AC-431.ПЗ.ВКР</i>	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		25

## **2 ЭТАПЫ МЕЖЕВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

### **2.1 Подготовительные работы**

Подготовительные работы включают сбор и изучение:

- сведений государственного земельного кадастра о земельном участке (участках);
- документов, удостоверяющих права на землю (при их отсутствии правоустанавливающих документов);
- каталогов (списков) координат пунктов опорной межевой сети (ОМС) и иных исходных геодезических пунктов;
- адресов лиц, права которых могут быть затронуты при проведении межевания.

При установлении на местности проектных границ объекта землеустройства дополнительно к вышеперечисленным документам добавляется проект территориального землеустройства, а при упорядочении на местности границ объекта землеустройства добавляется землеустроительная и градостроительная документация, связанная с перераспределением земель в кадастровом квартале.

Полевое обследование территории объекта землеустройства при проведении подготовительных работ включает выявление состояния межевых знаков, пунктов опорной межевой сети и иной геодезической основы. Результаты обследования опорной межевой сети и иной геодезической основы отражаются в техническом проекте.

### **2.2 Составление технического проекта**

При межевании объекта землеустройства технический проект составляется в соответствии с заданием на межевание и включает:

- 1) текстовую часть;
- 2) разбивочный чертеж.

В текстовой части технического проекта отражаются:

- 1) основание и цель выполнения работ;

					<i>21.03.02.306.2018.AC-431.ПЗ.ВКР</i>	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		26

- 2) сведения о пунктах опорной межевой сети и иной геодезической основы;
- 3) сведения о ранее выполненных работах по межеванию;
- 4) организация, порядок производства и результаты математической обработки геодезических или фотограмметрических измерений;
- 5) организация и сроки межевания объекта землеустройства.

Разбивочный чертеж составляется в удобном для работы масштабе с отображением существующих и проектных границ объекта землеустройства, положения межевых знаков, пунктов опорной межевой сети и иной геодезической основы, надежно опознаваемых контурных точек, угловых и линейных данных для геодезических измерений, кадастровых номеров.

На разбивочном чертеже все проектные элементы показываются красным цветом.

Технический проект межевания объекта землеустройства утверждается заказчиком.

Подпись утверждающего лица ставится на титульный лист технического проекта. Подписи юридических лиц заверяются печатью.

Уведомление лиц, права которых могут быть затронуты при проведении межевания.

Лица, права которых могут быть затронуты при проведении межевания (собственники земельных участков, землевладельцы, землепользователи и арендаторы земельных участков, соответствующие органы государственной власти и органы местного самоуправления), не позднее чем за 7 календарных дней до начала работ извещаются о времени и месте проведения межевания.

При составлении карты (плана) объекта землеустройства исполнителем работ дополнительно направляются письменные запросы о наличии на территории объекта землеустройства принадлежащих иным лицам инженерных коммуникаций и их охранных, санитарно-защитных и иных зон с особыми условиями использования земель.

					<i>21.03.02.306.2018.AC-431.ПЗ.ВКР</i>	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		27

Извещение передается заинтересованным лицам под расписку или иным способом, подтверждающим факт и дату его получения (например, регистрируемое почтовое отправление с отметкой "Вручить лично", с заказными уведомлениями о вручении непосредственно адресатам).

Извещения и расписки составляют в двух экземплярах, один из которых приобщают к землеустроительному делу.

Извещения, адресованные юридическим лицам, органам государственной власти и органам местного самоуправления, вручаются полномочным должностным лицам.

### **2.3 Определение границ объекта землеустройства на местности, их согласование и закрепление межевыми знаками**

При определении границ объекта землеустройства на местности, их согласовании и закреплении межевыми знаками рекомендуется принимать во внимание, что:

- определение границ объекта землеустройства на местности и их согласование проводится в присутствии лиц, права которых могут быть затронуты при проведении межевания, или уполномоченных ими лиц (представителей) при наличии надлежащим образом оформленных доверенностей;

- перед процедурой согласования границ объекта землеустройства они предварительно обозначаются на местности в соответствии с имеющимися сведениями государственного земельного кадастра, землеустроительной, градостроительной документацией и (или) иными сведениями;

- при неявке на процедуру согласования границ кого-либо из вышеуказанных лиц или отказе от участия в процедуре согласования границ (непредставление мотивированного отказа в согласовании границы) в акте согласования границ фиксируется их отсутствие или отказ от участия в процедуре согласования границ, а по границе объекта землеустройства проводится предварительное межевание.

					<i>21.03.02.306.2018.AC-431.ПЗ.ВКР</i>	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		28

В течение тридцати календарных дней этим лицам направляются повторные уведомления с указанием срока явки для согласования или предоставления мотивированного отказа в согласовании границ по результатам предварительного межевания. В случае неявки в течение указанного срока или непредставления мотивированного отказа в согласовании границы, границы объекта землеустройства считаются установленными.

Споры, возникшие при согласовании границ, рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации (в суде).

Результаты согласования границ оформляются актом (актами) согласования границ объекта землеустройства, который подписывается всеми участниками процедуры согласования границ, включая исполнителя работ.

Процедура согласования границ (границы) не проводится при наличии в государственном земельном кадастре сведений (координат поворотных точек границ), позволяющих определить их положение на местности с точностью, которая соответствует техническим условиям и требованиям.

Согласованные границы объекта землеустройства закрепляются межевыми знаками, фиксирующими на местности местоположение поворотных точек границ объекта землеустройства.

Допускается закрепление границы межевыми знаками в виде естественных или искусственных предметов, обеспечивающих закрепление поворотной точки границы на период проведения работ (временный межевой знак), или в виде искусственного предмета, закрепленного в земле или твердом покрытии и обеспечивающего постоянство местоположения на местности поворотной точки границы объекта землеустройства после проведения землеустройства (долговременный межевой знак).

Необходимость установления долговременных межевых знаков определяет заказчик межевания. Он же утверждает тип межевого знака из числа образцов, рекомендуемых исполнителем работ.

					<i>21.03.02.306.2018.AC-431.ПЗ.ВКР</i>	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		29

На межевой знак (знаки), который принадлежит трем и более земельным участкам и при наличии в пределах 40 метров не менее трех четко опознаваемых предметов (элементы зданий, строений, сооружений, опор линий электропередачи и т.п.), составляется абрис.

#### 2.4 Определение координат межевых знаков

При определении координат межевых знаков принимают во внимание, что:

- плановое положение на местности границ объекта землеустройства характеризуется плоскими прямоугольными координатами центров межевых знаков, вычисленными в местной системе координат;

- геодезической основой межевания объектов землеустройства являются пункты опорной межевой сети двух классов ОМС 1 и ОМС 2, создаваемой в соответствии с требованиями Росземкадастра (в соответствии с Указом Президента РФ от 25 декабря 2008 г. N 1847 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» реорганизовано с 1 марта 2009 год в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии).

Межевание земельных участков различного целевого назначения земель проводится с точностью, не ниже точности, приведенной в таблице 1.

Таблица 1 – Нормативная точность межевания объектов землеустройства

N п/ п	Градация земель	Средняя квадратическая ошибка положения межевого знака относительно ближайшего пункта исходной геодезической основы, не более, м	Допустимые расхождения при контроле межевания, м	
			ДЕЛЬТА Сдоп	f д о п

1	2	3	4	5
1	Земли поселений (города)	0,10	0,2	0 , 3
2	Земли поселений (поселки, сельские населенные пункты); земли, предоставленные для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, дачного и индивидуального жилищного строительства	0,20	0,4	0 , 6
3	Земли промышленности и иного специального назначения	0,50	1,0	1 , 5
4	Земли сельскохозяйственного назначения (кроме земель, указанных в п. 2), земли особо охраняемых территорий и объектов	2,50	5,0	7 , 5
5	Земли лесного фонда, земли водного фонда, земли запаса	5,00	10,0	1 5 , 0

Примечание. Предельная ошибка положения межевого знака равна удвоенному значению Мт.

