



Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Проведение комплексных кадастровых работ в отношении земельных участков под многоквартирными жилыми домами

**Мирзаянов
Марат
Фаясович**

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ
УПРАВЛЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН





Нормативно-правовая база

Комплексные кадастровые работы выполняются с учетом особенностей в отношении земельных участков, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами общего пользования и другими объектами (территориями) общего пользования, и земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, комплексные кадастровые работы выполняются, если образование таких земельных участков предусмотрено утвержденным в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, **проектом межевания территории** (п. 1 ч. 6 ст. 42.1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»)

Уточнение местоположения границ земельных участков (в пределах 10 %)

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 Градостроительным кодексом Российской Федерации (п. 1 ч. 1 ст. 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации)



Федеральный закон от 25.12.2018 N 478-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2022)

с 01.07.2022 образование земельного участка на котором расположен МКД возможно на основании **схемы расположения** земельного участка, подлежащий рассмотрению на публичных слушаниях. (п. 2.1 ст. 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации)



Практика Управления Росреестра по Республике Башкортостан ККР2018

В Управлении Росреестра по Республике Башкортостан была практика проведения комплексных кадастровых работ 2018 года с образованием земельных участков под многоквартирными жилыми домами путем перераспределения земельных участков и земель муниципальной собственности на основании утвержденного проекта межевания территории в отношении 15 кадастровых кварталов г. Салават Республики Башкортостан.



Результаты внесения в ЕГРН сведений, полученных в результате выполнения ККР в кадастровом квартале 02:59:070305



Правовой режим земельных участков занятых МКД

Земельный участок который образован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет переходит бесплатно в собственность собственников помещений многоквартирного жилого дома с 01.03.2005

Согласно п. 4 ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.



Требования к образуемым земельным участкам под многоквартирными жилыми домами

П. 4 ст. 11.9 Земельного кодекса РФ не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

П. 9 «В области жилищного строительства на территории городского округа, поселения» Приказа Минстроя Республики Башкортостан от 16.06.2021 №232 «Об утверждении республиканских нормативов градостроительного проектирования» отводимый под строительство жилого здания земельный участок должен обеспечивать возможность организации придомовой территории с четким функциональным зонированием и размещением площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, стоянок автотранспорта, зеленых насаждений



Росреестр
Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Спасибо за внимание!



rosreestr.gov.ru