

## Калужская область

**ГОРОДСКАЯ ДУМА**

**городского поселения «Город ЛЮдиново»**

# рЕШЕНИЕ

**07.06.2017г. № 37-р**

**Об утверждении Положения о порядке установления границ земельных участков придомовых территорий**

В целях определения порядка установления размеров и границ земельных участков придомовых территорий, входящих в состав общего имущества многоквартирных жилых домов, повышения качества и эффективности политики в области градостроительной деятельности, жилищно-коммунального хозяйства, благоустройства прилегающей к многоквартирным домам территории, руководствуясь [Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»](http://docs.cntd.ru/document/901876063), Городская Дума городского поселения «Город Людиново»

РЕШИЛА:

1. Утвердить Положение о порядке установления границ земельных участков придомовых территорий (прилагается).

2. Опубликовать настоящее решение и Положение о порядке установления границ земельных участков придомовых территорий в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и разместить на официальном сайте администрации муниципального района «Город Людиново и Людиновский район» в сети «Интернет» (http.//адмлюдиново.рф/).

3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на председателя комитета по местному самоуправлению и законности И.Н. Синицына.

4. Настоящее решение вступает в силу с момента официального опубликования.

Глава городского поселения

«Город Людиново» Т.А. Прохорова

Приложение
к решению Городской Думы

городского поселения

«Город Людиново»

 от 07.06.2017 N 37-р

**Положение**

**о порядке установления границ земельных участков придомовых территорий**

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение определяет порядок установления размеров и границ земельных участков придомовых территорий, входящих в состав общего имущества многоквартирных жилых домов и находящихся в общей долевой собственности собственников жилых помещений многоквартирного жилого дома, расположенного на данном земельном участке. Собственники жилых помещений не вправе осуществлять выдел своей доли в праве общей собственности в натуре.

1.2.Определение размеров земельных участков придомовых территорий и установление их границ проводятся с целью:

- формирования придомовых территорий как единого планировочного комплекса недвижимого имущества, с учетом дальнейшего развития;

- установления земельной доли в общей собственности, приходящейся на каждого собственника жилых помещений многоквартирного дома исходя из площади жилых помещений, находящихся в его собственности;

- эффективного использования земель и повышения уровня их благоустройства;

- учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.3. Границы придомовой территории определяются в соответствии с градостроительной документацией, градостроительными нормативами и методикой расчета размеров земельных участков придомовых территорий, предусмотренной настоящим Положением, установленными материалами по межеванию земельного участка или соответствующим актом. Границы земельных участков придомовых территорий устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков (при их наличии) и проездов, естественным границам, границам отвода магистральных инженерно - транспортных коммуникаций, если градостроительными требованиями не установлено иное.

1.4. Содержание и контроль за использованием придомовой территории осуществляют в пределах своих полномочий и компетенции: администрация муниципального района «Город Людиново и Людиновский район», организации жилищно-коммунального хозяйства, собственники жилых помещений в многоквартирном доме.

1.5. Границы действующих землеотводов, а также земельных участков, находящихся в собственности, бессрочном (постоянном) пользовании или арендуемых домовладельцами или их организациями (жилищные, жилищно-строительные кооперативы, товарищества собственников жилья и т.п.) до принятия настоящего Положения, не подлежат пересмотру, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

1.6. Размер земельного участка, передаваемого в общую долевую собственность домовладельцев, определяется в зависимости от площади участка, занятого непосредственно многоквартирным жилым домом и иными объектами, а также прилегающими к ним территориями, необходимыми для обеспечения его обслуживания, с учетом соблюдения требований жилищных, градостроительных норм, противопожарной безопасности, санитарных разрывов между зданиями и иных норм, обеспечивающих нормальные условия проживания и пребывания граждан, обслуживания жилого дома и другого имущества, находящегося на земельном участке, а также обеспечения доступа ко всем указанным объектам. При этом должны обеспечиваться нормальные условия проживания граждан на смежных земельных участках и права собственников, владельцев, пользователей и арендаторов этих участков, а также владельцев расположенных на них зданий, строений и сооружений.

2. Методика расчета размеров земельных участков придомовых территорий

2.1. В основу методики расчета размеров земельных участков придомовых территорий положен принцип определения величины удельных показателей земельной доли для зданий разной этажности на основе градостроительных нормативов различных периодов массового жилищного строительства.

Удельный показатель земельной доли представляет собой площадь территории в границах планировочной единицы, приходящейся на 1 м2 общей площади жилых помещений многоквартирного дома.

Размер земельных участков придомовых территорий, определенный в соответствии с данной методикой именуется нормативным размером земельных участков.