Положение межевых знаков при восстановлении на местности границ объекта землеустройства на основе сведений государственного земельного

					<i>21.03.02.306.2018.AC-431.ПЗ.ВКР</i>	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		31

кадастра определяется с точностью, соответствующей данным, представленным в табл. 1.

Для определения плоских прямоугольных координат межевых знаков используются спутниковые, геодезические, фотограмметрические и картометрические методы, предусмотренные техническим проектом.

Высоты межевых знаков определяются в соответствии с требованиями задания на выполнение работ.

Координаты межевых знаков, вычисленные при ранее проводимых работах по межеванию данного объекта землеустройства или смежных с ним, не переопределяются, если точность их положения соответствует данным, представленным в таблице выше.

При межевании земельных участков, расположенных в труднодоступных районах и (или) целевое назначение которых не требует высокой точности определения местоположения границ при условии совмещения таких границ с естественными и (или) искусственными рубежами (реками, ручьями, каналами, лесополосами, дорогами, дорожными сооружениями, заборами, изгородями, фасадами зданий и другими природными и созданными трудом человека объектами), по согласованию с кадастровыми службами допускается для определения положения межевых знаков применять персональные GPS навигаторы и (или) способ описания местоположения границ путем ссылок на вышеуказанные объекты.

## **2.5 Определение площади объекта землеустройства**

При определении площади объекта землеустройства рекомендуется принимать во внимание, что:

- 1) площадь объекта землеустройства вычисляется по координатам поворотных точек границ земельного участка;
- 2) если объектом землеустройства является земельный участок, то абсолютное расхождение  $|\text{ДЕЛЬТА Р}|$  между вычисленной площадью земельного участка ( $P_{\text{выч}}$ ) и площадью, указанной в документе,

					<i>21.03.02.306.2018.AC-431.ПЗ.ВКР</i>	<i>Лист</i>
						32
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		

3) удостоверяющем права на землю, или правоустанавливающим документе ( $P_{\text{ДОК}}$ ):

$$|\text{ДЕЛЬТА } P| = |P_{\text{ВЫЧ}} - P_{\text{ДОК}}|,$$

не должно превышать величину допустимого расхождения  $P_{\text{ДОП}}$ , равную

$$P_{\text{ДОП}} = 3,5Mt \sqrt{P_{\text{ДОК}}}, \text{ кв.м.},$$

где:  $Mt$  – средняя квадратическая погрешность положения межевого знака, м;

$P_{\text{ДОК}}$  – площадь земельного участка, кв.м;

4) при  $|\text{ДЕЛЬТА } P| > \text{ДЕЛЬТА } P_{\text{ДОП}}$  исполнителем работ проводится анализ причин и подготавливается в письменной форме заключение. Заключение, вместе с материалами межевания, передаются заказчику для принятия им решения о дальнейшем проведении работ;

5) при  $|\text{ДЕЛЬТА } P| \leq \text{ДЕЛЬТА } P_{\text{ДОП}}$  за окончательное значение площади принимается вычисленная площадь с указанием  $\text{ДЕЛЬТА } P_{\text{ДОП}}$ . Площадь записывается в квадратных метрах с округлением до 1 кв.м. и дополнительно может записываться в гектарах с округлением до 0,01 га.

Пример:

1)  $|\Delta P| = |P_{\text{ВЫЧ.}} - P_{\text{ДОК.}}| = 794 \text{ кв.м} - 798 \text{ кв.м} = 4 \text{ кв.м}$

2)  $\Delta P_{\text{ДОП.}} = 3,5 \times Mt \times \sqrt{(P_{\text{ДОК.}})}, \text{ кв.м} = 3,5 \times 0,20 \times \sqrt{798} = 20 \text{ кв.м}$

3)  $|\Delta P| \leq \Delta P_{\text{ДОП.}}$

4) Вывод: за окончательное значение площади принимается вычисленная площадь.  $P_{\text{ВЫЧ.}} = 794 \pm 20 \text{ кв.м.}$

Площадь муниципального образования или другого административно-территориального образования вычисляется по координатам поворотных точек его границ в случае, если это предусмотрено заданием на выполнение работ. В соответствии с заданием выполняется и оценка точности определения этой площади.

Площадь объекта землеустройства, границы которого описаны путем ссылок на географические объекты, вычисляется с точностью не ниже графической точности картографического материала. численный масштаб

					21.03.02.306.2018.АС-431.ПЗ.ВКР	Лист
						33
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

которого равен численному масштабу соответствующей кадастровой карты (плана) земельного участка (территории).

## **2.6 Составление карты (плана) объекта землеустройства или карты (плана) границ объекта землеустройства**

При составлении карты (плана) объекта землеустройства или карты (плана) границ объекта землеустройства рекомендуется принимать во внимание, что:

Карта (план) объекта землеустройства составляется, если это предусмотрено заданием на выполнение работ, в противном случае составляется карта (план) границ объекта землеустройства в виде карты (плана) границ земельного участка или карты (плана) границ муниципального образования или другого административно- территориального образования.

Карта (план) границ земельного участка составляется в масштабе, удобном для его размещения на одном листе формата А4 или А3.

Карта (план) границ муниципального образования или другого административно-территориального образования может составляться на листе большего формата. В случае, если карта (план) границ муниципального образования или другого административно-территориального образования не умещается на одном листе, то допускается размещать ее на нескольких листах. В этом случае на каждом листе указываются его номер и схема размещения листов.

На карте (плане) границ объекта землеустройства показываются:

- 1) кадастровый номер земельного участка или название муниципального образования или другого административно-территориального образования;
- 2) границы объекта землеустройства и номера межевых знаков;
- 3) размеры объекта землеустройства в виде площади, дирекционных углов и горизонтальных проложений;
- 4) описание границ смежных объектов землеустройства (описание смежеств);

					21.03.02.306.2018.AC-431.ПЗ.ВКР	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		34

- 5) выходы координатной сетки;
- 6) направление "Юг - Север";
- 7) численный масштаб. Дирекционные углы и горизонтальные проложения линий представляются в табличной форме.

Дирекционные углы записываются в формате градусы и минуты с округлением до 0,1 минуты. Горизонтальные проложения записываются с округлением до 0,01 м.

Допускается размещение описания смежеств и таблицы геодезических данных на одном или нескольких листах.

При проведении межевания муниципального образования или другого административно-территориального образования не по всему периметру, а только его части, карта (план) составляется только на этот участок границ. В этом случае площадь объекта землеустройства не вычисляется и на карте (плане) не показывается.

Карта (план) объекта землеустройства дополнительно к сведениям, которые показываются на карте (плане) границ объекта землеустройства, содержит сведения о:

- границах частей объекта землеустройства, ограниченных в использовании и обремененных сервитутами;
- границах частей объекта землеустройства, занятых объектами недвижимого имущества.

Сведения о границах частей объекта землеустройства, ограниченных в использовании и обремененных сервитутами, отражаются на карте (плане) объекта землеустройства на основе имеющихся документов и обозначаются на местности только по желанию заинтересованного лица (лиц) и с согласия правообладателя земельного участка;

Сведения о границах частей объекта землеустройства, занятых объектами недвижимого имущества, отображаются на карте (плане) объекта землеустройства, если это предусмотрено заданием на выполнение работ. В противном случае, сведения о частях земельных участков, занятых объектами

					<i>21.03.02.306.2018.AC-431.ПЗ.ВКР</i>	<i>Лист</i>
						35
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		

недвижимого имущества, отражаются в пояснительной записке в объеме, который удовлетворяет требованиям нормативных правовых актов по ведению государственного земельного кадастра.

Площади частей объекта землеустройства, занятых объектами недвижимости, ограниченных в использовании и обремененных сервитутами, вычисляются с точностью не ниже графической точности карты (плана) объекта землеустройства.

