

**ОБРАЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД  
МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ В СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКЕ  
НА ПРИМЕРЕ, ЗАТО ЖЕЛЕЗНОГОРСК**

FORMATION OF LAND PLOTS UNDER APARTMENT BUILDINGS IN THE  
EXISTING BUILDING ON THE EXAMPLE, BUT ZHELEZNOGORSK



**УДК 349.418**

**DOI:10.24411/2588-0209-2021-10347**

**Горюнова Оксана Ивановна**, старший преподаватель кафедры Землеустройства и кадастры, института Землеустройства, кадастров и природообустройства, ФГБОУ ВО Красноярский государственный аграрный университет, Красноярск, Россия (660041, г. Красноярск, проспект Свободный, 70.), ORCID: [gorunova11@mail.ru](mailto:gorunova11@mail.ru)

**Goryunova Oksana Ivanovna**, Senior Lecturer, Department of Land Management and Cadastre, Institute of Land Management, Cadastres and Environmental Management, FGBOU VO Krasnoyarsk State Agrarian University Krasnoyarsk, Russia, (660041, Krasnoyarsk, Svobodny prospect, 70), ORCID: [gorunova11@mail.ru](mailto:gorunova11@mail.ru)

**Аннотация.** В статье рассматривается ситуация, связанная с образованием земельных участков под многоквартирными домами в существующей застройке на примере закрытого административно территориального образования Железнодорожный Красноярского края. Цель исследования рассмотреть порядок образования земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, в существующей застройке. В ходе исследования данной проблемы был

проведен теоретический анализ законодательства в сфере земельно-имущественных отношений. Теоретической и методологической основой проведения исследования явились законодательные акты и судебная практика по теме исследования. В результате исследования выяснилось, что передача земельного участка в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме как составной части общего имущества данного дома напрямую зависит от выполнения обязанностей со стороны органа местного самоуправления по образованию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, причем под каждым многоквартирным домом в отдельности. Образование земельного участка, занятого многоквартирным домом, в существующей жилой застройке возможно только на основании проекта межевания территории, утвержденного в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности. Утвержденный проект межевания является частью градостроительной документации и основой для подготовки межевого плана. В свою очередь межевой план относится к кадастровой документации и именно он является основанием для постановки земельного участка, занятого многоквартирным домом, на государственный кадастровый учёт. Перед тем, как приступить к осуществлению кадастровых работ, орган местного самоуправления должен провести публичные слушания по проекту планировки территории, проекту межевания территории и утвердить своим решением эту документацию. Работы, в результате которых создается проект межевания территории и межевой план земельного участка, организуются органом местного самоуправления и оплачиваются за счёт местного бюджета. И на организацию работ, и на их проведение требуется значительный период времени.

**Abstract..** The article examines the situation associated with the formation of land plots for apartment buildings in the existing development on the example of the closed administrative territorial entity of Zheleznogorsk, Krasnoyarsk Territory. The purpose of the study is to consider the procedure for the formation of land plots on which

apartment buildings are located in the existing development. In the course of studying this problem, a theoretical analysis of legislation in the field of land and property relations was carried out. The theoretical and methodological basis for the study was legislative acts and judicial practice on the research topic. As a result of the study, it turned out that the transfer of a land plot to the common shared ownership of the owners of premises in an apartment building as an integral part of the common property of this building directly depends on the fulfillment of obligations by the local government body for the formation of the land plot on which the apartment building is located, and under each apartment building home separately. The formation of a land plot occupied by an apartment building in an existing residential development is possible only on the basis of a land survey project approved in the manner prescribed by the legislation on urban planning. The approved land-surveying project is part of the urban planning documentation and the basis for the preparation of the land-survey plan. In turn, the boundary plan refers to cadastral documentation and it is he who is the basis for setting the land plot occupied by an apartment building on the state cadastral register. Before proceeding with the implementation of cadastral work, the local government must hold public hearings on the project for the planning of the territory, the project for surveying the territory and approve this documentation by its decision. The works, as a result of which a project for land surveying and a land plot plan is created, are organized by the local government and paid for at the expense of the local budget. Both the organization of work and their implementation require a significant period of time.