2.2. На вновь осваиваемых территориях определение нормативных размеров земельных участков придомовых территорий осуществляется в соответствии с действующими градостроительными нормативами, не основе градостроительной документации по застройке и проектов межевания территорий, разработанных в соответствии с градостроительной документацией по планированию территорий и правилами землепользования и застройки.

2.3. Определение удельного показателя земельной доли для зданий разной этажности в районах массовой жилой застройки основывается на нормативных документах, регламентирующих удельные размеры элементов жилой территории в кварталах и микрорайонах.

Такими элементами территорий в разные периоды строительства являлись:

- территории под жилыми зданиями;

- проезды и пешеходные дороги, ведущие к жилым зданиям;

- открытые площадки для временного хранения автомобилей;

- придомовые зеленые насаждения, площадки для отдыха и игр детей;

- хозяйственные площадки;

- физкультурные площадки.

Удельные показатели земельной доли, приходящейся на 1м2 площади жилых помещений многоквартирного жилого дома, в зависимости от этажности и периода строительства приведены в таблице приложения А.

2.4. Нормативный размер земельного участка придомовой территории, в основу определения которого положен принцип выявления удельного показателя земельной доли для зданий разной этажности, рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений в данном многоквартирном жилом доме на удельный показатель земельной доли по формуле (1):

Sнорм = Sх × Уз.д.

где Sнорм - нормативный размер земельного участка, м2;

Sх - общая площадь жилых помещений, м2;

Уз.д - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности (приложение А).

Уточнение удельных показателей земельной доли для зданий разной этажности осуществляется администрацией муниципального района «Город Людиново и Людиновский район» исходя из территориальных градостроительных нормативов, градостроительного и правового зонирования конкретной территории с учетом градостроительной ценности и иных особенностей территорий.

2.5. Определение размеров земельных участков для нежилых помещений (предприятия торговли, бытового обслуживания и т.п.), примыкающих к многоквартирному жилому дому и находящихся на его придомовой территории, осуществляется на основании градостроительных нормативов с учетом обеспечения требований по эксплуатации этих помещений (организация подъездов, подходов, разворотных площадок для транспорта, площадок для временной стоянки автомобилей и т.д.) и уточняется при разработке границ земельного участка придомовой территории.

2.6. Передача земельных участков придомовых территорий в нормативных размерах в общую долевую собственность собственникам жилых помещений многоквартирного дома осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

2.7. Если фактическая площадь земельного участка придомовой территории в существующей застройке меньше исчисленных нормативных размеров площади и увеличение размеров земельного участка за счет смежных земельных участков не представляется возможным, то границы передаваемого земельного участка придомовой территории устанавливаются по фактически существующим границам.

3. Установление границ земельных участков придомовых территорий

3.1. Для определения размеров и установления границ земельных участков придомовых территорий проводятся следующие работы:

- подготовка материалов по установлению границ земельных участков с указанием предлагаемых ограничений по их использованию и сервитутов;

- организация разработки проекта межевания территории существующей застройки (квартала, микрорайона или другого элемента планировочной структуры их частей) - при необходимости;

- определение нормативных размеров и установление границ земельных участков;

- разрешение споров, возникающих при установлении границ земельных участков, сервитутов и ограничений по использованию земельных участков.

Указанные работы выполняются администрацией муниципального района «Город Людиново и Людиновский район» с привлечением для проведения работ по межеванию территории специализированных организаций в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд». Принятию решения об установлении границ земельного участка придомовой территории предшествует проведение собрания с участием собственников жилых помещений многоквартирного дома, придомовая территория которого устанавливается, а также собственников, владельцев, пользователей и арендаторов смежных земельных участков и владельцев расположенных на них зданий, строений и сооружений, права которых могут быть затронуты принимаемым решением, и которым по их требованию выдаются копии протокола собрания.

Согласованные с указанными заинтересованными лицами предложения о размерах и границах земельного участка придомовой территории, а также об установлении сервитутов и ограничений по его использованию оформляются протоколом согласования.

3.2. По итогам собрания администрация муниципального района «Город Людиново и Людиновский район» и специализированная организация в установленном порядке оформляют окончательный план границ всего земельного участка.

Решения об установлении границ земельного участка и передаче его в общую долевую собственность собственникам жилых помещений многоквартирного дома принимаются по результатам проведенных работ и итогов собраний главой администрации муниципального района «Город Людиново и Людиновский район» и оформляются в форме постановлений.

3.3. Собственники, владельцы, пользователи и арендаторы смежных земельных участков и владельцы расположенных на них зданий, строений и сооружений, которые не согласны с предложениями о размерах и границах земельного участка, могут обжаловать их в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

3.4. Передача земельных участков придомовой территории в собственность собственникам жилых помещений многоквартирного дома осуществляется в установленном порядке на основании постановлений главы администрации муниципального района «Город Людиново и Людиновский район» после установления границ земельных участков на местности.

