



АДМИНИСТРАЦИЯ  
Зуйского сельского поселения  
Белогорского района  
Республики Крым

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

16 января 2020 года

пгт Зуя

№ 43

*Об утверждении Порядка образования администрацией  
Зуйского сельского поселения Белогорского района  
Республики Крым земельного участка, на котором  
расположен многоквартирный дом*

В соответствии со ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», ст. 4, 7 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьей 4 Закона Республики Крым от 21.08.2014 № 54-ЗРК «Об основах местного самоуправления в Республике Крым», руководствуясь Уставом муниципального образования Зуйское сельское поселение Белогорского района Республики Крым Администрация Зуйского сельского поселения Белогорского района Республики Крым,

п о с т а н о в л я е т:

1. Утвердить Порядок образования администрацией Зуйского сельского поселения Белогорского района Республики Крым земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом согласно приложению №1.
2. Опубликовать настоящее постановление на официальном Портале Правительства Республики Крым на странице муниципального образования

Белогорский район (<http://belogorskiy.rk.gov.ru/>) в разделе «Муниципальные образования района», подраздел «Зуйское сельское поселение», а также обнародовать путем размещения на информационном стенде в административном здании Зуйского сельского поселения.

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его обнародования.
4. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Председатель Зуйского сельского совета-  
глава администрации Зуйского сельского поселения

А. А. Лахин

## СОГЛАСОВАНО:

Заместитель главы Администрации

Е.А. Рыбовалов

Заведующий сектором по вопросам  
муниципального имущества, землеустройства  
и территориального планирования

С.В. Кириленко

Заведующий сектором по вопросам  
финансирования и бухгалтерского учета

М.В. Дамаскина

Заведующий сектором по правовым  
(юридическим) вопросам, делопроизводству,  
контролю и обращениям граждан

М.Р. Меметова

## Ознакомлены:

Ведущий специалист сектора по вопросам  
муниципального имущества,  
землеустройства и территориального  
планирования

Л.С. Семерунь

Ведущий специалист сектора по вопросам  
муниципального имущества,  
землеустройства и территориального  
планирования

В.А. Борисова

М.И. Менчик

Ведущий специалист сектора по правовым (юридическим) вопросам,  
делопроизводству, контролю и обращениям граждан

Приложение №1  
к Постановлению администрации  
Зуйского сельского поселения  
Белогорского района Республики  
Крым от 16.01.2020 г. №43

**Порядок  
образования администрацией Зуйского сельского поселения Белогорского  
района Республики Крым земельного участка, на котором расположен  
многоквартирный дом**

**1. Общие положения**

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», Федеральным законом от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Постановлением Конституционного Суда РФ от 28.05.2010 № 12-П «По делу о проверке конституционности частей 2, 3 и 5 статьи 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» и определяет порядок образования администрацией Зуйского сельского поселения Белогорского района Республики Крым земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

**2. Возникновение прав на земельные участки под  
многоквартирными домами**

2. В существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

Земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который

образован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

3. Земельный участок под многоквартирным домом, образованный до вступления в силу Жилищного кодекса Российской Федерации, бесплатно переходит в общую долевую собственность всех собственников помещений в доме со дня вступления в силу Жилищного кодекса.

4. Земельный участок под многоквартирным домом, не образованный на день вступления в силу Жилищного кодекса Российской Федерации, бесплатно переходит в общую долевую собственность всех собственников помещений в доме с момента проведения государственного кадастрового учета данного земельного участка.

5. Государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество, в том числе земельные участки под этими домами.

6. Государственная регистрация права общей долевой собственности на общее имущество в доме обязательна в случае:

- передачи в пользование общего недвижимого имущества (например, в аренду) какому-либо лицу (лицам);
- установления ограничения (например, сервитута).

### **3. Порядок образования земельных участков под многоквартирными домами**

7. Работы по образованию земельного участка (кадастровые работы) проводятся кадастровым инженером. Кадастровый инженер должен соответствовать требованиям действующего законодательства.

