

Межевание

придомовой территории
многоквартирного жилого дома

Придомовая территория МЖД

ЖК РФ, п.4 с. 36.



Земельный участок, на котором расположен многоквартирный жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Межевание

Межевание земель – комплекс инженерно-геодезических работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ землепользований, определению местоположения границ и площади участка, а также юридическому оформлению полученных материалов.



Кадастровый инженер

Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ

"О кадастровой деятельности"

Статья 29.

Кадастровый инженер – физическое лицо, имеющее действующий квалификационный аттестат, является членом саморегулируемой организации.

Требования:

- Наличие квалификационного аттестата кадастрового инженера;
- Членство в саморегулируемой организации;
- Наличие электронно-цифровой подписи;

Статья 31.

Кадастровый инженер осуществляет свою деятельность в качестве:

1. Индивидуального предпринимателя;
2. В качестве работника юридического лица.

Статья 33. Если кадастровый инженер осуществляет свою деятельность в составе юридического лица, то данное лицо должно иметь в штате не менее двух кадастровых инженеров, которые вправе осуществлять кадастровую деятельность.



Алгоритм оформления придомовой территории



Рассмотрим каждый этап подробно

1 Провести общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме о формировании земельного участка

КАК ПРОВЕСТИ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ?

5 ПРОСТЫХ ШАГОВ



1 Возьмите список собственников помещений в инженерной службе района (ГУ ИС)



2 Подготовить пакет документов для проведения собрания



3 Проведите общее собрание собственников



4 Оформите протокол общего собрания собственников



5 Отнесите оформленный протокол в управу

2

Обращение в уполномоченные органы с заявлением о формировании земельного участка.

Формированием ЗУ, под МЖД, занимаются органы государственной власти или местного самоуправления (ч.3,4 ст. 16 Закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ).



Администрация города Челябинска

Комитет градостроительства и архитектуры
города Челябинска

Обращение заместителя
Главы г. Челябинска
В.И. Слободского



[Главная](#) [Архитектура](#) [Градостроительство](#) [Дизайн городской среды](#) [Информация](#) [Услуги](#) [О нас](#)

[Главная](#) / [О нас](#) / Структура управления

Комитет градостроительства и архитектуры города Челябинска



454091, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Воровского, 2
т. (351) 263-30-08; (351) 265-90-05 (факс)
эл. почта: guaig@arch74.ru

Время работы: с понедельника по четверг с 8:30 до 17:30, в пятницу до 16:15;
Дни приема: понедельник, среда;
Часы приема: с 10:00 до 16:00;
Перерыв с 12:00 до 13:00.

Номер входящего

Интернет
приемная

Земельные
участки для
аукциона

Карта земельных
участков для
аукциона

3 Обратиться к кадастровому инженеру для подготовки межевого плана

Образование земельных участков осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

В целях постановки земельного участка на кадастровый учет обратитесь к кадастровому инженеру для подготовки межевого плана (ст. 22 Закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ).

The screenshot shows the website of ROSREESTR (Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography). The header includes contact information: a single reference phone number 8 (800) 100-34-34, a trust phone number (495) 917-38-25, and social media icons. Below the header is a navigation bar with links for 'ГОСУДАРСТВЕННЫЕ УСЛУГИ', 'СЕРВИСЫ', 'ПОМОЩЬ И ПОДДЕРЖКА', and 'ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ'. The main content area is titled 'Реестр кадастровых инженеров' and features a search interface with tabs for 'Список инженеров', 'Новый запрос', and 'Статус запроса'. It displays 'Всего: 39425 | Показаны с 1 по 10' and a pagination control. A 'Фильтрация списка' (Filter list) section contains several input fields: 'Фамилия', 'Имя', 'Отчество', 'Реестровый номер', 'СНИЛС', 'Статус аттестата' (set to 'Все'), 'Дата выдачи аттестата с:' (with month and year dropdowns), and 'Номер аттестата'. At the bottom, there are buttons for 'Применить фильтр' and 'Сбросить фильтр'.