**Ключевые слова:** земельный участок, многоквартирный дом, общая долевая собственность, проект межевания территории, межевой план, образование земельного участка, государственный кадастровый учёт.

**Keywords:** land plot, apartment building, common share ownership, land surveying project, landline plan, formation of a land plot, state cadastral registration.

Общие вопросы образования земельных участков урегулированы Земельным кодексом Российской Федерации.

В отличие от порядка приобретения гражданами и юридическими лицами прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, который установлен Земельным кодексом Российской Федерации, для бесплатного перехода земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в общую долевую собственность собственников помещений в таком доме необходимо и достаточно образования данного земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета.

Ни специального решения органов публичной власти о предоставлении земельного участка, ни государственной регистрации права общей долевой собственности на данный земельный участок в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) не требуется (10).

В настоящее время в законодательстве Российской Федерации отсутствует определение термина «образование земельного участка под многоквартирным домом».

Образование земельного участка, на котором расположен многоквартирный домом, в границах существующей застройки условно можно разделить на следующие этапы:

1 этап: подготовка и утверждение проекта планировки и проекта межевания территории в границах существующей жилой застройки;

2 этап: выполнение кадастровых работ для проведения государственного кадастрового учета и изготовление межевых планов по образованию земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории;

3 этап: постановка земельных участков под многоквартирными домами на государственный кадастровый учёт. Этот этап завершает процесс образования земельного участка под многоквартирным домом.

Образование земельного участка, находящегося в федеральной собственности, осуществляется федеральными органами исполнительной власти, образование земельного участка, находящегося в собственности субъекта Российской Федерации, - исполнительными органами государственной власти субъекта Российской Федерации, образование земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, - органами местного самоуправления (5).

В случае, если государственная собственность на земельный участок не разграничена, образование такого земельного участка осуществляет орган местного самоуправления (7).

Границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территорий и проектов

межевания территорий, которые утверждаются главой администрации городского округа с соблюдением процедуры публичных слушаний в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (6).

При этом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории, осуществляемая в отношении земельного участка, находящегося под многоквартирным домом, относится к компетенции органов местного самоуправления. Проект планировки территории и проект межевания территории относятся к документации по планировке территории.

Правила землепользования и застройки служат основой для подготовки документации по планировке территории (4).

Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения образуемых и изменяемых земельных участков. Решение об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории принимается органами местного самоуправления. До утверждения документация по планировке территории подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

Местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ (9).

Таким образом, в застроенном квартале (микрорайоне и т.д.) образование земельного участка под многоквартирным домом осуществляется после подготовки документации по планировке территории и границы этого земельного участка определяются в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Государственный кадастровый учёт земельных участков осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

В целях образования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, органами местного самоуправления обеспечивается подготовка межевого плана земельного участка и обращение с заявлением о государственном кадастровом учете в отношении такого земельного участка в орган регистрации прав.

Утвержденный проект межевания является основой для подготовки межевого плана.

Межевой план – это документ, форма и состав которого, а также требования по подготовке которого установлены приказом Министерства экономического развития РФ от 8 декабря 2015 г. № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке».

Межевой план подготавливается в форме электронного документа и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план. Межевой план, если это предусмотрено договором, также подготавливается в форме документа на бумажном носителе, заверенного подписью и печатью подготовившего такой план кадастрового инженера, для передачи его заказчику по договору (11).

Таким образом, основанием для осуществления государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, является межевой план земельного участка, подготовленный в результате проведения кадастровых работ в установленном федеральным законом порядке.

Объектом исследования являются земельные участки под многоквартирными домами № 4, № 6, № 8 по проезду Юбилейный, под многоквартирным домом № 42 по улице 60 лет ВЛКСМ в г. Железногорске Красноярского края.

Работы по формированию земельных участков и постановке их на кадастровый учет произведены по инициативе органа местного самоуправления и за счет средств бюджета ЗАТО Железногорск.

Постановлением Администрации ЗАТО г. Железногорск от 12.10.2010г. № 1589 была инициирована подготовка проектов планировки и проектов межевания территории с целью установления границ земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, а также выполнение кадастровых работ в отношении таких земельных участков для проведения государственного кадастрового учета земельных участков. С целью выполнения указанных работ был заключен муниципальный контракт с ООО «НТЦ Красноярскгеоинформпроект».

