

## **Общая информация о проектах межевания**

### **1. Основные нормативно - правовые акты регулирующие разработку проектов межевания.**

1. Земельный кодекс РФ.
2. Градостроительный кодекс РФ.
3. Жилищный кодекс РФ.
4. Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».
5. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
6. Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»
7. Градостроительный кодекс города Москвы.
7. Закон города Москвы № 27 от 14.05.2003г. « О землепользовании и застройке в городе Москве».
8. Постановление Правительства Москвы от 20.09.2011 N 430-ПП «Об утверждении Государственной программы города Москвы «Имущественно-земельная политика города Москвы на 2012-2016 гг.».
9. Постановлением Правительства Москвы от 30.12.2008 №1258-ПП «О порядке организации и проведения публичных слушаний при осуществлении градостроительной деятельности в городе Москве».
10. Постановление Правительства Москвы от 29.11.2005 № 941-ПП (временное положение о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектов межевания на территории города Москвы).

## **2. Что такое межевание в городе и для чего оно необходимо?**

Проект межевания необходим для документального закрепления территории за жилыми домами и иными объектами и позволяет реализовать собственниками помещений многоквартирного жилого дома свое право на земельный участок.

Проектом межевания ни какая строительная деятельность не регламентируется.

**Работы по межеванию в городе выполняются в соответствии с Государственной программой «Имущественно-земельная политика города Москвы на 2012–2016 гг.», утвержденной постановлением Правительства Москвы от 20.09.2011 № 460-ПП. Программой предусмотрено проведение работ по межеванию застроенных кварталов на территории города Москвы.**

Департамент городского имущества города Москвы является государственным заказчиком проведения работ по разработке проектов межевания кварталов.

Согласно части 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности, то есть в соответствии с проектами межевания территории данного земельного участка (часть 10 ст. 38 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»).

Подготовка проектов межевания застроенных территорий согласно ст. 43 Градостроительного кодекса РФ осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков.

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки территории.

Конституцией РФ гражданам и их объединениям гарантировано право частной собственности на землю. С вступлением в силу Жилищного кодекса РФ, т.е. с 01.03.2005, установлена процедура реализации права собственности на земельный участок под многоквартирными домами.

В силу статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» земельный участок с момента его формирования и постановки на государственный кадастровый учет переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 30.12.2008 №1258-ПП «О порядке организации и проведения публичных слушаний при осуществлении градостроительной деятельности в городе Москве», в целях учета интересов населения при осуществлении градостроительной деятельности, в том числе при разработке проектов межевания, проводятся публичные слушания.

После утверждения проекта межевания жители (собственники помещений) многоквартирного дома вправе оформить земельный участок в общую долевую собственность (порядок оформления прилагается).

Жильцы выбирают между 2 вариантами: минимальный по площади участок (включая территорию под самим домом и участки на выходах из него) или участок максимально допустимый проектом межевания.

Первый вариант относительно минимизирует земельный налог, но в отличие от второго не позволяет в полной мере пользоваться правом распоряжения земельным участком со всеми элементами благоустройства.

Постановка земельных участков на государственный кадастровый учет осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (схема оформления прилагается).

Расчет земельного налога осуществляется в соответствии с нормами Земельного кодекса РФ и Налогового кодекса РФ (примерный расчет прилагается).

При этом, с возникновением права собственности на земельный участок у собственников помещений в многоквартирном доме в силу положений ст.ст.209, 210 ГК РФ возникает право владения, пользования и распоряжения земельным участком, а также бремя его содержания, включая оплату земельного налога.

### **3. Положительные стороны проведения работ по межеванию территорий кварталов:**

- определение и закрепление границ земельных участков многоквартирных жилых домов, позволит избежать земельного спора с собственниками помещений дома, расположенного на смежном земельном участке (ограждение, парковка, детская площадка и т.д.);

- возможность принятия по своему усмотрению решения благоустраивать территорию (благоустройство территории, размещение спортивных и детских площадок, парковок и т.д.);

- без согласования с жильцами исключено проведения строительных работ близ дома (размещение стоянки, объектов торговли и т.д.);

- возможность включения в программу капитального ремонта с привлечением средств бюджета города;

- возможность реализации жителями конституционного права частной собственности на земельный участок.

#### **4. Принятие решений жителями многоквартирного дома:**

Решения о пользовании и распоряжении общим имуществом многоквартирного дома принимаются на общем собрании собственников помещений в доме.

Порядок проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, голосования и принятия решений регламентирован статьями 45-48 Жилищного кодекса Российской Федерации. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются 2/3 голосов от общего числа голосов собственников в многоквартирном доме.

Департамент рекомендует закрепить свое решение протоколом общего собрания.

