

№ п/п	Сведения Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД) о соответствии градостроительным требованиям земельного участка, образуемого путем утверждения схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории (схемы)		
1	Сведения об образуемом земельном участке (ЗУ)		Примечания
1.1	Цель утверждения схемы	Образование земельного участка из земельного участка с КН 61:44:0060941:1, имеющего адресный ориентир: г. Ростов-на-Дону, ул. 2-я Краснодарская, 12,14,16а,18а, 20	
1.2.	Описание местоположения ЗУ	г. Ростов-на-Дону, ул. 2-я Краснодарская, 12	
1.3.	Площадь ЗУ (кв.м)	474 кв.м	
1.4.	Целевое использование (испрашиваемый вид)	Код вида разрешенного использования 2.1.1. «Малозэтажная многоквартирная жилая застройка»	
2	Сведения ИСОГД об образуемом земельном участке (ЗУ)		Примечания
2.1	Характеристика функциональной зоны в соответствии с Генеральным планом	Общественно-деловая зона	
2.2	Характеристика территориальной зоны в соответствии с Правилами землепользования и застройки	Зона реформирования жилой застройки (ЗР-4/2/30)	
2.3	Зоны с особыми условиями использования территории по условиям охраны окружающей среды (ЗОУИТ), по условиям охраны объектов культурного наследия, иные зоны, выделяемые в соответствии с законодательством РФ), в пределах которых частично либо полностью расположен ЗУ	Земельный участок полностью находится в границах приаэродромных территорий аэродромов: - «Центральный»; - «Ростов-Северный»: подзона № 6; - «Батайск»: подзона № 3 (внешняя горизонтальная поверхность); подзона № 6;	
2.4	Соответствие целевого использования ЗУ градостроительному регламенту территориальной зоны	Соответствует*	Раздел 10 статьи 3 ПЗЗ
2.5	Соответствие ЗУ предельным размерам, площади и иным параметрам (в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны)	В отношении многоквартирных домов, сданных в эксплуатацию до вступления в силу ПЗЗ, требования к минимальной площади земельных участков для видов разрешенного использования с кодом 2.1.1 не распространяются	Статья 3 ПЗЗ

2.6	Информация о полном или частичном отнесении ЗУ к территориям общего пользования (к землям, расположенным в улично-дорожной сети, обозначенной красными линиями; к территориям городских лесов; рекреационных зон общего пользования; в береговых полосах, территориях озеленения общего пользования); землям общего пользования (к территориям в поперечных профилях улиц и дорог, за линией сложившейся застройки, которыми пользуется неограниченный круг лиц или к озелененным территориям, находящимся в составе жилой, общественной, производственной застройки и предназначенным для кратковременного отдыха населения – скверам и пр.)	Не относится	
2.7	Сведения о полном или частичном расположении ЗУ в границах территории, для которой утвержден проект межевания территории	Утвержденный проект межевания территории отсутствует	
2.8	Сведения о полном или частичном расположении ЗУ в границах территории, предназначенной для комплексного развития территории	Информация в ИСОГД отсутствует	
2.9	Сведения о полном или частичном расположении ЗУ в границах земель, зарезервированных или изъятых для муниципальных нужд, сроке резервирования	Не относится к землям, зарезервированным или изъятых для муниципальных нужд,	
2.10	Сведения о предназначении ЗУ для строительства, реконструкции и (или) эксплуатации объектов инфраструктуры автомобильных дорог местного значения	Проект планировки и проект межевания линейного объекта отсутствуют.	
2.11		В границах образуемого земельного обозначены: многоквартирный дом 2КЖ, инженерные сети (канализация, водопровод, газопровод, кабель связи), а также одноэтажное нежилое строение (КН)	Топографическая съемка 2017 года
2.12	Пересечение границами образуемого земельного участка объектов капитального строительства	Отсутствует	
3	Сведения ИСОГД о соответствии схемы, представленной на бумажном носителе требованиям, установленным Приказом Росреестра от 19.04.2002 № П/0148		Примечания
3.1	Соответствие представленной схемы правилам оформления схемы расположения ЗУ на КПТ	Соответствует	
Вывод по результатам рассмотрения вопроса в рамках компетенции ДАиГ: в рамках норм регулирования в сфере градостроительных отношений			Образование ЗУ не противоречит градостроительным

(территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования)	нормам
---	---------------

Примечание:

- *Градостроительным регламентом зоны ЗР-4 вид разрешенного использования с кодом 2.1.1 «Малозэтажная многоквартирная жилая застройка» отнесен к условно разрешенным видам использования. Согласно части 10 статьи 3 ПЗЗ при подготовке схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории в целях формирования земельных участков для существующих многоквартирных домов, введенных в эксплуатацию в установленном законном порядке до вступления в силу настоящих ПЗЗ, виды разрешенного использования земельных участков определяются по фактическому использованию решением об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

- С учетом сведений Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) образование земельного участка площадью 474 кв.м под существующим многоквартирным домом по ул. 2-я Краснодарская, 12 осуществляется из земельного участка площадью 10114 кв.м с КН 61:44:0060942:1, имеющего адресный ориентир: г. Ростов-на-Дону, ул. 2-я Краснодарская, 12,14,16а,18а, 20, вид разрешенного использования «коллективное жилищное строительство» (дата присвоения кадастрового номера - 27.03.1997). В графе «особые отметки» кадастровой выписки земельного участка сведения о зарегистрированных правах отсутствуют.

Как предусмотрено частью 5 статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 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 бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

С учетом имеющихся сведений топографического плана рассматриваемой территории в М 1:500, адресного реестра и местоположения объектов на местности в границах земельного участка с КН 61:44:0060941:1 расположены 10 многоквартирных домов по адресам: ул. 1-я Краснодарская, 11,13,15,17,19 и ул. 2-я Краснодарская, 12,14,16,18,20. Также, в границах участка расположены хозяйственные постройки общего пользования, гаражи (металлические и капитальные), внутриквартальные проезды (проходы), посредством которых, с учетом порядка сложившейся застройки, осуществляется подъезд к многоквартирным домам по ул. 2-я Краснодарская, 12,14,16,18,20.

При этом, многоквартирные дома по указанным адресам являются самостоятельными объектами недвижимого имущества и не составляют единый жилищный комплекс с особенностями коммуникаций и инфраструктуры, элементами озеленения.

Согласно разъяснениям Минэкономразвития России (письмо от 05.10.2017 № Д23и-5777), когда земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, не образован (не сформирован), либо в условиях, когда на одном земельном участке расположено несколько многоквартирных домов, положения ч. 5 ст. 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в части необходимости осуществления одновременно с государственной регистрацией права собственности на квартиру или нежилое помещение в многоквартирном доме также и государственной регистрации права собственности на земельный участок, относящийся к общему имуществу в многоквартирном доме, не могут быть применены ввиду факта отсутствия самого земельного участка, который относится к общему имуществу в конкретном многоквартирном доме.

Аналогичная позиция выражена в письме Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.02.2022 № 14-01167/22@.

Исходя из положений, указанных в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 28 мая 2010 года № 12-П, а также в пунктах 66 и 67 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении вопросов, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», можно сделать вывод о том, что в нормах пункта 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации подразумевается земельный участок, на котором расположен один многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества.

Аналогичное мнение высказано в письме Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области от 14.11.2022 № 15-7558/22, полученном

ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА ГОРОДА РОСТОВА-НА-ДОНУ

Департаментом имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону в рамках рассмотрения жалобы со стороны жителей многоквартирных домов по ул. 1-я Краснодарская, 17 и 19 и ул. 2-я Краснодарская, 18 (ГП-9534/22 от 12.10.2022) по вопросу необходимости формирования земельных участков под многоквартирными домами, в которых они проживают.

Директор Департамента
архитектуры и градостроительства
города Ростова-на-Дону

Г.В. Мельников

Шевченко Юлия Александровна
+7 (863) 240 30 22

12.02.2025

Шевченко Юлия Александровна