Подчистки, приписки, зачеркнутые слова, иные исправления на карте (плане) объекта землеустройства (карте (плане) границ объекта землеустройства) не допускаются. Карта (план) границ объекта землеустройства (карта (план) границ объекта землеустройства) не может быть исполнена карандашом.

## **2.7 Формирование землеустроительного дела**

При формировании землеустроительного дела рекомендуется принимать во внимание, что:

В землеустроительное дело включаются материалы межевания в следующей последовательности:

- 1) титульный лист;
- 2) оглавление;
- 3) пояснительная записка;
- 4) сведения государственного земельного кадастра о земельном участке (участках) в форме кадастровой карты (плана) земельного участка (территории);
- 5) задание на выполнение работ;
- 6) копия документа, удостоверяющего права на землю, или правоустанавливающего документа;
- 7) технический проект;
- 8) документы, подтверждающие факт извещения (вызова) лиц, права которых могут быть затронуты при проведении межевания;

					<i>21.03.02.306.2018.AC-431.ПЗ.ВКР</i>	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		36

- 9) доверенности уполномоченных лиц на участие в межевании;
- 10) акт (акты) согласования границ объекта землеустройства;
- 11) каталоги (списки) координат межевых знаков объекта землеустройства в местной системе координат;
- 12) абрисы на межевые знаки;
- 13) карта (план) границ объекта землеустройства.

(в ред. Письма Росземкадастра от 18.04.2003)

При восстановлении на местности границ объекта из состава материалов межевания могут исключаться:

- 1) документы, подтверждающие факт извещения (вызова) лиц, права которых могут быть затронуты при проведении межевания;
- 2) доверенности уполномоченных лиц на участие в межевании;
- 3) акт (акты) согласования границ объекта землеустройства;
- 4) каталоги (списки) координат межевых знаков объекта землеустройства в местной системе координат;
- 5) абрисы на межевые знаки;
- 6) карта (план) границ объекта землеустройства.

(в ред. Письма Росземкадастра от 18.04.2003)

Если заданием на выполнение работ предусмотрено составление карты (плана) объекта землеустройства, то вместо карты (плана) границ объекта землеустройства в землеустроительное дело включается карта (план) объекта землеустройства, а землеустроительное дело дополняется:

- 1) ведомостью вычисления площадей частей объекта землеустройства, занятых объектами недвижимости, ограниченных в использовании и обремененных сервитутами;
- 2) запросами о наличии и местоположении объектов, принадлежащих иным лицам, и (или) зон с особыми условиями использования земель.

					<i>21.03.02.306.2018.AC-431.ПЗ.ВКР</i>	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		37

Допускается карту (план) объекта землеустройства или карту (план) границ объекта землеустройства включать в землеустроительное дело, не брошюруя ее с другими материалами межевания.

При разделе земельного участка карта (план) земельного участка (карта (план) границ земельного участка) составляется на каждый вновь образованный земельный участок.

Включенные в землеустроительное дело материалы межевания и карта (план) объекта землеустройства (карта (план) границ объекта землеустройства) утверждаются Росземкадастром или его территориальными органами.

Подпись и печать, утверждающие материалы межевания, ставятся на титульном листе землеустроительного дела. Подпись и печать, утверждающие карту (план) объекта землеустройства или карту (план) границ объекта землеустройства, ставятся на самом документе.

Утверждению подлежат все представленные на утверждение экземпляры землеустроительных дел.

Подлинный экземпляр землеустроительного дела (содержащий подлинные исходные и созданные в процессе землеустройства документы) после утверждения передается в установленном порядке в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства. Остальные экземпляры землеустроительного дела, сформированные из копий, заверенных исполнителем работ, возвращаются исполнителю работ для передачи заказчику.

## **2.8 Контроль за проведением межевания**

При контроле за проведением межевания учитывают, что:

Контроль за проведением межевания объектов землеустройства проводится с целью установления его соответствия техническим условиям и требованиям. Объектами контроля за проведением межевания объектов землеустройства являются:

					<i>21.03.02.306.2018.AC-431.ПЗ.ВКР</i>	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		38

- 1) результаты полевых и камеральных работ;
- 2) материалы межевания объектов землеустройства.

Результаты контроля оформляют актом. Акты контроля за проведением межевания объектов землеустройства в качестве приложений включаются в землеустроительное дело.

В процессе осуществления контроля осматривают в натуре межевые знаки и выполняются контрольные измерения.

Контроль геодезических работ может быть осуществлен путем сравнения горизонтального проложения  $S_m$  линии между установленными на местности несмежными межевыми знаками, измеренной стальной прокомпарированной лентой (рулеткой) или электронным тахеометром (светодальномером), с ее горизонтальным проложением  $S_k$ , вычисленным по значениям плоских прямоугольных координат этих же межевых знаков, выписанным из соответствующего каталога. Абсолютное расхождение в длине контролируемой линии  $|\Delta S| = |S_m - S_k|$  не должно превышать значений  $\Delta S_{доп.}$ , приведенных в таблице 1.

Контроль может быть осуществлен выборочно независимым повторным определением положения установленных на местности межевых знаков геодезическими методами с ближайших пунктов ОМС и (или) проложением контрольных полигонометрических (теодолитных) ходов с точностью, обеспечивающей определение положения контролируемых межевых знаков со средней квадратической ошибкой  $M_t$  не ниже нормативной (таблица 1). По результатам контроля вычисляют плоские прямоугольные координаты  $X_m, Y_m$  межевых знаков и разности:

$$\Delta X = X_m - X_k \text{ и } \Delta Y = Y_m - Y_k ,$$

где  $X_k$  и  $Y_k$  - плоские прямоугольные координаты этих же межевых знаков, выписанные из соответствующего каталога.

$$\text{Абсолютное расхождение } f = \sqrt{\Delta X^2 + \Delta Y^2} ,$$

в положении контролируемого межевого знака не должно превышать допустимых значений  $f_{доп.}$ , приведенных в таблице 1 [18].

					<i>21.03.02.306.2018.AC-431.ПЗ.ВКР</i>	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		39

Подведя итог, можно сказать, что при межевании специалистами выполняется целый комплекс землеустроительных работ. Их основная суть заключается в определении на местности границ территории под многоквартирным домом, документальном оформлении полученных результатов.

## **2.9 Общая информация межевания земельного участка**

Поэтапно работы выглядят следующим образом:

- 1) подготовительный этап – определение подлежащей формированию территории, сбор сведений о ней и расположенных на ней объектах, осмотр на месте;
- 2) определение границ и разработка проектов межевания;
- 3) необходимые согласования и утверждения проектов межевания. Согласование проводится с собственниками, владельцами и арендаторами смежных с формируемыми участками. Утверждение проекта осуществляется заказчиком межевых работ;
- 4) далее осуществляется регистрация сформированного участка в кадастре.

Подготовка проекта межевания осуществляется в соответствии с требованиями к проекту межевания земельного участка. Она содержит перечень всех критериев на соответствие документации нормативам, регламентированным федеральным законом, которые содержатся в Приказе Минэкономразвития России от 03.08.2011 №388 (ред. от 11.02.2014) "Об утверждении требований к проекту межевания земельных участков" (Зарегистрировано в Минюсте России 19.09.2011 № 21825).

Согласование проекта будет производиться административной комиссией. В течение 30 дней административная комиссия будет проверять соответствия земель планируемым работам и назначит слушание, о времени проведения которого, должно быть сделано оповещение.

Слушание по данному вопросу должно быть проведено квалифицированной комиссией, с учётом полученных данных проверки. Основанием согласования являются технические требования и планируемые

					<i>21.03.02.306.2018.AC-431.ПЗ.ВКР</i>	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		40

характеристики, а также – общий муниципальный план, составленный в картографической форме.

По результатам слушания будет вынесено положительное или отрицательное решение, которое зависит от объективного характера ситуации в рассматриваемой земельной зоне, которое может повлиять на сейсмические процессы или на общий фон ландшафта.

Учитываться будет и то, кто является собственником участка, на котором будут проводиться проективные работы: частное лицо или муниципалитет.