Земельные участки под многоквартирными домами были сформированы в соответствии с проектами планировки и проектами межевания территории, утвержденными Постановлением Администрации ЗАТО г. Железногорск от 01.11.2011 № 1737 с учетом результатов публичных слушаний, прошедших 18.08.2011.

Так, Постановлением Администрации ЗАТО г. Железногорск от 01.11.2011 № 1737 утвержден проект планировки территории жилого квартала ЗАТО Железногорск по ул. 60 лет ВЛКСМ, Ленинградский проспект, проезд Юбилейный, расположенного в кадастровом квартале 24:58:0312001

При разработке проекта планировки и проекта межевания территории жилого квартала, ограниченного: ул. 60 лет ВЛКСМ, Ленинградский проспект, проезд Юбилейный и формировании (понятие, действующее до августа 2019г.) земельных участков под многоквартирными домами принимались во внимания следующие обстоятельства:

1. территория имеет «квартальный тип» застройки. Жилые дома, расположенные по ул. 60 лет ВЛКСМ, д. 42, проезд Юбилейный, д. 6, проезд Юбилейный, д. 8, проезд Юбилейный, д. 4, образуют отдельный квартал;

2. сложившуюся градостроительную ситуацию в данном квартале, а именно: отсутствие свободного доступа (свободного въезда и выезда) к каждому многоквартирному дому отдельно, т.е. застроенный многоквартирными домами квартал является «замкнутой территорией». Доступ (проезд) к одному из многоквартирных домов - № 6 по проезду Юбилейный - возможен только по территории дома № 42 по ул. 60 лет ВЛКСМ;

3. фактическое землепользование внутриквартальной территории, на которой расположены 3 детские площадки, 1 спортивная площадка, 3 площадки для временной парковки автотранспорта, а также газоны, лесные насаждения (сосны, березы), элементы озеленения, и которые находятся в совместном пользовании жителей этих многоквартирных домов.

В целях соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических требований, принимая во внимание сложившуюся градостроительную ситуацию и учитывая фактическое землепользование внутриквартальной территории, под многоквартирными жилыми домами по ул. 60 лет ВЛКСМ, д. 42, проезд Юбилейный, д. 6, проезд Юбилейный, д. 8, проезд Юбилейный, д. 4 был сформирован единый земельный участок общей площадью 29810 кв. м.

Государственный кадастровый учет данного земельного участка произведен 28.11.2011 года. Единому земельному участку под многоквартирными жилыми домами по ул. 60 лет ВЛКСМ, д. 42, проезд Юбилейный, д. 6, проезд Юбилейный, д. 8, проезд Юбилейный, д. 4, присвоен кадастровый номер 24:58:0312001:309.

В кадастровом паспорте на земельный участок присутствовала отметка о том, что указанный земельный участок находится в общей долевой собственности собственников помещений многоквартирных жилых домов по адресам: ул. 60 лет ВЛКСМ, д. 42, Юбилейный проезд, д. 6, ул. Юбилейный проезд, д. 8, ул. Юбилейный проезд, д. 4, в силу закона.

При формировании единого земельного участка с кадастровым номером 24:58:0312001:309 Администрация ЗАТО г. Железногорска полагала, что Жилищный кодекс Российской Федерации не содержит прямого запрета на формирование земельного участка под несколькими многоквартирными жилыми домами.

Земельный кодекс Российской Федерации и Градостроительный кодекс Российской Федерации предполагают возможность образования земельного участка в целях эксплуатации нескольких объектов недвижимости, при этом ограничений в отношении количества



размещения на одном земельном участке нескольких многоквартирных домов не предусмотрено.

Границы и размер земельного участка с кадастровым номером 24:58:0312001:309 были установлены с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действующих в период застройки данной территории, и включали территорию, предназначенную для обслуживания четырех многоквартирных домов.

Границы земельного участка под каждым многоквартирным домом не устанавливались.

С образованием единого земельного участка под вышеуказанными многоквартирными домами не согласились собственники квартир многоквартирного дома № 6, расположенного на проезде Юбилейный.

