

**АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ДМИТРОВ
ДМИТРОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 13.05.2013

г.Дмитров

№ 345-ПД

Об утверждении положения о формировании земельного участка под многоквартирным домом на территории городского поселения Дмитров Дмитровского муниципального района Московской области

Руководствуясь Жилищным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 29.12.2004 №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», Федеральным законом от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 27 декабря 2011г. №605 Об утверждении свода правил «СНИП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» (СП 59.13330.2012), Постановлением Конституционного суда Российской Федерации от 28 мая 2010 г. №12-П по делу о проверке конституционности частей 2,3 и 5 статьи 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», частей 1 и 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, пункта 3 статьи 3 и пункта 5 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации, Приказом от 26.08.1998г. №59 «Об утверждении методических указаний по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», Уставом Муниципального образования городское поселение Дмитров Дмитровского муниципального района Московской области

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить Положение о формировании земельного участка под многоквартирным домом на территории городского поселения Дмитров Дмитровского муниципального района Московской области (приложение).

2. Опубликовать настоящее постановление в официальном печатном издании газете «Дмитровский вестник» и на сайте Администрации городского поселения Дмитров Дмитровского муниципального района Московской области.

3. Действия настоящего Постановления распространяются на правоотношения возникшие с 01.01.2013.

4. Выполнение настоящего положения обязательно для всех юридических лиц независимо от формы собственности и ведомственной принадлежности, индивидуальных предпринимателей, физических лиц, являющихся собственниками помещений в многоквартирном доме.

5. Контроль за исполнением настоящего документа возложить на заместителя главы администрации городского поселения Дмитров Дмитровского муниципального района Московской области О.В.Гаврилова.

Глава городского поселения Дмитров
Дмитровского муниципального района
Московской области

В.А.Логачев

Положение о формировании земельного участка под многоквартирным домом на территории городского поселения Дмитров Дмитровского муниципального района Московской области

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о формировании земельного участка под многоквартирным домом на территории городского поселения Дмитров Дмитровского муниципального района Московской области (далее по тексту положение) разработано с целью единообразного применения федерального законодательства по формированию и постановке на кадастровый учет земельных участков под многоквартирными домами в целях реализации прав собственников.

1.2. Настоящее Положение распространяется на земельные участки под многоквартирными домами, расположенными на территории городского поселения Дмитров Дмитровского муниципального района Московской области.

1.3. Земельным участком многоквартирного дома признается земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

1.4. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, с момента его формирования и проведения кадастрового учета переходят бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с гражданским и жилищным законодательством.

1.5. Границы земельного участка, на которых расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты, устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии) и проездов, естественных границ земельных участков, границ отвода магистральных инженерно-транспортных коммуникации, если градостроительными требованиями не установлено иное.

1.6. В границы земельного участка включаются все объекты, входящие в состав недвижимого имущества, подъезды и проходы к ним.

1.7. 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, 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.

1.8. Границы земельных участков, в пределах которых расположены объекты недвижимого имущества, 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 (при их отсутствии – утвержденных органом местного самоуправления расчетных показателей).

1.9. Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными

объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации. Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок. Земельные участки отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральным законодательством. Не предоставляются в частную собственность земельные участки зарезервированные для государственных и муниципальных нужд.

1.10. Решением собственника по вопросу формирования земельного участка многоквартирного жилого дома признается:

-протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в соответствии со ст.45-48 ЖК РФ, с положительно принятым решением по вопросу формирования земельного участка многоквартирного дома и избрание уполномоченного лица на обращение в администрацию городского поселения Дмитров с заявлением о формировании земельного участка многоквартирного дома и приобретении прав на него;

-принятое любым собственником помещения в многоквартирном доме решение (обращение, вывод) о формировании земельного участка многоквартирного дома;

-постановление главы городского поселения Дмитров Дмитровского муниципального района Московской области о формировании земельного участка многоквартирного дома при условии наличия в многоквартирном доме муниципального имущества (муниципального жилищного фонда).

1.11. Заявление о формировании участка и приобретения прав на него признается:

-письменное обращение собственника помещения в администрацию городского поселения Дмитров основанное на подпункте 1,2 пункта 1.10 настоящего положения ;

-постановление главы городского поселения Дмитров о формировании земельного участка многоквартирного дома.

1.12. Данное постановление не распространяется на земельные участки под объектами капитального строительства (объектами недвижимого имущества), не относящимся к многоквартирным домам.

2. Нормативный размер земельного участка

2.1. Нормативный размер земельного участка, передаваемого в общую долевую собственность собственников помещения 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, а также 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, обслуживание жилых зданий и другого имущества, а также доступ к этим объектам.

2.2. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

2.3. Если фактическая площадь земельного участка в существующей застройке меньше нормативных размеров площади, бесплатно передаваемой в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, и увеличение размеров земельного участка за счет смежных земельных участков не представляется возможным, то границы земельного участка многоквартирного дома устанавливаются по фактически существующим границам.

3. Проведение работ по формированию земельного участка под многоквартирным домом

3.1. Проведение работ по формированию земельного участка включает в себя:
-подготовку и утверждения проекта планировки территории и проекта межевания;
-выполнение в отношении земельного участка в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», кадастровых работ и осуществление государственного кадастрового учета земельного участка.

3.2. Орган местного самоуправления городского поселения Дмитров обеспечивает подготовку проекта межевания территории на основании генерального плана территории, правил землепользования и застройки.

3.3 Проект градостроительного плана земельного участка выполняется в составе проекта межевания в соответствии с формой градостроительного плана земельного участка, установленного Приказом министерства регионального развития Российской Федерации от 10.05.2011 №207 «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка».

3.4. При подготовке и согласовании проекта межевания территории и градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания должны учитываться требования градостроительного законодательства:

- характер фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;
- минимальные и максимальные размеры земельных участков, определяемые в соответствии с градостроительными нормативами и правилами;
- обеспечение проезда, прохода к каждому земельному участку;
- границы территорий объектов культурного наследия, границы зон с особыми условиями использования территории, границы зон действия публичных сервитутов.

3.5. Проект межевания подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, проводимых в установленном законом порядке, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с утверждением проекта межевания.

3.5.1. Предметом публичных слушаний является соблюдение прав граждан, проживающих в существующей жилой застройке, правообладателей иных объектов недвижимости путем определения в проекте межевания территории:

- границ земельных участков;
- при необходимости- границ зон действия публичных сервитутов.

Проекты межевания территории подлежат согласованию и утверждению в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.5. Утвержденный проект межевания территории является основанием проведения в соответствии с действующим законодательством:

- государственного кадастрового учета земельного участка;
- государственной регистрации прав на земельный участок.

4. Порядок действий собственников помещений в многоквартирном доме в целях регистрации права общей долевой собственности

4.1. После формирования земельного участка под многоквартирным домом и присвоения ему кадастрового номера необходимо обратиться в орган обязательной государственной регистрации для проведения государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок в установленном законом порядке.

4.2. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

4.3. 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, процедура формирования земельного участка многоквартирного дома проводится в соответствии с настоящим Положением.