При условии отрицательного решения, причины запрета будут подробно изложены в тексте решения отдельными пунктами и подкреплены экспертными заключениями.

Если целью составления межевого проекта явились внутренние работы по ограничению земельной собственности дольщиков, то привлечение администрации не потребуется. Согласование должно производиться по решению общего собрания.

Извещение о согласовании проекта администрацией, будет произведено по результатам слушания. Результаты слушания должны быть представлены в трёхдневный срок. Их можно получить, позвонив по телефону в уполномоченный орган муниципалитета, в назначенный вам срок, или подойти лично.

Форма проекта носит регламентированный характер. Проект состоит из текстовой и картографической части. Текстовая часть составляется в виде таблицы, которая содержит подробный описательный вариант межевого плана, со всеми необходимыми сведениями.

Она включает следующие пункты:

- 1) общие положения;
- 2) общие требования и отдельные требования к текстовой и картографической частям;

					<i>21.03.02.306.2018.AC-431.ПЗ.ВКР</i>	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		41

3) текстовая и картографическая части межевого проекта, которая занимает основную часть документа и состоит из пунктов и подпунктов, требуемых для конкретного исполнения работ;

4) содержание.

Текст оформляется титульным листом, на котором указываются все данные юридического лица – исполнителя проекта и краткие характеристики работы. К проекту межевания приобщаются приложения и пояснительная записка.

В них излагаются все нюансы, на которые можно обратить внимание, но которые не являются основополагающими в проектировании. Также приложения содержат документационное обеспечение, подтверждающее правомочность проектирования.

Доработка проекта может быть осуществлена в том случае, если в процессе организации или производства работ выявятся неучтённые сведения, которые потребуют изменений в проектировании.

В этом случае межевой проект не переделывается, а дорабатывается.

Для этого, в муниципальном органе, уполномоченном на согласование, должно быть проведено рассмотрение этого вопроса. Инициатору необходимо представить доказательства, в виде расчётов или экспертных заключений и написать заявление с просьбой о доработке проекта межевания.

После утверждения работ администрацией, будет составлен дополнительный документ, с учётом обновлённых данных.

Если вопрос касается долевого землевладения и внутренних работ – вопрос о доработке решается общим собранием дольщиков.

В заключение нужно отметить, что проведение межевых работ является сложным и предельно важным процессом, который осуществляется в соответствии с определённым алгоритмом [30].

					21.03.02.306.2018.АС-431.ПЗ.ВКР	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		42

### 3 ПРОБЛЕМЫ, СВЯЗАННЫЕ С МЕЖЕВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ

#### 3.1 Особенности определения границ участка

Межевание участка земли под многоквартирным домом дает возможность юридически зафиксировать свое право на земельные территории, находящиеся под жилым строением. Очень часто такая необходимость возникает как у физических лиц, так и у их представителей (товарищество собственников жилья). Тем не менее, провести межевание застроенных территорий самостоятельно очень сложно, поскольку процесс межевания такого рода участков включает в себя большой комплекс землеустроительных работ, основной целью которых является первоначальное установление границ землевладения [25].

Согласно ст. 6 ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 № 191-ФЗ (последняя редакция), 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 поселения и главой местной администрации городского округа с соблюдением процедуры публичных слушаний в соответствии со статьями 5.1 и 46 ГК РФ.

Не допускается требовать в указанном случае предоставление других документов для утверждения проектов планировки территорий, проектов межевания территорий.

Границы земельных участков, на которых расположены многоэтажный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков (при их наличии) и проездов, естественным границам, границам отвода магистральных инженерно-транспортных коммуникаций, если градостроительными требованиями не установлено иное.

										Лист
										43
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	21.03.02.306.2018.АС-431.ПЗ.ВКР					

Расчет нормативных размеров земельных участков, на которых расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, осуществляется по методике, утвержденной приказом Минземстроя РФ от 26.08.1998 №59 «Об утверждении методических указаний по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

Положение ЗК РФ в отношении образования новых земельных участков под МКД регламентируется рядом статей данного законодательства, таких как, Глава I.1. Образование земельных участков, это что касается вопроса по образованию земельных участков по первичному принципу, то есть новообразуемых земельных участков. Что касается образования земельных участков под существующей застройкой, или же по вторичному принципу, то данные вопросы регламентируются ЖК РФ, и ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации".

Итак, как определить придомовую территорию многоквартирного дома. Межевание по инициативе самих собственников состоит из нескольких этапов. Первый этап – собрание собственников. Его цель – определение нужд МКД и назначения земельного участка. Собрание выбирает уполномоченного, представляющего интересы собственников и заключающего договора на выполнение работ. Собрание считается состоявшимся при явке на него не менее двух третей всех собственников помещений дома, при этом за принятие решения должны проголосовать не менее 50 процентов участников. По итогам собрания оформляется протокол.

Вторым этапом является обращение в органы местного самоуправления для согласования схемы земельного участка. Границы при межевании земли под многоквартирным домом формируются по следующим правилам:

- 1) при установлении границ должно быть предусмотрено обеспечение прав других лиц на пользование необходимыми для них объектами в границах земельного участка, частями подземного и надземного пространства. Пешеходными проходами и проездами к объектам,

					21.03.02.306.2018.АС-431.ПЗ.ВКР	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		44

расположенным за пределами участка, если иной доступ к ним невозможен, а также к необходимым объектам общего пользования путем установления органом местного самоуправления публичного сервитута с учетом градостроительных нормативов;

- 2) границы земельных участков, в пределах которых расположены объекты недвижимости, предназначенные для электро-, тепло-, газо-, и водоснабжения населения и водоотведения, а также границы зон действия публичных сервитутов в пределах жилых кварталов, микрорайонов для обеспечения беспрепятственного обслуживания указанного имущества устанавливаются органами местного самоуправления в составе проектов межевания с учетом местных нормативов градостроительного проектирования;
- 3) земельные участки общего пользования, занятые площадями, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами не подлежат приватизации, не предоставляются в частную собственность земельные участки, зарезервированные для государственных или муниципальных нужд;
- 4) нормативный размер земельного участка, передаваемого в общую долевую собственность собственникам помещений в многоквартирном доме бесплатно. Определяется в зависимости от площади земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества. С учетом прилегающих к ним территорий, необходимых для обеспечения их функционирования (обслуживания), с учетом соблюдения требований градостроительных нормативов, противопожарной безопасности, санитарных разрывов между зданиями и иных норм, обеспечивающих нормальные условия проживания в многоквартирном доме, обслуживания жилых зданий и другого имущества, а также доступ к этим объектам. При этом должны обеспечиваться нормальные условия проживания граждан на смежных земельных участках и права

					<i>21.03.02.306.2018.AC-431.ПЗ.ВКР</i>	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		45

собственников, владельцев, пользователей и арендаторов этих участков, а также владельцев, расположенных на них зданий, строений и сооружений;

- 5) если фактическая площадь земельного участка в существующей застройке меньше нормативных размеров площади. Бесплатно передаваемой в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством, и увеличение размеров земельного участка за счет смежных земельных участков не представляется возможным, то границы передаваемого земельного участка многоквартирного дома устанавливаются по фактически существующим границам;
- б) сверхнормативная территория может быть передана собственникам помещений в многоквартирном доме в собственность (за плату), аренду только при условии, что она, в соответствии с утвержденной градостроительной документацией, не может быть использована в качестве самостоятельного объекта [29].

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 в силу действия Федерального закона от 29.12.2004 №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» является собственностью всех собственников помещений в данном многоквартирном доме.

Но, для того, чтобы закрепить данное право, необходимо, чтобы земельный участок был сформирован, т.е. должно быть проведено межевание участка под многоквартирным домом.

Границы территории многоквартирного дома отражаются в межевом плане придомовой территории многоквартирного дома на этапе получения разрешения на застройку. Если такого проекта не существует, границы участка

					21.03.02.306.2018.АС-431.ПЗ.ВКР	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		46

определяются по фактическому пользованию. Конфигурация границ участка и его размеры утверждаются местной администрацией.

