

АНАЛИЗ ПРОЦЕДУРЫ ФОРМИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НА ПРИМЕРЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА В ЗАСВЯЖСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДА УЛЬЯНОВСК

Провалова Е.В., кандидат сельскохозяйственных наук, доцент,
тел. 8(927) 815-22-01, provalova2013@yandex.ru

Провалов В.Е., студент, тел. 8(999) 723-58-59, vitya.provalov@mail.ru
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ

Ключевые слова: *земельный, участок, межевой план, многоквартирные дома.*

Данная работа посвящена системе и анализу мероприятий по оформлению в общую долевую собственность земельных участков на примере многоквартирного жилого дома.

Введение. В городе Ульяновск в отношении всех многоэтажных жилых домов были проведены работы по определению площади занимаемых ими земельных участков для последующей постановки на государственный кадастровый учет. Работы проводились картометрическим способом. Из этого следует, что точных границ эти земельные участки не имеют. Границы земельных участков города Ульяновск, занятых многоквартирными жилыми домами, в 99% случаев определены ориентировочно. [2,3]

В силу некоторых обстоятельств, собственники некоторых многоквартирных домов уже делали работы по уточнению границ земельных участков. Границы в них уточняются довольно сложно, в силу того, что должно быть проведено общее собрание собственников многоэтажного дома, принято решение о необходимости этих работ, о том какие границы должны быть. Можно с уверенностью сказать, что придомовые территории в г. Ульяновск в основном не узаконены. [6, 8]

Жильцы не спешат оформлять в собственность земельные участки под высотками и придомовые площадки, не имеют желания предпринимать

какие-либо шаги в данном направлении. Это и есть первая преграда в процессе повсеместного решения проблемы «многоквартирных земель». [1]

Материалы и методы исследования. Чтобы более полно разобраться всю систему мероприятий и проследить «судьбу» земельных участков, занятых многоквартирными жилыми домами в г. Ульяновск, разберем на примере многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск улица Промышленная 65.

Многоквартирному жилому дому в соответствии с актом о присвоении адреса объекту недвижимости был присвоен адрес: г. Ульяновск, Засвияжский район, улица Промышленная, дом № 65, о чем в Росреестре по городу Ульяновск сделана запись № 7324/211/04-1440 от 05.10.2004 г.

Необходимость этого шага исходит из требований п. 5 ст. 36 Земельного Кодекса РФ: «Для приобретения прав на земельный участок граждане или юридические лица, указанные в настоящей статье, совместно обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, с заявлением о приобретении прав на земельный участок с приложением его кадастрового паспорта». На основании этого решения общего собрания любое уполномоченное лицо вправе обратиться в землеустроительную организацию за проведением землеустроительных работ. [4]

Результаты и обсуждения. Результатом кадастровых работ, выполненных кадастровым инженером в независимости от формы его деятельности (кадастровый инженер - физическое лицо-предприниматель или кадастровый инженер в качестве сотрудника юридического лица) является межевой план. [7]

Рассмотрим порядок кадастровых работ, относительно исследуемого земельного участка:

- подготовительные работы. Кадастровый инженер запрашивает сведения об объекте недвижимости, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости – кадастровую выписку о земельном участке и кадастровый план территории;
- согласование местоположения границ земельного участка с Управлением по имущественным и градостроительным отношениям администрации г. Ульяновска. В городе очень проблемно идет согласование

местоположения границ земельного участка именно с данным Управлением, потому что вся территория города пронизана инженерными сетями, которые имеют свою охранную зону.

Следовательно, необходимо исключить из земельного участка такую зону, т. е. границы земельного участка корректируются с учетом охранной зоны. Либо, как произошло в нашем случае, согласование местоположения границ земельного участка по адресу: г. Ульяновск, ул. Промышленная 65, было отклонено из-за необходимости предоставить утвержденную схему расположения земельного участка на кадастровом плане (карте) территории.

В дальнейшем кадастровый инженер предоставил указанную схему в Управление по имущественным и градостроительным отношениям администрации г. Ульяновск. Также следует отметить, что предоставляемый акт согласования границ земельного участка в Управлении рассматривается в течение одного месяца и после истечения данного времени принимают либо положительное, либо отрицательное решение;

- извещение заинтересованных лиц, либо их представителей о согласовании границ земельного участка, проведение данного согласования.

- согласование местоположения границ земельного участка с Управлением по имущественным и градостроительным отношениям администрации г. Ульяновск.

- геодезическая съемка земельного участка на местности;
- обработка результатов, полученных в результате полевых работ;
- подготовка межевого плана.

После формирования границ земельного участка необходимо обеспечить постановку земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом на государственный кадастровый учет. [8]

В случае если на день вступления в силу Жилищного кодекса границы земельного участка не установлены (как произошло в нашем случае), то земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме с момента проведения государственного кадастрового учета земельного участка. Формирование земельного участка и включение его в состав общего имущества многоквартирного дома влечет за собой возникновение права общей долевой

собственности по факту установления границ земельного участка и проведения государственного кадастрового учета. [5]

Таким образом, у собственников помещений в многоквартирном доме право общей долевой собственности на земельный участок, на котором расположен такой дом, возникает с момента проведения государственного кадастрового учета земельного участка под многоквартирным домом.

Заключение. Подводя итог анализу процедуры формирования земельных участков, занятых многоквартирными жилыми домами и системы мероприятий по оформлению в общую долевую собственность, на примере многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Промышленная 65, можно сделать вывод, что процедура формирования земельных участков, занятых многоквартирными жилыми домами в г. Ульяновска довольно длительная.

Библиографический список:

1. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации. [Электронный ресурс]: Федеральный закон редакция от 30.11.1994 г. №54-ФЗ (редакция от 31.07.2020 г.) // Система «Консультант Плюс»
2. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 29.11.2004 г. № 190-ФЗ (ред. от 31.07.2020 г.) // Система «Консультант Плюс»
3. Российская Федерация. Законы. Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 28.12.2016 № 498-ФЗ (ред. от 28.12.2016) // Система «Консультант Плюс»
4. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (редакция от 31.07.2020 г.) // Система «Консультант Плюс»
5. О проведении инвентаризации земель для определения возможности их предоставления гражданам [Электронный ресурс]: Постановление Правительство Российской Федерации от 12 июля 1993 г. N 659 // Информационно-правовой портал «Гарант»

6. Гречихин, В.Н. Развитие территорий - задачи текущего дня / В.Н. Гречихин, Е.В. Провалова; И.В. Калинина // Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения Международной научно-практической конференции. – Ульяновск. - 2019. С. 97-103.

7. Провалова, Е.В. Эволюция теории собственности на землю / Е.В. Провалова, С.Е. Ерофеев, Ю.В. Ермошкин, С.В. Шайкин // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. - 2018. - №4(159). – С. 25-32.

8. Хвостов, Н.В. Агроэкологическое зонирование земель для целей землеустройства на примере опытного поля Ульяновского государственного аграрного университета землю / Н.В. Хвостов, Е.В. Провалова, С.Е. Ерофеев, С.В. Шайкин, Е.А. Лешина // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. - 2019. - №9(176). – С. 51-57.

ANALYSIS OF LAND FORMATION PROCEDURE PLOTS, ON THE EXAMPLE OF APARTMENT RESIDENTIAL HOUSES IN ZASVIYAZH DISTRICT CITY ULYANOVSK

Provalova E.V., Provalov V.E.

Keywords: *land, plot, boundary plan, apartment buildings.*

This work is devoted to the system and analysis of measures for registration of land plots in the common share ownership by the example of an apartment building.