В сентябре 2016 года собственники квартир многоквартирного дома обратились в Железнодорожный городской суд с требованием расформировать и снять с государственного кадастрового учёта земельный участок с кадастровым номером 24:58:0312001:309, провести установление границ и кадастровые работы по формированию земельного участка, расположенного под многоквартирным домом № 6 по проезду Юбилейный.

По мнению собственников квартир, каждый многоквартирный дом является самостоятельным объектом недвижимости со своим обособленным комплексом общего имущества, принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном доме, в который включается и земельный участок под многоквартирным домом с элементами благоустройства.

Железнодорожный городской суд отказал в удовлетворении требований собственников квартир многоквартирного дома № 6, расположенного на проезде Юбилейный, мотивировал свое решение следующими выводами:

1. Жилищный кодекс Российской Федерации не содержит прямого запрета на формирование единого земельного участка под несколькими отдельно стоящими многоквартирными домами, имеющими единую внутриквартальную, транспортную и общественную инфраструктуру (элементы озеленения, благоустройства, детские игровые и спортивные площадки и т.п.).

2. Земельный и Градостроительный кодексы предполагают возможность формирования земельного участка в целях эксплуатации нескольких объектов недвижимости, ограничений в отношении количества размещения на одном земельном участке нескольких многоквартирных домов не предусмотрено.

3. При подготовке проектов межевания территорий размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического



землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий (11).

Судебная коллегия Красноярского краевого суда пересмотрела решение Железногорского городского суда и признала незаконными действия Администрации ЗАТО г. Железногорск по формированию единого земельного участка с кадастровым номером 24:58:0312001:309 под несколькими многоквартирными жилыми домами.

Свою позицию Красноярский краевой суд обосновал следующим образом:

Буквальное толкование статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» указывает на то, что возникновение права общей долевой собственности на земельный участок, на котором расположен дом, предусмотрено только для собственников помещений одного многоквартирного дома, но не для собственников помещений нескольких многоквартирных домов.

Следовательно, законом предусмотрена необходимость образования земельного участка под каждым многоквартирным домом в отдельности (3).

Таким образом, состоявшаяся судебная практика при решении вопроса об образовании земельных участков под многоквартирными домами отдает приоритет нормам Жилищного кодекса Российской Федерации.

Красноярский краевой суд обязал Администрацию ЗАТО Железногорск расформировать и снять с государственного кадастрового учета земельный участок с кадастровым номером 24:58:0312001:309, но отказал в возложении на Администрацию ЗАТО г. Железногорск обязанности о проведении кадастровых работ по образованию земельного участка, расположенного под многоквартирным жилым домом № 6 по проезду Юбилейный.

По мнению суда, собственники жилых помещений многоквартирного дома № 6 по проезду Юбилейный не лишены возможности с соблюдением установленного законом порядка обратиться за образованием земельного участка под своим многоквартирным домом.

Используя Публичную кадастровую карту Российской Федерации можно сделать вывод, что в настоящее время под каждым многоквартирным домом (далее – МКД), расположенным в г. Железногорске по адресам: ул. 60 лет ВЛКСМ, д. 42, проезд Юбилейный, д. 6, проезд Юбилейный, д. 8, проезд Юбилейный, д. 4 образован земельный участок, т.к. на государственном кадастровом учете с 29.11.2019 находится:

- земельный участок общей площадью 12 039 кв. м. под кадастровым номером 24:58:0312001:768 под МКД № 42 ул. 60 лет ВЛКСМ;

- земельный участок общей площадью 3 662 кв. м. под кадастровым номером 24:58:0312001:764 под МКД №6 по проезду Юбилейный;
- земельный участок общей площадью 7 133 кв. м. под кадастровым номером 24:58:0312001: 766 под МКД № 8 по проезду Юбилейный;
- земельный участок общей площадью 4 074 кв. м. под кадастровым номером 24:58:0312001:765 под МКД № 4 по проезду Юбилейный

Изображение земельных участков под МКД представлено на рисунке 1.