4

Подготовка документов для кадастрового учета и регистрации права общей долевой собственности на земельный участок

Для кадастрового учета и государственной регистрации прав собственности на земельный участок под многоквартирным домом могут потребоваться следующие документы (ч. 1, 2 ст. 14, ч. 1 ст. 15, ст. 18, ч. 1 ст. 42 Закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ; п. 157 Порядка ведения ЕГРН, утв. Приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 N 943):

1. Заявление о государственном кадастровом учете и 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 (при представлении заявления посредством личного обращения)
3. Документы, подтверждающие уплату госпошлины. Размер госпошлины за государственную регистрацию доли в праве общей собственности на общее недвижимое имущество в многоквартирном доме составляет 200 руб. (пп. 23 п. 1 ст. 333.33 НК РФ).
4. Документы о формировании органом государственной власти или органом местного самоуправления земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
5. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
6. Решение (протокол) общего собрания собственников помещений об определении долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
7. Правоустанавливающие документы, подтверждающие наличие прав собственников помещений в многоквартирном доме, возникших до 31.01.1998 (если на момент представления документов на государственную регистрацию права общей долевой собственности на объекты недвижимости помещений в многоквартирном доме в ЕГРН отсутствуют записи о государственной регистрации наличия прав указанных собственников)
8. Иные необходимые для государственной регистрации прав документы в случаях, установленных законодательством РФ.



5

Обращение в Росреестр для кадастрового учета и регистрации права общей долевой собственности

АДРЕСА

улица Труда 164
улица Комарова 39
проспект Победы 396/1
улица Новороссийская 118 В

ТЕЛЕФОНЫ

ПРЕДВАРИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСЬ И КОНСУЛЬТАЦИЯ
CALL-ЦЕНТР 211-08-92

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ НОМЕРА ДЛЯ
ПРЕДВАРИТЕЛЬНОЙ ЗАПИСИ (С 9:00 ДО 12:00)

ТРУДА 164	8(912)47-00-278
КОМАРОВА 39	8(912)47-01-400
ПОБЕДЫ 396/1	8(912)47-02-418

ПРЕДВАРИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСЬ (БОЛЕЕ 5 ДЕЛ)

ТРУДА 164	8(919)124-17-79
КОМАРОВА 39	8(912)791-16-07
ПОБЕДЫ 396/1	8(919)124-37-78
НОВОРОССИЙСКАЯ 118 В	8(919)124-15-01

ЧАСЫ РАБОТЫ

ПОНЕДЕЛЬНИК	9:00-19:00
ВТОРНИК	9:00-20:00
СРЕДА	9:00-19:00
ЧЕТВЕРГ	9:00-19:00
ПЯТНИЦА	9:00-19:00
СУББОТА	9:00-14:00
ВОСКРЕСЕНЬЕ	ВЫХОДНОЙ

Заявление и необходимые документы можно представить одним из следующих способов (ч. 1, 2 ст. 18 Закона N 218-ФЗ):

- лично (либо через представителя по доверенности) в отделение Росреестра или МФЦ, в том числе независимо от места нахождения объекта недвижимости согласно перечню подразделений, осуществляющих прием по экстерриториальному принципу, размещенному на сайте Росреестра, а также уполномоченному лицу Росреестра при выездном приеме;
- почтовым отправлением с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении;
- в электронной форме через Интернет, включая Единый портал госуслуг и сайт Росреестра.

Со дня проведения государственного кадастрового учета земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 5 ст. 16 Закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ).

Налог

**С 2015 г.
не облагаются
земельным
налогом
земельные
участки,
входящие в
состав общего
имущества МКД
(пп. 6 п. 2 ст.
389НК РФ).**



Специфика общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме



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 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.

Особенности 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:	2. Дополнительная возможная прибыль:	3. Удобство использования:
<p>- 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;</p>	<p>- собственники вправе сдавать часть земельного участка в аренду или предоставлять его для иного возмездного использования. Кроме того, наличие собственности на землю существенно увеличивает стоимость квадратного метра жилого или нежилого помещения.</p>	<p>- 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.</p>
<p>- без согласия собственника невозможно какое-либо отчуждение части земельного участка, равно как и невозможен снос (постройка) каких либо строений;</p>		
<p>- невозможно изъять земельный участок для муниципальных (государственных) нужд бесплатно.</p>		



The background is a light blue architectural floor plan. On the left side, there is a detailed inset of a window or door frame with various dimensions and annotations. The main floor plan shows rooms such as 'DINING ROOM', 'KITCHEN', 'PANTRY', 'FAMILY RM', and 'STAIRS'. The text 'Спасибо за внимание!' is centered over the plan.

**Спасибо
за внимание!**