При установлении границ земельных участков на территории микрорайонов исходят из тех соображений, что в результате межевания территории должно быть достигнуто такое состояние, при котором жилые здания будут обеспечены теми территориальными элементами, без которых их нормальное функционирование не представляется возможным: земельным участком, составляющим пятно застройки здания (по отмостке); подъездами, подходами к наружному входу в здания, связывающими его с общественными транспортными коммуникациями, а также транспортные коммуникации, обеспечивающие пожарную безопасность; минимально необходимой придомовой территории, обеспечивающей своим наличием гарантированного свободного воздушного пространства, необходимого для освещения, инсоляции, аэрации жилых помещений; территорией, служащей для временного хранения автотранспорта жильцов дома и их гостей, а также для иных хозяйственных целей; благоустроенными рекреационными территориями для осуществления рекреационных задач для детей и взрослых, включая зеленые насаждения; инженерными коммуникациями, связывающими внутридомовые инженерные сети зданий и сооружений, расположенными на участке с соответствующими магистральными сетями.

Согласно ч. 1 ст. 36 ЖК границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Местоположение границ и размер земельного участка в границах застроенных территорий, а также его площадь определяются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий (ч. 4 ст. 43 ГК РФ).

В соответствии с ч. 9 ст. 38 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Федеральный закон

					21.03.02.306.2018.АС-431.ПЗ.ВКР	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		47

221-ФЗ) при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в правоустанавливающем документе на земельный участок, или при отсутствии такого документа из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае если указанные документы отсутствуют, границами земельного участка являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

Если образование земельных участков должно осуществляться с учетом проекта межевания территории или иного документа, местоположение границ данных земельных участков определяется с учетом такого документа (ч. 10 ст. 38 Федерального закона № 221-ФЗ) [28].

В основу Методических указаний по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах, передаваемых в общую долевую собственность домовладельцев бесплатно, положен принцип определения величины удельных показателей земельной доли для зданий разной этажности на основе градостроительных нормативов различных периодов массового жилищного строительства.

Размер земельного участка в кондоминиуме уточняется при разработке проекта границ земельного участка, входящего в кондоминиум. Разработка проекта границ земельного участка в кондоминиуме осуществляется с учетом градостроительной документации конкретного квартала (микрорайона), при соблюдении требований пунктов 3 и 7 Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 сентября 1997 г. № 1223 (ред. от 30.03.98.). Проекты межевания территории при установлении границ земельных участков в кондоминиумах разрабатываются в границах

					21.03.02.306.2018.АС-431.ПЗ.ВКР	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		48

планировочных единиц города, другого поселения (микрорайонов, кварталов или их частей).

Удельный показатель земельной доли представляет собой площадь жилой территории в границах планировочной единицы, приходящейся на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений, входящих в состав кондоминиума. На вновь осваиваемых территориях городов и других поселений определение нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах осуществляется в соответствии с действующими федеральными и территориальными градостроительными нормативами, на основе градостроительной документации по застройке и проектов межевания территорий, разработанных в соответствии с градостроительной документацией по планированию территорий и правилами землепользования и застройки.

Определение удельного показателя земельной доли для зданий разной этажности в районах массовой жилой застройки основывается на нормативных документах, регламентирующих удельные размеры элементов жилой территории в кварталах и микрорайонах. Такими элементами территорий в разные периоды строительства как квартальной, так и микрорайонной застройки являлись:

- территории под жилыми зданиями;
- проезды и пешеходные дороги, ведущие к жилым зданиям;
- открытые площадки для временного хранения автомобилей;
- придомовые зеленые насаждения, площадки для отдыха и игр детей;
- хозяйственные площадки;
- физкультурные площадки.

Удельные показатели земельной доли, приходящейся на 1 кв. м площади жилых помещений, в общем имуществе многоквартирного жилого дома, в зависимости от этажности и периода строительства, приведены в таблице 2.

					21.03.02.306.2018.AC-431.ПЗ.ВКР	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		49

Таблица 2 – Удельные показатели земельной доли, приходящейся на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений для зданий разной этажности

Строительные нормы	Этажность															
	2	3	4	5	6	7	8	9	12	14	16	17	18	20	22	Более 22
1957 г. СН 41-58	2,84	2,00	1,57	1,34	1,23	1,19	1,14									
1967 г. СНиП II-К.2-62	2,72	1,97	1,81	1,52	1,39	1,30	1,21	1,04								
1975 г. СНиП II-60-75	2,30	1,80	1,59	1,36	1,21	1,15	1,10	0,98	0,94							
ВСН 2-85		1,85	1,47	1,32	1,16	1,05	0,96	0,85	0,80	0,74	0,69	0,67	0,66	0,65	0,64	
1994 г. МГСН-1.01-94,	3,57	1,85														
	1,61	1,43	1,33	1,31	1,16	1,05	0,96	0,85	0,80	0,74	0,69	0,67	0,66	0,65	0,64	
СНиП 2.07.01-89*	Более 22 этажей не менее 0,92															
Рекомендуемые показатели для уплотнения застройки в кондоминиум	1,5			0,88				0,65			0,45					

Нормативный размер земельного участка в общем имуществе многоквартирного жилого дома, в основу определения которого положен принцип выявления удельного показателя земельной доли для зданий разной этажности, рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений в данном многоквартирном жилом доме на удельный показатель земельной доли по формуле (1):

$$S_{\text{норм.общ. д.}} = S_{\text{ж.п.}} \times U_{\text{з.д.}} \quad (1),$$

где  $S_{\text{норм.общ. д.}}$  - нормативный размер земельного участка в общем имуществе многоквартирного жилого дома, кв. м;

$S_{\text{ж.п.}}$  - общая площадь жилых помещений в многоквартирном жилом доме, кв. м;

$U_{\text{з.д.}}$  - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности.

Определение размеров земельных участков для нежилых помещений (предприятия торговли, бытового обслуживания и т.п.), расположенных в многоквартирных жилых домах, осуществляется на основании градостроительных нормативов с учетом обеспечения требований по эксплуатации этих помещений (организация подъездов, подходов, разворотных площадок для транспорта, площадок для временной стоянки автомобилей и т.д.) и уточняется при разработке границ земельного участка, входящего в общее имущество многоквартирного жилого дома.

При определении размеров земельного участка в общем имуществе многоквартирного жилого дома на базе отдельного здания в составе квартала (особенно в центральных районах города, где сверхнормативные территории фактически отсутствуют) может также применяться расчетная формула, в основу которой положен принцип выявления нежилых территорий в границах квартала, микрорайона, не подлежащих передаче в общее имущество многоквартирного жилого дома, т.е. исключения участков школ, детских дошкольных учреждений, других отдельно расположенных учреждений культурно-бытового обслуживания, территории общего пользования

					<i>21.03.02.306.2018.AC-431.ПЗ.ВКР</i>	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		51

микрорайонного и внемикрорайонного значения, территории незавершенной, реконструируемой и проектируемой застройки, а также других территорий, не занятых жилой застройкой.

Расчет размера земельного участка в общем имуществе многоквартирного жилого дома проводится по следующей формуле (2) (приложение – 1):

$$S_{\text{норм.общ. д.}} = \frac{(S_{\text{общ.кв.}} - S_{\text{нж.}} - S_{\text{застр.ж.}})}{S_{\text{общ.зд.}}} \cdot S_{\text{общ.им.}} + S_{\text{застр.}} \quad (2),$$

где  $S_{\text{норм.общ. д.}}$  - нормативный размер земельного участка в общем имуществе многоквартирного жилого дома, кв. м;

$S_{\text{общ.кв.}}$  - общая площадь квартала, микрорайона;

$S_{\text{нж.}}$  - суммарная площадь всех нежилых территорий, не подлежащих передаче в общее имущество многоквартирного жилого дома;

$S_{\text{застр.ж.}}$  - суммарная площадь застройки всех жилых зданий в границах квартала, микрорайона;

$S_{\text{общ.зд.}}$  - суммарная общая площадь жилых помещений всех жилых зданий в границах данного квартала, микрорайона;

$S_{\text{общ.им.}}$  - общая площадь жилых помещений в общем имуществе многоквартирного жилого дома, для которого рассчитывается нормативный размер земельного участка;

$S_{\text{застр.}}$  - площадь застройки общего имущества многоквартирного жилого дома, для которого рассчитывается земельный участок.