3.5. Финансирование работ по определению размеров и установлению границ земельных участков придомовых территорий осуществляется за счет средств собственников жилых помещений данного многоквартирного жилого дома. В случае если проведение таких работ предусмотрено муниципальными программами по благоустройству территории, межеванию или инвентаризации земель, они финансируются из бюджета городского поселения «Город Людиново».

Приложение А

Удельные показатели земельной доли, приходящейся на 1 м2 общей площади жилых помещений для зданий разной этажности

┌────────────────┬────────────────────────────────────────────────────────────────────────────────┐

│ Строительные │ Этажность │

│ нормы ├────┬────┬────┬────┬────┬────┬────┬────┬────┬────┬────┬────┬────┬────┬────┬─────┤

│ │ 2 │ 3 │ 4 │ 5 │ 6 │ 7 │ 8 │ 9 │ 12 │ 14 │ 16 │ 17 │ 18 │ 20 │ 22 │Более│

│ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ 22 │

├────────────────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼─────┤

│1957 г. │2,84│2,00│1,57│1,34│1,23│1,19│1,14│ - │ - │ - │ - │ - │ - │ - │ - │ - │

│СН 41-58 │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │

├────────────────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼─────┤

│1967 г. │2,72│1,97│1,81│1,52│1,39│1,30│1,21│1,04│ - │ - │ - │ │ │ │ │ │

│СНиП II-K.2-62 │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │

├────────────────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼─────┤

│1975 г. │2,30│1,80│1,59│1,36│1,21│1,15│1,10│0,98│0,94│ - │ │ │ │ │ │ │

│СНиП II-60-75 │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │

├────────────────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼─────┤

│ВСН 2-85 │ - │1,85│1,47│1,32│1,16│1,05│0,96│0,85│0,80│0,74│0,69│0,67│0,66│0,65│0,64│ │

├────────────────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼────┼─────┤

│1994 г. │3,57│1,85│1,33│1,31│1,16│1,05│0,96│0,85│0,80│0,74│0,69│0,67│0,66│0,65│0,64│ │

│МГСН-1.01-94, │ - │ - │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │

│ │1,61│1,43│ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │

├────────────────┼────┴────┴────┴────┴────┴────┴────┴────┴────┴────┴────┴────┴────┴────┴────┴─────┤

│СНиП 2.07.01-89\*│ Не менее 0,92 │

├────────────────┼────┬────┬────┬────┬────┬────┬────┬────┬────┬────┬────┬────┬────┬────┬────┬─────┤

│Рекомендуемые │1,5 │ │ │0,88│ │ │ │0,65│ │ │0,45│ │ │ │ │ │

│показатели для │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │

│уплотнения │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │

│застройки в │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │

│кондоминиумах │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │

│ │

│ Примечания. 1. В застройке смешанной этажности удельный │

│показатель земельной доли следует рассчитывать на │

│средневзвешенную гармоническую этажность путем интерполяции │

│удельных показателей, приведенных в таблице. │

│ 2. Норма СНиП 2.07.01-89\* приведена для расчетной жилищной │

│обеспеченности 18 м2/чел. При другой расчетной жилищной │

│обеспеченности расчетную нормативную земельную долю следует │

│определять по формуле │

│ │

│ У х 18 │

│ з.д18 │

│ У = -----------, │

│ з.д Н │

│ │

│ где У - показатель земельной доли при 18 м2/чел.; │

│ з.д18 │

│ Н - расчетная жилищная обеспеченность, м2. │

└─────────────────────────────────────────────────────────────────────────────────────────────────┘

Приложение Б

Примеры расчета нормативных размеров земельных участков придомовых территорий

1. Определение нормативного размера земельного участка для 5-этажного 80-квартирного здания 1960 г. строительства со средней площадью квартиры — 50 м2.

В соответствии с приложением А удельный показатель земельной доли для 5-этажных зданий равен 1,34. Следовательно, нормативный размер земельного участка в соответствии с формулой (1) составит (50х80)х1,34=5360 м2.

2. Определение нормативного размера земельного участка для группы из трех 9-этажных зданий по 5400 м2 общей площади каждый, расположенных на заданной территории. Застройка 80-х гг.

Площадь заданной территории составляет 2,5 га. На данной территории расположен также детский сад, земельный участок которого равен 3400 м2. Фактическая площадь жилой территории (за исключением детского сада) равна 25000 — 3400 = 21600м2.

В соответствии с формулой (1) нормативный размер участка одного жилого дома равен 5400х0,98=5292 м2. Суммарная нормативная площадь земельных участков трех жилых домов равна 5292х3=15876 м2.