

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).



ЕДИНЫЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН:
8 (800) 100-34-34
Звонок из регионов России бесплатный

ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ:
(495) 917-38-25

Будьте с нами: [f](#) [B](#) [t](#) [@](#) [v](#)

[ГОСУДАРСТВЕННЫЕ УСЛУГИ](#) | [СЕРВИСЫ](#) | [ПОМОЩЬ И ПОДДЕРЖКА](#) | [ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ](#)

[Сервисы](#) > [Реестр кадастровых инженеров](#)

Реестр кадастровых инженеров

[Список инженеров](#) [Новый запрос](#) [Статус запроса](#)

Всего: 39425 | Показаны с 1 по 10 Страницы: [1](#) [2](#) [3](#) [4](#) [5](#) [6](#)

Фильтрация списка

Фамилия: <input type="text"/>	Статус аттестата: <input type="text" value="Все"/>
Имя: <input type="text"/>	Дата выдачи аттестата с: <input type="text"/> по: <input type="text"/>
Отчество: <input type="text"/>	Номер аттестата: <input type="text"/>
Реестровый номер: <input type="text"/>	
СНИЛС: <input type="text"/>	

[Расширенная фильтрация списка](#)

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 cross-section of a window or door frame. The main floor plan shows various rooms including a Kitchen, Family Room, Dining Room, Pantry, and Stairs. Dimensions and room numbers are visible throughout the plan.

**Спасибо
за внимание!**