В случае если фактическая площадь земельного участка в существующей застройке меньше (больше) нормативных размеров площади, бесплатно передаваемой в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме и увеличение (уменьшение) размеров земельного участка за счет смежных земельных участков не предоставляется возможным, то границы передаваемого земельного участка многоквартирного дома устанавливается по фактически существующим граница [20].

### 3.2 Особенности оформления придомового участка земли

С развитием института собственности у граждан возникают проблемы с государственной регистрацией права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Жилищное законодательство предусматривает специальную регламентацию некоторых отношений, складывающихся при пользовании жилыми помещениями, находящимися в многоквартирных домах. Поэтому одной из самых актуальных тем, в настоящее время, является тема правового режима и вопросы образования земельных участков под многоквартирными домами.

Впервые безвозмездная передача в существующей застройке в общую долевую собственность домовладельцев, земельных участков на которых расположены жилые здания была предусмотрена в Федеральном законе №72-ФЗ «О товариществах собственников жилья» от 15 июня 1996 года. В 1997 году был принят нормативный документ, который определил механизм передачи земельных участков в собственность или аренду на основании решений органов государственной власти или органов местного самоуправления после установления границ земельных участков в натуре.

С момента принятия Жилищного кодекса Российской Федерации, земельный участок под многоквартирным жилым домом был отнесен к общему имуществу, которое принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных жилищным и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме, при этом доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме, доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле

					21.03.02.306.2018.АС-431.ПЗ.ВКР	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		53

в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

Порядок перехода земельного участка под многоквартирным жилым домом в общую долевую собственность собственников помещений предусмотрен статьей 16 Федерального закона Российской Федерации от 29.12.2004 года № 189-ФЗ (ред. от 25.02.2013) «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации». При этом вид разрешенного использования земельного участка документально должен соответствовать фактическому - эксплуатации многоквартирного дома. Возникновение права общей долевой собственности на земельный участок зависит от даты застройки и наличия кадастрового учета земельного участка.

В соответствии со ст. 16 ФЗ от 29.12.2004 № 189-ФЗ (ред. от 25.02.2013) «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации». Земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса РФ и, в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме любое уполномоченное указанным собранием лицо вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. С момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты

					<i>21.03.02.306.2018.AC-431.ПЗ.ВКР</i>	<i>Лист</i>
						54
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		

недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Предусмотрено две ситуации перехода земельного участка в общую долевую собственность:

- земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, сформирован до введения в действие Жилищного кодекса (то есть до 1 марта 2005 года) и в отношении него проведен государственный кадастровый учет;
- земельный участок не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса.

С учетом положений статьи 23 Закона о регистрации и статьи 16 Закона о введении в действие ЖК РФ государственная регистрация права общей долевой собственности на земельный участок, являющийся общим имуществом в многоквартирном доме, носит правоподтверждающий характер. Принципиально важно, что право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании (доме) в силу закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре прав. Переход земли осуществляется бесплатно.

Таким образом, у собственников помещений в многоквартирных домах право общей долевой собственности на земельный участок, на котором расположены такие дома, в соответствии со статьёй 16 Закона о введении в действие ЖК РФ возникает с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета. При этом государственная регистрация права хотя бы одного собственника жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме (и одновременная государственная регистрация неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, в том числе на земельный участок) является юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения прав собственников помещений

					<i>21.03.02.306.2018.AC-431.ПЗ.ВКР</i>	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		55

в многоквартирном доме на указанное имущество, в том числе на земельный участок.

Вопрос государственного кадастрового учета земельных участков под многоквартирными домами рассматривает все смежные аспекты данной процедуры – постановки на ГКУ ЗУ под МКД. Так как до момента постановки земельного участка на кадастровый учет необходимо рассмотреть формирование границ образуемого земельного участка, и правовые вопросы его постановки на ГКУ. Следует разобраться, что является основанием на постановку кадастрового учета данного объекта недвижимости, и какова актуальность данной процедуры на сегодняшний момент в пределах субъектов РФ.

Государственный кадастровый учет недвижимого имущества – внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования. Кадастровый учет объектов недвижимости ведется с целью получению систематизированной информации о состоянии земель, находящихся на территории Российской Федерации.

Если право на земельный участок многоквартирного дома почти не оспаривается, то по вопросу о размере земельного участка возникают огромные споры. Вопрос тем более актуален, что существуют разные правовые акты, определяющие нормы предоставления ЗУ под МКД, вводящие понятие «земля под многоквартирным домом».

Регулирование процедуры образования земельного участка под МКД, регламентируется не только Земельным, Градостроительным, и Жилищным кодексами РФ, но и различными нормативно правовыми актами РФ, такими как Постановление Правительства РФ, Постановление Президента РФ,

					<i>21.03.02.306.2018.AC-431.ПЗ.ВКР</i>	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		56

Федеральными Законами, и т.д. В целом объединение нормативно правовых актов, связанных с земельными отношениями, называется земельное законодательство, так же соответственно с ГК РФ, и ЖК РФ.

Согласно статье 39.1. «Основания возникновения прав на земельные участки, предоставляемые из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности» ЗК РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017), земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании:

- решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;
- договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;
- договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;
- договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

Продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается, за исключением случаев, указанных в пункте 2 статьи 39.3 ЗК РФ, а также случаев проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ.

ЗК РФ один из основных нормативно правовых актов, регулирующих процедуру образования земельного участка под многоквартирным жилым домом, в большей степени выделяет правовую основу для постановки такого участка на государственный кадастровый учет.

В соответствии со статьей 36 «Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме» ЖК РФ, сказано: Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве

					21.03.02.306.2018.АС-431.ПЗ.ВКР	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		57

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

Формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления.

После формирования границ земельного участка необходимо обеспечить постановку земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом на государственный кадастровый учет.

С момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходят бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно пункту 2 статьи 23 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации) государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

					<i>21.03.02.306.2018.AC-431.ПЗ.ВКР</i>	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		58

С заявлениями о постановке на кадастровый учет объектов недвижимости помимо собственников таких объектов недвижимости вправе обратиться любые иные лица.

В представленных документах об осуществлении кадастрового учета земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, должна содержаться информация, позволяющая установить, что земельный участок занят многоквартирным домом. В частности, в решении органа государственной власти или органа местного самоуправления об утверждении схемы расположения земельного участка под многоквартирным домом, которое включается в состав приложения к межевому плану, обязательно должен быть указан однозначный в понимании вид разрешенного использования земельного участка (например, «для размещения многоквартирного дома»).

При постановке на кадастровый учет земельного участка орган кадастрового учета выдает заявителю кадастровый паспорт земельного участка.

Кадастровый паспорт является одним из видов предоставления общедоступных сведений, внесенных в Государственный кадастр недвижимости.

Кадастровый паспорт объекта недвижимости представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, которая содержит необходимые для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения об объекте недвижимости.

Государственный кадастровый учет земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, сопровождается внесением органом кадастрового учета сведений о вещных правах на такие земельные участки. Сведениям о таких участках временный характер не присваивается.

При этом в строке 15 «Сведения о правах» кадастрового паспорта указывается:

- вид права – «общая долевая собственность»;

					21.03.02.306.2018.АС-431.ПЗ.ВКР	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		59

- сведения о правообладателе – «собственники помещений многоквартирного дома»;
- особые отметки – «доля в праве пропорциональна размеру общей площади помещения». По желанию собственника помещения право общей долевой собственности может быть зарегистрировано.

