

| № 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, 20                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |
| 1.3.  | Площадь ЗУ (кв.м)                                                                                                                                                                                                                                                       | 382 кв.м                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                        |
| 1.4.  | Целевое использование (испрашиваемый вид)                                                                                                                                                                                                                               | Код вида разрешенного использования 2.1.1. «Малоэтажная 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:<br>- «Центральный»;<br>- «Ростов-Северный»: подзона № 6;<br>- «Батайск»: подзона № 3 (внешняя горизонтальная поверхность);<br>подзона № 6;<br>Частично расположен в границах охранной зоны инженерных коммуникаций с КН 61:44:-6.1371 |                        |
| 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                                                                                                                                                               | Статья 3 ПЗЗ           |

ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА ГОРОДА РОСТОВА-НА-ДОНУ

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                               |                                  |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | использования с кодом 2.1.1 не распространяются                                                                               |                                  |
| 2.6  | Информация о полном или частичном отнесении ЗУ к территориям общего пользования<br>(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);<br>землям общего пользования<br>(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 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 изъятым для муниципальных нужд,                                                  |                                  |
| 2.10 | Сведения о назначении ЗУ для строительства, реконструкции и (или) эксплуатации объектов инфраструктуры автомобильных дорог местного значения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Проект планировки и проект межевания линейного объекта отсутствуют.                                                           |                                  |
| 2.11 | Информация о наличии объектов недвижимости, инженерных сооружений и линейных объектов на ЗУ (в соответствии с имеющимися в ИСОГД топографическими данными)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | В границах образуемого земельного обозначены: многоквартирный дом 2КЖ, инженерные сети (канализация, водопровод, газопровод). | Топографическая съемка 2017 года |
| 2.12 | Пересечение границами образуемого земельного участка объектов капитального строительства                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Отсутствует                                                                                                                   |                                  |
| 3    | <b>Сведения ИСОГД о соответствии схемы, представленной на бумажном носителе требованиям, установленным Приказом Росреестра от 19.04.2002 № П/0148</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                               | Примечания                       |
| 3.1  | Соответствие представленной схемы правилам оформления схемы расположения ЗУ на КПТ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Соответствует                                                                                                                 |                                  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Вывод по результатам рассмотрения вопроса в рамках компетенции ДАиГ:</b><br/>в рамках норм регулирования в сфере градостроительных отношений (территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования)</p> | <p><b>Образование ЗУ не противоречит градостроительным нормам</b></p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|

Примечание:

- \*Градостроительным регламентом зоны ЗР-4 вид разрешенного использования с кодом 2.1.1 «Малоэтажная 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 382 кв.м под существующим многоквартирным домом по ул. 2-я Краснодарская, 20 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

ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА ГОРОДА РОСТОВА-НА-ДОНУ

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 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

*12.08.2023*

*11 12.08.2023*