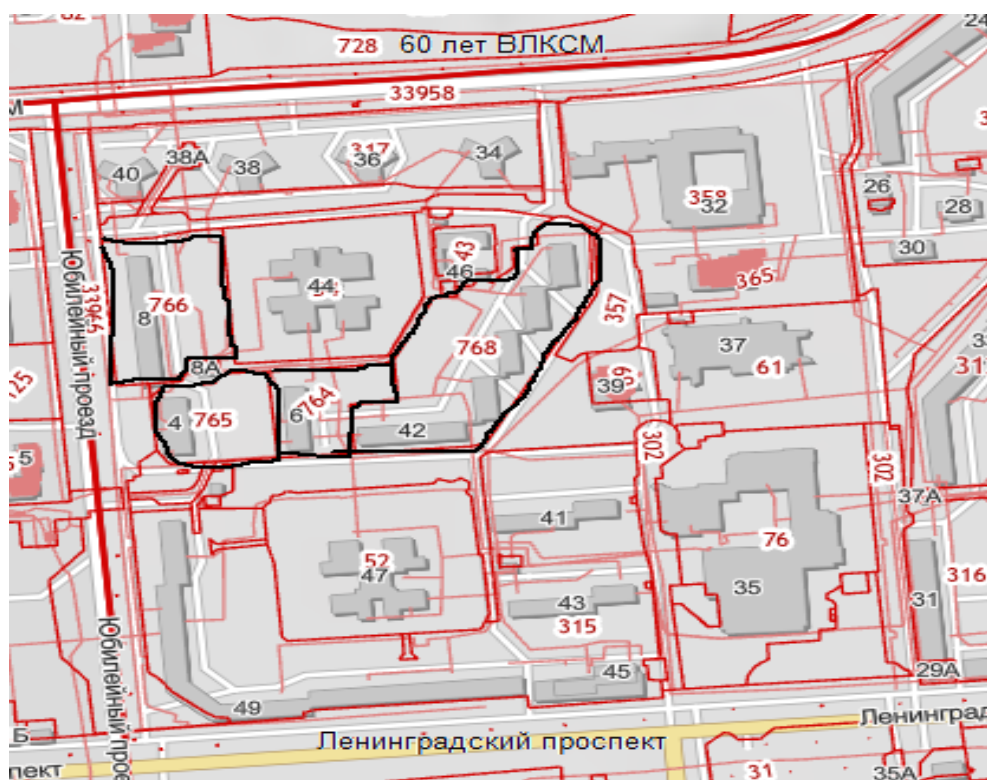


Рисунок 1 – Изображение земельных участков

И этому вновь предшествовала длительная процедура образования земельных участков под многоквартирными домами, которую осуществляла Администрация ЗАТО г. Железнодорожск за счет средств бюджета ЗАТО Железнодорожск.

Администрации ЗАТО г. Железнодорожск представила в Железнодорожский отдел Управления Росреестра по Красноярскому краю судебное решение и земельный участок с кадастровым номером 24:58:0312001:309 был снят с государственного кадастрового учёта.

Информация о снятии земельного участка с кадастровым номером 24:58:0312001:309 с государственного кадастрового учёта содержится на публичной кадастровой карте Российской Федерации.

В октябре 2018 года Администрации ЗАТО г. Железнодорожск издает постановление № 109з о подготовке проекта внесения изменений в документацию по проекту планировки и проекту межевания территории в границах существующей жилой застройки, утвержденного

Постановлением Администрации ЗАТО г. Железногорск от 01.11.2011 № 1737, в части «Проект планировки территории жилого квартала ЗАТО Железногорск, г. Железногорск по Ленинградскому проспекту, Юбилейному проезду, 60 лет ВЛКСМ, расположенного в кадастровом квартале 24:58:0313001, 24:58:0312001»

Заказчиком работ по подготовке проекта внесения изменений в документацию по проекту планировки и проекту межевания территорий выступило муниципальное образование «Закрытое административно-территориальное образование Железногорск Красноярского края» в лице Администрации ЗАТО г. Железногорск.

В ноябре 2018 года был заключён муниципальный контракт с ООО «Земля и недвижимость» на выполнение работ по подготовке проекта внесения изменений в документацию по проекту планирования и проекту межевания территорий ЗАТО Железногорск.