8. Образование земельного участка под многоквартирным домом включает в себя 4 этапа:

- 1) подготовку схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, согласование схемы с администрацией Зуйского сельского поселения Белогорского района Республики Крым и иными органами

исполнительной власти и (или) органами местного самоуправления (по необходимости);

2) подготовку документов, содержащих сведения, необходимые для проведения государственного кадастрового учета земельного участка;

3) установление границ земельного участка на местности;

4) постановку земельного участка на государственный кадастровый учет.

9. Граница образуемого земельного участка устанавливается с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), тротуаров и проездов, подземных и надземных инженерных коммуникаций. При этом максимальное расстояние между границей образуемого земельного участка и стеной дома не должно превышать 5 м.

Если к стене дома примыкает тротуар или проезд, то граница земельного участка устанавливается по отмостке, а при ее отсутствии — по стене дома.

10. Допускается образование земельных участков с расположенными на них инженерными коммуникациями и другими объектами общего пользования при условии, что на такие земельные участки будут наложены соответствующие ограничения, обременения.

11. По отдельному заявлению собственникам помещений в многоквартирном доме, в случае возможности, с учетом соблюдения требований градостроительных нормативов может быть предоставлена дополнительная территория, при этом образование земельного участка проводится за счет средств собственников помещений.

12. Земельные участки под многоквартирными домами не могут быть использованы в коммерческих целях (под размещение платных автостоянок, торговых павильонов и др.).

13. При размещении на незастроенных частях земельных участков под многоквартирными домами каких-либо новых объектов, необходимых для обслуживания домов, собственники помещений в этих домах обязаны получить разрешение администрации Зуйского сельского поселения Белогорского района Республики Крым в установленном законом порядке. Такие объекты могут быть размещены при условии соблюдения всех требований законодательства, градостроительных, санитарных и иных норм.

14. Работы по образованию земельных участков под многоквартирными домами могут проводиться:

- по инициативе органов государственной власти;
- по инициативе органов местного самоуправления;

- на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

### **Образование земельных участков под многоквартирными домами по инициативе органов местного самоуправления**

15. Образование земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не образован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации осуществляется Администрацией также при отсутствии обращения собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, в том числе в ходе выполнения комплексных кадастровых работ.

16. Образование земельных участков под многоквартирными домами по инициативе органов местного самоуправления осуществляется на основании распоряжения председателя Зуйского сельского совета — главы администрации Зуйского сельского поселения и графика проведения указанных работ.

17. Оплата работ по образованию земельных участков под многоквартирными домами по инициативе органов местного самоуправления производится за счет средств местного бюджета.

18. О начале действий по образованию земельного участка Администрация не позднее чем через пять рабочих дней после принятия соответствующего решения уведомляет собственников помещений в многоквартирном доме, под которым образуется земельный участок, в том числе путем размещения или обеспечения размещения извещения, содержащего информацию о начале действий по образованию земельного участка, планируемых этапах и сроках осуществления соответствующих действий, на информационных щитах, расположенных по месту нахождения соответствующего многоквартирного дома, а также на официальном сайте соответствующего органа государственной власти либо на официальном сайте Администрации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

### **Образование земельных участков под многоквартирными домами на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме**

19. В случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не образован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, любой собственник помещения в многоквартирном доме вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением об образовании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

20. Образование земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не образован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации является обязанностью администрации Зуйского сельского поселения Белогорского района Республики Крым.

21. В целях образования такого земельного участка Администрацией совершаются все необходимые действия, предусмотренные законом, в том числе обеспечиваются утверждение в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, проекта межевания территории, подготовка межевого плана земельного участка, обращение с заявлением о государственном кадастровом учете в отношении такого земельного участка в орган регистрации прав, в случае приостановления осуществления государственного кадастрового учета по этому заявлению указанными органами обеспечивается устранение причин, препятствующих осуществлению государственного кадастрового учета.