Правообладателю помещения (участнику общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме), которому ранее после проведения государственной регистрации права собственности на помещение (жилое или нежилое) было выдано свидетельство о государственной регистрации права, в котором в графе «Вид права» не был указан размер доли в праве на общее имущество в многоквартирном доме, после внесения соответствующих сведений в ЕГРН может быть повторно выдано свидетельство о государственной регистрации права.

Во избежание государственной регистрации прав иных лиц на земельный участок, перешедший в общую долевую собственность собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме уполномоченному лицу необходимо обратиться в Управление Федеральной регистрационной службы для проведения государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок.

Целесообразно внести запись о возникшем в силу закона праве в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП), что отвечает требованиям п. 1 ст. 2 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Заключения каких-либо дополнительных договоров передачи общего имущества в многоквартирном доме в общую долевую собственность действующим законодательством не предусмотрено, в Законе о введении в действие ЖК РФ также отсутствуют требования об издании органами государственной власти или органами местного самоуправления решений о предоставлении земельных участков собственникам помещений в многоквартирных домах.

					21.03.02.306.2018.AC-431.ПЗ.ВКР	Лист
						60
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Предоставление документов на государственную регистрацию права общей долевой собственности на объекты недвижимости осуществляется в соответствии с Законом о регистрации (в том числе статьями 16, 17 и 18 Закона о регистрации).

Так, на государственную регистрацию права общей долевой собственности на объекты недвижимого имущества, являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме, предоставляются:

- 1) заявление о государственной регистрации права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- 2) документ, удостоверяющий личность заявителя или уполномоченного им на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, либо решение общего собрания собственников помещений о наделении представителя полномочиями для государственной регистрации прав всех собственников помещений на общее имущество в многоквартирном доме;
- 3) документы, подтверждающие уплату государственной пошлины;
- 4) документы о формировании органом государственной власти или органом местного самоуправления земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, если земельный участок сформирован после введения в действие ЖК РФ (01.03.2005 г.);
- 5) решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (в случае, если земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимости, не сформирован до введения в действия ЖК РФ – 01.03.2005 г.);
- 6) решение (протокол) общего собрания собственников помещений об определении долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (в случае, если решением общего собрания собственников помещений не был определен иной порядок

					<i>21.03.02.306.2018.AC-431.ПЗ.ВКР</i>	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		61

распределения долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме);

- 7) документ технического учета многоквартирного дома, содержащий сведения о составе общего имущества в многоквартирном доме;
- 8) правоустанавливающие документы, подтверждающие наличие прав собственников помещений в многоквартирном доме, возникших до введения в действие Закона о регистрации (до 30.01.1998 г.) на помещения, в случае если на момент предоставления документов на государственную регистрацию наличия права общей долевой собственности на объекты недвижимости в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (сейчас – ЕГРН) отсутствуют записи о государственной регистрации наличия прав собственников помещений в многоквартирном доме;
- 9) иные необходимые для государственной регистрации прав документы в случаях, установленных законодательством.

Регистрация прав на общее имущество возможна только после регистрации права собственника на его индивидуальное помещение.

В соответствии с подпунктом 23 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации за государственную регистрацию доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме взимается государственная пошлина в размере 200 рублей.

Свидетельство о государственной регистрации права в связи с государственной регистрацией права общей долевой собственности на объекты недвижимости собственнику помещения в многоквартирном доме не выдается.

Сведения о государственной регистрации права общей долевой собственности на объекты недвижимости включаются в свидетельство о государственной регистрации права собственности на помещение (жилое или нежилое) в многоквартирном доме посредством внесения в него описания

					21.03.02.306.2018.AC-431.ПЗ.ВКР	Лист
						62
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

объектов недвижимости и указания размера доли в праве общей собственности на него.

Проведенная государственная регистрация прав на земельный участок под многоквартирным домом удостоверяется, в частности выпиской из ЕГРН.

Спецификой общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме является связанность доли в праве собственности с правом на помещение. То есть право на общее имущество как бы следует судьбе права собственности на помещение. Долю в праве на общее имущество невозможно продать, подарить, заложить, выделить в натуре, - она не имеет иного предназначения, кроме как обеспечивать нормальную эксплуатацию дома, поэтому право собственности на него возникает и прекращается вместе с правом собственности на помещение.

Есть и еще ряд особенностей режима долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме: доля в праве собственности, независимо от её размера дает право на беспрепятственное владение и пользование всем общим имуществом, а именно:

1 Дополнительные гарантии:

- без согласия собственников невозможно использование земельного участка, как, например, прокладка новых дорог, строительство, организация коммерческих и иных предприятий (мойки, автостоянки, гаражи и т.п.) на территории, принадлежащей собственникам многоквартирного дома;
- без согласия собственника невозможно какое-либо отчуждение части земельного участка, равно как и невозможен снос (постройка) каких-либо строений;
- невозможно изъять земельный участок для муниципальных (государственных) нужд бесплатно.

2 Дополнительная возможная прибыль:

- собственники вправе сдавать часть земельного участка в аренду или предоставлять его для иного возмездного использования. Кроме

					<i>21.03.02.306.2018.AC-431.ПЗ.ВКР</i>	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		63

того, наличие собственности на землю существенно увеличивает стоимость квадратного метра жилого или нежилого помещения.

### 3 Удобство использования:

- собственники вправе совершать с земельным участком различные действия, в том числе направленные на его благоустройство, строительство дополнительных сооружений, детских площадок и иных строений, необходимых для обеспечения нормальной жизнедеятельности многоквартирного дома [26].

Вывод в том, что собственникам жилья, иных помещений в многоэтажных домах следует знать о своих правах на участки под ними. Несомненно, выгоднее для них будет иметь такие участки в общей (совместной) собственности. Для этого нужно провести целый комплекс работ по их формированию и регистрации. Зато после его проведения они станут полноправными владельцами придомовой территории, смогут свободно ей распоряжаться.

#### **3.2.1 Как поставить на кадастровый учет земельный участок под многоквартирным домом**

На сегодняшний день вопрос о порядке формирования земельных участков под многоквартирными домами и постановки их на государственный кадастровый учет является актуальным для многих жителей Челябинской области.

Кому может принадлежать земельный участок, расположенный под многоквартирным домом, и кто имеет право подавать документы на государственный кадастровый учет данного земельного участка? Начнем с того, что земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в данном доме. Постановка на государственный кадастровый учет может быть осуществлена как органами местного самоуправления, так и собственниками многоквартирного дома. Во

					21.03.02.306.2018.АС-431.ПЗ.ВКР	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		64



введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации») земельный участок перейдет в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме [22].

					<i>21.03.02.306.2018.AC-431.ПЗ.ВКР</i>	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		66

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В работе собран, обобщен и проанализирован большой объем нормативных правовых актов, обработано достаточное количество научных источников.

Правовой статус земельного участка под многоквартирным домом, и порядок оформления такого земельного участка являются наиболее спорными и обсуждаемыми вопросами. Но, существует определенная иерархия законов, в соответствии с которой главенство имеют федеральные законы, а остальное законодательство не может им противоречить. Если же изданные нормативные акты содержат иные, чем в федеральных законах, положения, то они не могут приниматься во внимание и не имеют юридической силы.

Правовое значения межевания придомовой территории земель под многоэтажной жилой застройкой позволяет определить границы и документально подтвердить безвозмездное право жильцов дома беспрепятственно распоряжаться землей возле своего дома.

Особенность правового регулирования межевания земельных участков объясняется тем, что составление и оформление межевания объектов землеустройства и порядок подготовки соответствующей документации установлен целой системой нормативно-правовых актов. Межевание объектов землеустройства осуществляется на основе сведений государственного земельного кадастра, землеустроительной, градостроительной и иной связанной с использованием, охраной и перераспределением земель документации.