Перед исполнителем работ была поставлена задача: определение границ земельных участков, предназначенных для размещения многоквартирных домов. Цель - образование земельных участков, для определения состава общего имущества многоквартирных домов, расположенных по адресам: г. Железногорск, ул. 60 лет ВЛКСМ, 42; Юбилейный проезд, 8; Юбилейный проезд, 6; Юбилейный проезд, 4.

Исходная информация для проведения работ содержалась в следующих документах и материалах:

- Генеральный план ЗАТО Железногорск на период по 2020 год;
- Правила землепользования и застройки ЗАТО Железногорск;
- Проект планировки и проект межевания территории в границах существующей жилой застройки, утвержденного постановлением Администрации ЗАТО г. Железногорск от 01.11.2011 № 1737;
- Паспорта благоустройства дворовой территории многоквартирных домов от 28.09.2018 года.

При разработке проекта исполнитель использовал сведения единого государственного реестра недвижимости – кадастровые планы территории, содержащие информацию о границах существующих земельных участков и границах кадастровых кварталов, расположенных в границах проектирования.

В границах проектирования уже было учтено и зарегистрировано шесть земельных участков: для эксплуатации нежилого здания торгового назначения, для обслуживания объекта муниципальной собственности, для эксплуатации нежилого здания (МДОУ детский сад № 70 «Дюймовочка»), для эксплуатации трансформаторной подстанции № 199, под

размещение проезда к жилому дому № 42 по ул. 60 лет ВЛКСМ и размещение проезда – Юбилейный проезд.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки ЗАТО Железнодорожск проектируемая территория расположена в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж 4).

Вид разрешенного использования проектируемых земельных участков - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Для указанного вида разрешенного использования Правилами землепользования и застройки ЗАТО Железнодорожск установлены предельные минимальные размеры земельного участка - 600 кв. м. Предельный максимальный размер земельного участка не установлен.

При образовании земельных участков под многоквартирными домами исключались земельные участки, стоящие на государственном кадастровом учете, территории перспективного развития, а так же территории, не подлежащие включению в границы образуемых земельных участков под многоквартирными домами, поскольку заняты объектами общественного назначения. В случае если нормативная (расчетная) площадь земельного участка оказывалась меньше (больше) фактического размера участка в существующей застройке, то границы земельного участка многоквартирного дома устанавливались по фактически используемым границам. Проектом планировки сформировано пять земельных участков, четыре из которых – под МКД. В границах двух земельных участков под МКД сформированы части участков для установления сервитута.

Постановлением Администрации ЗАТО Железнодорожск от 09.08.2019 года № 1617 проект внесения изменений в документацию по проекту планировки и проекту межевания территории в границах существующей жилой застройки утвержден с учетом результатов публичных слушаний от 17.06.2019 г. и согласования с государственной корпорацией по атомной энергии «Росатом» от 06.08.2019.

Далее наступает второй этап образования земельных участков под МКД, расположенными по адресам: г. Железнодорожск, ул. 60 лет ВЛКСМ, 42; Юбилейный проезд, 8; Юбилейный проезд, 6; Юбилейный проезд, 4.

ЗАТО Железнодорожск в лице муниципального казенного учреждения "Управление имуществом, землепользования и землеустройства" ЗАТО г. Железнодорожск (далее - МКУ «УИЗиЗ») выступило заказчиком кадастровых работ.

На основании подведения итогов электронного аукциона от 14.10.2019 МКУ «УИЗиЗ» заключило муниципальный контракт с победителем электронного аукциона ООО «Кадастровый центр».

Цель выполнения кадастровых работ - изготовление межевых планов по образованию земельных участков под МКД в соответствии с утвержденным проектом межевания территории в кадастровом квартале 24:58:0312001 для последующей постановки на государственный кадастровый учет.

Чтобы сформировать межевой план при образовании земельного участка под объектом капитального строительства, в данном случае под многоквартирным домом необходимо наличие проекта межевания территории (1, с.170-186, 2, с.11-14).

В рассматриваемом нами случае межевые планы на образуемые земельные участки под многоквартирными домами подготовил кадастровый инженер, состоящий в трудовых отношениях с ООО «Кадастровый центр» и являющийся членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров.

