

УДК 332.7

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

*Косырева Н. С., студентка 3 курса ФАЗРиПП,
Шинова И.А., студентка 2 курса ФАЗРиПП
Научный руководитель – Провалова Е.В., к.с.-х.н., доцент
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ*

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

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

В городе Ульяновск в отношении всех многоэтажных жилых домов были проведены работы по определению площади занимаемых 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].

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. 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.

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» [4].

Результатом кадастровых работ выполненных кадастровым инженером в независимости от формы его деятельности является межевой план. 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, предоставляемый акт согласования границ земельного участка в Управлении рассматривается в течение одного месяца и после истечения данного времени принимают либо положительное, либо отрицательное решение. 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 [5].

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. Редакция от 03.07.2016 (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017).
2. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 19.12.2016 N 445-ФЗ(с изм., внесенными Федеральным законом от 21.07.2014 N 219-ФЗ).
3. Российская Федерация. Законы. Жилищный кодекс Российской Федерации от 28.12.2016 N 498-ФЗ.
4. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации от 03.07.2016 N 373-ФЗ(с изм., внесенными Федеральным законом от 03.07.2016 N 349-ФЗ).
5. О проведении инвентаризации земель для определения возможности их предоставления гражданам [Электронный ресурс]: Постановление Правительства Российской Федерации от 12 июля 1993 г. N 659

ANALYSIS OF THE PROCEDURE FOR FORMATION OF LAND HOUSES IN ZASVYAZH DISTRICT

Kosyreva N.S., Shinova I.A

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

The work is devoted to the system and analysis of measures for registration of the land plots in the common share ownership using the example of a multi-apartment residential building.