

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
ПО ФОРМИРОВАНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ,
НА КОТОРЫХ РАСПОЛОЖЕНЫ МНОГОКВАРТИРНЫЕ ДОМА**

В соответствии с требованиями действующего законодательства определение местоположения границ и образование земельных участков, занятых многоквартирными домами, осуществляется на основании проекта межевания территории.

На территории городского округа город Воронеж, полномочиями по принятию решений о подготовке проекта межевания территории наделена администрация городского округа город Воронеж.

1. В целях формирования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют координаты границ земельного участка), осуществляются следующие мероприятия:

1) Направление департаментом имущественных и земельных отношений Воронежской области (далее – департамент) или собственниками помещений в многоквартирном доме (далее – МКД) информации в администрацию городского округа город Воронеж о необходимости формирования земельного участка под МКД.

2) Подготовка и утверждение администрацией городского округа город Воронеж документации по планировке территории (проекта планировки и (или) проекта межевания территории).

3) Проведение департаментом работ по подготовке документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета образуемого земельного участка под МКД и направление их в Управление Росреестра по Воронежской области.

4) Осуществление Управлением Росреестра по Воронежской области государственного кадастрового учета земельного участка по МКД.

В соответствии с частью 5 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, такой земельный участок переходит в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме бесплатно.

2. В целях изменения границ земельного участка, занятого МКД, если его кадастровый учет осуществлен без учета нормативной площади, необходимой для обслуживания такого МКД, осуществляются следующие мероприятия:

1) Направление собственниками помещений в МКД обращения в адрес департамента о необходимости изменения границ земельного участка.

2) Направление департаментом в адрес управления главного архитектора администрации городского округа город Воронеж информации о необходимости разработки проектов планировки и межевания территории.

3) Подготовка, согласование на публичных слушаниях и утверждение администрацией городского округа город Воронеж документации по планировке территории (проекта планировки и проекта межевания территории).

4) Проведение общего собрания собственников помещений в МКД с принятием решения о необходимости заключения соглашения о перераспределении земельного участка, занятого МКД, с земельным участком и (или) землями, государственная собственность на которые не разграничена. Избрание уполномоченного лица для обращения в департамент с соответствующим заявлением.

Решения об использовании земельного участка принимаются не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД (часть 1 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации).

5) Направление в департамент заявления от собственников помещений в МКД о заключении соглашения о перераспределении земельного участка, занятого МКД, с землями или земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена.

К заявлению прикладывается протокол общего собрания собственников помещений, подтверждающий принятие собственниками помещений решения об использовании земельного участка путем его перераспределения с соблюдением требований части 1 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В силу названных требований жилищного законодательства обратиться с таким заявлением вправе лицо, наделенное соответствующими полномочиями решением общего собрания собственников помещений в МКД.

6) Рассмотрение департаментом представленного заявления о заключении соглашения о перераспределении земельных участков.

7) Направление департаментом заявителю согласия на заключение соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории при наличии оснований.

8) Подготовка собственниками помещений в МКД межевого плана земельного участка и направление его в Управление Росреестра по Воронежской области.

9) Осуществление Управлением Росреестра по Воронежской области государственного кадастрового учета земельного участка, занимаемого МКД.

10) Подготовка департаментом соглашения о перераспределении земельного участка, занятого МКД, с землями, государственная собственность на которые не разграничена, с расчетом платы за увеличение площади земельного участка, находящегося в общей долевой собственности собственников помещений в МКД.

11) Внесение платы собственниками помещений в МКД за увеличение площади земельного участка, находящегося в общей долевой собственности под МКД.

12) Заключение соглашения о перераспределении земельного участка между департаментом и собственниками помещений в МКД (уполномоченным лицом).

13) Осуществление регистрации в Управлении Росреестра по Воронежской области соглашения о перераспределении.