При подготовке межевых планов были использованы следующие документы:

- кадастровые планы территории (КУВИ-001/2019-21586586 от 03.09.2019; КУВИ-001/2018-4415143 от 18.07.2018);

- проект планировки территории жилого квартала ЗАТО Железногорск, г. Железногорск по пр. Ленинградский, ул. 60 лет ВЛКСМ, расположенного

в кадастровом квартале 24:58:0313001, 24:58:0312001, подготовленный ООО «Земля и недвижимость» и утвержденный постановлением Администрации ЗАТО Железногорск от 09.08.2019 года №1617;

- Правила землепользования и застройки ЗАТО Железногорск, утвержденные решением Совета депутатов ЗАТО г. Железногорск от 05.07.2012г. № 26-152Р.

В результате выполнения кадастровых работ были изготовлены четыре межевых плана в двух экземплярах на каждый участок, в том числе под многоквартирным домом № 6, расположенным на проезде Юбилейный.

Один экземпляр межевого плана изготовлен на бумажном носителе, другой экземпляр изготовлен в виде электронного документа в формате XML для государственного кадастрового учета земельного участка.

Для государственного кадастрового учета Администрация ЗАТО Железногорск представила в орган регистрации прав соответствующие заявления в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью и межевые планы на образуемые земельные участки под многоквартирными домами в формате XML.

Государственная пошлина за осуществление государственного кадастрового учета не взимается.

Проблемные вопросы при образовании земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома в ЗАТО Железнодорожный, в большей степени имеют юридический аспект.

Практика применения Администрацией ЗАТО Железнодорожный жилищного и земельного законодательства при образовании земельных участков под многоквартирными домами в существующей застройке, сложившаяся в период с 2004 года по 2014 год, не нашла своего подтверждения в судебных инстанциях.

В 2016-2019 годы в судебном порядке систематически, но не массово, заявлялись требования собственников жилых помещений о признании незаконными действий Администрации ЗАТО Железнодорожный по формированию единого земельного участка, на котором расположены несколько многоквартирных домов.

Суды во всех решениях по названным выше требованиям указывают на необходимость формирования земельного участка под каждым многоквартирным домом в отдельности. Основопологающим моментом при таком толковании жилищного и земельного законодательства является следующее: в случае, если на одном земельном участке расположено несколько многоквартирных домов, то отсутствуют основания признать возникшим право общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного дома на общее имущество, поскольку как таковое общее имущество в виде земельного участка под конкретным многоквартирным домом отсутствует.

Полагаем, что одного судебного толкования норм земельного, жилищного и гражданского законодательства не достаточно, т.е. запрет на образование единого земельного участка, на котором расположены несколько отдельно стоящих многоквартирных домов, должен быть четко сформулирован в Земельном кодексе Российской Федерации.

По состоянию на 01.01.2014 на территории ЗАТО г. Железнодорожный сформированы и поставлены на государственный кадастровый учет 451 земельный участок под многоквартирными жилыми домами, что составляет 99,8 % от общего количества многоквартирных домов в ЗАТО Железнодорожный.

В большинстве своем на таких земельных участках, поставленных на государственный кадастровый учет, находятся несколько многоквартирных домов. Но без судебного решения у Администрации ЗАТО г. Железнодорожный нет оснований для обращения в Железнодорожный отдел Управления Росреестра по Красноярскому краю с заявлением о снятии с государственного кадастрового учёта земельного участка под многоквартирными домами. И в настоящее время сложилась следующая ситуация: на государственном кадастровом учёте продолжают находиться «неправильно» образованные земельные участки под многоквартирными домами до появления решения суда о снятии с государственного кадастрового учёта.



При детальном изучении и анализе законодательства в сфере земельно-имущественных отношений, был сделан вывод о необходимости совершенствовании законодательной базы, в частности изложить часть 13 статьи 39.20 Земельного кодекса РФ в следующей редакции:

«Особенности приобретения прав на земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав общего имущества многоквартирного дома объекты недвижимого имущества, устанавливаются федеральными законами. Не допускается образование единого земельного участка, на котором расположены два и более отдельно стоящих многоквартирных дома».