## **5. Часто задаваемые вопросы:**

1. Возможность формирования границ земельных участков под многоквартирным домом на основании документации советского периода?

Согласно Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (закон о кадастре) земельные участки, государственный кадастровый учет которых осуществлен в установленном порядке до дня вступления в силу закона о кадастре, либо государственный кадастровый учет которых не осуществлен, но права собственности на которые зарегистрированы и не прекращены и которым присвоены органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, условные номера в порядке, установленном в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», считаются ранее учтенными земельными участками.

Сведения о ранее учтенном земельном участке могут быть включены в соответствующие разделы государственного кадастра недвижимости в соответствии с требованиями закона о кадастре при обращении заинтересованного лица в орган кадастрового учета на основании документа, устанавливающего или подтверждающего право на указанный земельный участок и представленного таким лицом.

Однако, данное право может быть реализовано только в случае регистрации в установленном порядке в органах Росреестра.

2. Детские площадки – территории общего пользования?

В проектах межевания указанный подход используется для исключения споров, создания равных условий для всех жителей соседних жилых домов и обусловлено в том числе сложившейся градостроительной особенностью квартала (зачастую отсутствуют свободные территории).

3. Возможно ли «точечное» строительство на территориях общего пользования?

Территория выделенная, как территория общего пользования по проекту межевания не планируется для какого-либо строительства. Выделяется исключительно для беспрепятственного прохода, проезда, доступа к объектам общественного назначения, пребывания граждан на детских, спорт-площадках, озелененных территориях и не зря обозначаются, как территория общего пользования!

#### 4. Оплата земельного налога это право или обязанность?

Согласно ст. 388, 392 Налогового кодекса РФ, если земельный участок сформирован и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, налогоплательщиками земельного налога должны признаваться собственники жилых и нежилых помещений этого дома. Земельный налог является городским налогом и идет на развития города в частности.

Оплата его является конституционной обязанностью граждан и направлена на развития города в целом.

Подготовлена новая редакция Налогового кодекса РФ, с изменениями, вступающими в силу с 01.01.2015. Данной редакцией (гл.31, ст.389, п.6) предусмотрено, что земельные участки, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома признаются объектами, не подлежащими налогообложению.

**6. Примерный расчет земельного налога за придомовую территорию, взятую в общую долевую собственность (после проведения работ по межеванию)**

Для примерного расчета нам потребуется: общая площадь жилого дома (x) и площадь земельного участка, выбранная жителями (минимальная или максимальная) (y).

Среднюю кадастровую стоимость берем из постановления Правительства Москвы от 26.11.2013 № 751-ПП (для жилья на конкретной территории) (z).

Ставка для жилья – 0,1 %.

Расчет налога земельного участка будет составлять:  $y * z * 0,001$

Стоимость за квадратный метр будет:  $(y * z * 0,001) / x$

В среднем по городу цифра варьируется от 1300 до 9000 руб. в год, в зависимости от площади квартиры, административного округа и границ земельных участков, выбранных жильцами (минимальных или максимальных).



## 8. Глоссарий:

1. Межевание – это комплекс работ по установлению и определению границ и площади земельных участков.

Межевание необходимо для документального закрепления территории за жилыми домами и иными объектами и позволяет реализовать собственникам помещений многоквартирного жилого дома свое право на земельный участок.

2. Земельный участок - часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами (т.е. сформированный и поставленный на государственный кадастровый учет).

При этом, исходя из положений ст. 130 и 131 Гражданского кодекса РФ, земельные участки являются объектами недвижимости, права на которые подлежат государственной регистрации.

3. Градостроительное межевание - нормативно-планировочное обоснование местоположения границ земельных участков и их частей.

4. Землеустроительное межевание – установление по результатам градостроительного межевания местоположения границ земельных участков и их частей на местности, включающее:

- вынесение границ земельных участков и их частей на местность с закреплением границ земельного участка межевыми знаками;

- составление координатного или иного описания местоположения границ земельного участка.

5. Квартал – часть территории города Москвы в фактических и (или) установленных границах улично - дорожной сети, иных границах. Квартал включает в себя несколько участков территории, а в отдельных случаях – один участок территории.

6. Резервный участок территории – установленный проектом межевания незастроенный участок территории, фактически неиспользуемый для размещения и эксплуатации здания, сооружения, объекта (элемента) комплексного благоустройства; застроенный участок территории зданий, сооружений, предназначенных нормативным правовым актом города Москвы к сносу, реконструкции; незастроенный участок территории, на который утверждена исходно-разрешительная документация, акт разрешенного использования, градостроительный план земельного участка.

7. Ограничения (обременения) земельного участка – установленные законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условия, запрещения, стесняющие правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на земельный участок, в т.ч: сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, арест имущества, другие ограничения.

8. Сервитут – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.