Придомовая территория обозначена как объект межевания, так как только после межевания участок фактически отделяется от всей остальной территории и представляет собой отдельный объект. Проекты межевания территорий утверждаются органами местного самоуправления и являются основанием для установления границ земельных участков на местности. А это, в свою очередь, необходимо для регистрации прав собственников многоквартирных домов на земельный участок. Только после процедуры регистрации жильцы МКД получают законные полномочия для распоряжения

					21.03.02.306.2018.AC-431.ПЗ.ВКР	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		67

землей под домом и возле него. И при возникновении любых спорных ситуаций по застройке этой земли, размещении на ней любых объектов, их мнение уже должно будет учитываться.

В новостройках обязанность проведения кадастровых работ возлагается на застройщиков, поскольку без межевания они не смогут сдать объект. В старых домах межевание проводится по инициативе собственников помещений многоквартирного дома. Межевание по инициативе самих собственников состоит из нескольких этапов, рассмотренных в данной работе.

Нужно отметить, что проведение межевых работ является сложным и предельно важным процессом, который осуществляется в соответствии с определённым алгоритмом.

Существенных проблем межевания придомовой территории под многоэтажной жилой застройкой не выявлено. Единственное, что целесообразно было бы рассмотреть опыт других городов России по исследуемой проблеме.

					<i>21.03.02.306.2018.AC-431.ПЗ.ВКР</i>	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		68

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1 Конституция Российской Федерации: принята на всенародном голосовании 12 декабря 1993 г. // Российская газета. - 1993. - 25 декабря.

2 Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 23.04.2018) // Консультант-Плюс : справ.-правовая система.

4 Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая: Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Консультант-Плюс : справ.-правовая система.

5 Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 03.04.2018) // Консультант-Плюс : справ.-правовая система.

6 Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // Консультант-Плюс : справ.-правовая система.

7 О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ // Консультант-Плюс : справ.-правовая система.

8 О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ // Консультант-Плюс : справ.-правовая система.

9 О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования земельных отношений: Федеральный закон от 22.07.2008 № 141-ФЗ // Консультант-Плюс : справ.-правовая система.

10 О государственном кадастре недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 03.04.2018) // Консультант-Плюс : справ.-правовая система.

11 О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ // Консультант-Плюс : справ.-правовая система.

12 О землеустройстве: Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ // Консультант-Плюс : справ.-правовая система.

									Лист
									69
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	21.03.02.306.2018.АС-431.ПЗ.ВКР				

13 О кадастровой деятельности: Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ // Консультант-Плюс : справ.-правовая система.

14 Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке (Зарегистрировано в Минюсте России 20.01.2016 № 40651): Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 (ред. от 23.11.2016) // Консультант-Плюс : справ.-правовая система.

15 Об утверждении требований к проекту межевания земельных участков (Зарегистрировано в Минюсте России 19.09.2011 № 21825): Приказ Минэкономразвития России от 03.08.2011 № 388 (ред. от 11.02.2014) // Консультант-Плюс : справ.-правовая система.

16 Об утверждении Методических указаний по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах: Приказ Минземстроя РФ от 26.08.1998 N 59 // Консультант-Плюс : справ.-правовая система.

17 Инструкция по межеванию земель: утв. Роскомземом 8 апреля 1996 г. // Экономика и жизнь. – 1996.

18 Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства: утв. Росземкадастром 17.02.2003 (ред. от 18.04.2003). // Консультант-Плюс : справ.-правовая система.

19 Боголюбов, С.А. Земельное право: Учебник. – М.: Высшее образование, 2006. – 413 с.

20 Полещук, И.Н. Государственный кадастровый учет земельных участков под многоквартирными домами на территории города Томска: выпускная квалификационная работа / И.Н. Полещук. – М., 2017. – 108 с.

21 Зачем делать межевание земельного участка под многоквартирным домом? – <http://pravozhil.com/oformlenie/zemlya/mezhevanie-zemelnogo-uchastka.html>

22 Кадастровая палата по Челябинской области получила новые полномочия. – <http://www.agapovka.ru/allnews/country/kadastrovaya-palata-po-chelyabinskoi-oblasti-poluchila-novye-polnomochiya>

- 23 Межевание придомовой территории. –  
<http://kadastr13.ru/articles/mezhevanie-pridomovoi-territorii.html>
- 24 Межевание придомовой территории многоквартирного дома. –  
<http://zanasledstvom.ru/zemelnoe-pravo/mezhevanie-pridomovojj-territorii-mnogokvartirnogo-doma/>
- 25 Межевание земли под домом. – <http://www.gofen.ru/stati/land-surveying-of-the-land-under-the-house-.php>
- 26 Многоквартирный дом: что кому принадлежит. –  
<https://rosreestr.ru/site/press/news/mnogokvartirnyy-dom-chto-komu-prinadlezhit/>
- 27 Межевание объектов землеустройства: цель и содержание. – [zemkadastr.ru/blog/zu/156.html](http://zemkadastr.ru/blog/zu/156.html)
- 28 Определение границы и размера земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. –  
<http://subschet.ru/subschet.nsf/docs/C3257427001FF632C325772F001D6B95.htm>  
 1
- 29 Подробная инструкция: как осуществить межевание придомовой территории многоквартирного дома. – <http://svoe.guru/mnogokvartirnye-doma/pridomovaya-territoriya/ispolzovanie/mezhevanie-g.html>
- 30 Проект межевания земельного участка: требования и утверждение. –  
<http://zhivem.pro/zemelnyj-uchastok/mezhevanie/proekt-mezhevaniya.html>
- 31 Справочник землеустроителя –  
<https://files.cdml.ru/IPK/1000N/zemvo/spravochnik.pdf>

## ПРИЛОЖЕНИЯ

### ПРИЛОЖЕНИЕ 1

#### Пример расчета нормативных размеров земельных участков под многоквартирными домами

Определение нормативного размера земельного участка для 15-этажного 300-квартирного здания 2010 г. строительства со средней площадью квартиры – 80 м<sup>2</sup>. Расчет размера земельного участка в кондоминиуме проводится по формуле (2).

Данный земельный участок не образован и не поставлен на государственный кадастровый учет. Отрисовка границ образуемого ЗУ соответствует основным принципам формирования границ земельных участков под многоквартирными домами.

Расчет из имеющихся данных:

$S_{\text{общ.кв}}$  - общая площадь квартала, микрорайона = 2,443 га = 24 430 м<sup>2</sup>;

$S_{\text{застр.ж}}$  - суммарная площадь застройки всех жилых зданий в границах квартала, микрорайона = 3 239 м<sup>2</sup>;

$S_{\text{нж}}$  - суммарная площадь застройки всех нежилых территорий, не подлежащих передаче в общее имущество МКД = 13 724, 76 м<sup>2</sup>;

$S_{\text{общ.зд}}$  - суммарная общая площадь жилых помещений всех жилых зданий в границах данного квартала, микрорайона = 121 600 м<sup>2</sup>;

$S_{\text{общ.им}}$  - общая площадь жилых помещений в общем имуществе МКД, для которого рассчитывается нормативный размер земельного участка = 24000 м<sup>2</sup>;

$S_{\text{застр.}}$  - площадь застройки общего имущества МКД, для которого рассчитывается земельный участок = 850 м<sup>2</sup>.

$$S_{\text{норм.общ. д.}} = \frac{(S_{\text{общ.кв.}} - S_{\text{нж.}} - S_{\text{застр.ж}})}{S_{\text{общ.зд}}} \cdot S_{\text{общ.им.}} + S_{\text{застр.}} \quad (2),$$

$$S_{\text{норм.общ. д.}} = \frac{(24\,430 - 13\,724,76 - 3\,239)}{121\,600} \cdot 24\,000 + 850 = 2324 \text{ м}^2$$

По расчету нормативная площадь образуемого ЗУ равна 2324 м<sup>2</sup>.

					21.03.02.306.2018.AC-431.ПЗ.ВКР	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		72