### Литература

1. О.И. Горюнова, О.И. Иванова /INTERNATIONAL AGRICULTURAL JOURNAL  
Издательство: Fomin A.A. (Москва) 2020. № 4. С.170-186.
2. О.И. Горюнова Организация кадастровых работ в отношении земельных участков/Материалы международной научно-практической конференции. Наука и образование: опыт, проблемы, перспективы развития. 2018. С. 11-14
3. Апелляционное определение Красноярского краевого суда от 05.06.2017 по делу № 33-7075/2017. [Электронный ресурс]. - URL: <https://bsr.sudrf.ru/big5/portal.html> - (дата обращения: 28.07.2021).
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 30.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2021) [Электронный ресурс]. – URL: <https://internet.garant.ru> - (дата обращения: 10.08.2021).
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 02.07.2021) [Электронный ресурс]. – URL: <https://internet.garant.ru/> - (дата обращения: 08.08.2021).
6. О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации: федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ (ред. от 02.07.2021) [Электронный ресурс]. – URL: <https://internet.garant.ru/> - (дата обращения: 09.08.2021).
7. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ (ред. от 31.07.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 31.07.2020) [Электронный ресурс].– URL: <https://internet.garant.ru/> - (дата обращения: 09.08.2021).
8. О государственной регистрации недвижимости: федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ (ред. от 01.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.07.2021) [Электронный ресурс]. – URL: <http://consultant.ru/> - (дата обращения: 10.09.2021).



9. О кадастровой деятельности: федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 11.06.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2021) [Электронный ресурс]. – URL: <http://consultant.ru/> - (дата обращения: 11.08.2021).
10. Постановление Конституционного Суда РФ от 28.05.2010 № 12-П [Электронный ресурс]. – URL: <https://internet.garant.ru/> - (дата обращения: 08.08.2021).
11. Решение Железнодорожного городского суда от 31.01.2017 года по делу № 2-54/2017. [Электронный ресурс]. - URL: <https://bsr.sudrf.ru/biggs/portal.html> - (дата обращения: 28.07.2021).

### Literature

1. O.I. Goryunova, O.I. Ivanova /INTERNATIONAL AGRICULTURAL JOURNAL Izdatel'stvo: Fomin A.A. (Moskva) 2020. № 4. S.170-186.
2. O.I. Goryunova Organizatsiya kadastrykh rabot v otnoshenii zemel'nykh uchastkov/Materialy mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii. Nauka i obrazovanie: opyt, problemy, perspektivy razvitiya. 2018. S. 11-14
3. Apellyatsionnoe opredelenie Krasnoyarskogo kraevogo suda ot 05.06.2017 po delu № 33-7075/2017. [Электронный ресурс]. - URL: <https://bsr.sudrf.ru/biggs/portal.html> - (дата обращения: 28.07.2021).
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 30.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2021) [Электронный ресурс]. – URL: <https://internet.garant.ru> - (дата обращения: 10.08.2021).
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 02.07.2021) [Электронный ресурс]. – URL: <https://internet.garant.ru/> - (дата обращения: 08.08.2021).
6. О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации: федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ (ред. от 02.07.2021) [Электронный ресурс]. – URL: <https://internet.garant.ru/> - (дата обращения: 09.08.2021).
7. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ (ред. от 31.07.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 31.07.2020) [Электронный ресурс]. – URL: <https://internet.garant.ru/> - (дата обращения: 09.08.2021).
8. О государственной регистрации недвижимости: федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 01.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.07.2021) [Электронный ресурс]. – URL: <http://consultant.ru/> - (дата обращения: 10.09.2021).
9. О кадастровой деятельности: федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 11.06.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2021) [Электронный ресурс]. – URL: <http://consultant.ru/> - (дата обращения: 11.08.2021).

10. Postanovlenie Konstitutsionnogo Suda RF ot 28.05.2010 № 12-P [Ehlektronnyi resurs]. – URL: <https://internet.garant.ru/> - (data obrashcheniya: 08.08.2021).

11. Reshenie Zheleznogorskogo gorodskogo suda ot 31.01.2017 goda po delu № 2-54/2017. [Ehlektronnyi resurs]. - URL: <https://bsr.sudrf.ru/bigs/portal.html> - (data obrashcheniya: 28.07.2021).