

ПРАВИТЕЛЬСТВО КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 15 февраля 2011 года №50

Об утверждении Временного положения о порядке определения и оформления границ земельного участка при многоквартирном жилом доме

В соответствии с [Законом](#) Кыргызской Республики "О товариществах собственников жилья", в целях оптимизации разрешительной системы в сфере предоставления прав на земельные участки, обеспечения реализации прав собственников помещений в многоквартирных жилых домах на общую долевую собственность - придомовой земельный участок Правительство Кыргызской Республики

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемое [Временное положение](#) о порядке определения и оформления границ земельного участка при многоквартирном жилом доме.
2. Государственному агентству архитектуры и строительства при Правительстве Кыргызской Республики в установленном порядке разработать и ввести в действие методические указания о порядке определения и оформления границ земельного участка при многоквартирном жилом доме.
3. Признать утратившим силу [постановление](#) Правительства Кыргызской Республики "Об утверждении Положения о порядке определения границ земельного участка при многоквартирном доме" от 30 марта 2009 года №198.
4. Настоящее постановление вступает в силу с момента официального опубликования.
5. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на отдел транспорта, строительства, коммуникаций и чрезвычайных ситуаций Аппарата Правительства Кыргызской Республики.

Премьер-министр

А.Атамбаев

Утверждено
[постановлением](#) Правительства
Кыргызской Республики
от 15 февраля 2011 года № 50

ВРЕМЕННОЕ ПОЛОЖЕНИЕ
о порядке определения и оформления границ земельного участка при многоквартирном жилом доме

1. Временное положение о порядке определения и оформления границ земельного участка при многоквартирном жилом доме разработано в соответствии с Гражданским [кодексом](#) Кыргызской Республики, Земельным [кодексом](#) Кыргызской Республики, законами Кыргызской Республики "[О товариществах собственников жилья](#)" и "[О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним](#)", другими нормативными правовыми актами Кыргызской Республики и устанавливает порядок определения границ земельного участка при многоквартирном жилом доме.

2. Временное положение о порядке определения и оформления границ земельного участка при многоквартирном жилом доме (далее - Временное положение) применяется при определении и оформлении границ придомового земельного участка многоквартирных жилых домов, построенных до введения в действие Земельного [кодекса](#) Кыргызской Республики.

3. Определение границ, представление и оформление земельного участка в общую собственность владельцам жилых и нежилых помещений многоквартирного жилого дома, расположенных в данном доме, построенном после введения в действие Земельного [кодекса](#) Кыргызской Республики, производится в установленном законодательством порядке.

4. На вновь проектируемые многоквартирные жилые дома площадь и границы придомового земельного участка определяются в составе проектной документации на объект, которая согласовывается в установленном порядке.

5. Границы земельных участков при многоквартирных жилых домах определяются в соответствии с законодательством Кыргызской Республики и Временным положением.

6. Земельный участок оформляется на отдельно взятый многоквартирный жилой дом.

7. В границы земельного участка при многоквартирном жилом доме не включаются:

- дороги, улицы, проезды - основные, тротуары вдоль улиц, площади, парки, лесопарки, бульвары, скверы, водоемы;

- земельные участки, используемые для прохождения магистральных инженерных сетей в границах их охранных зон;

- земельные участки, занятые инженерными сооружениями, обслуживающими более чем один многоквартирный дом;

- земельные участки, которые ранее в установленном порядке, в соответствии с нормативными правовыми актами, были предоставлены физическим и юридическим лицам;

- земельные участки, определенные в качестве санитарно-защитных зон от промышленных предприятий и объектов, вредные выбросы которых представляют угрозу для здоровья людей;

- земельные участки, подверженные опасным природным процессам (селям, подтоплению и другим).

8. В случае невозможности исключения из площади земельного участка при многоквартирном жилом доме коридоров, занимаемых инженерными коммуникациями, последние включаются в территорию придомового земельного участка и обременяются сервитутами.

9. Земельный участок при одноэтажном многоквартирном жилом доме может быть делимым. Выделение части придомового земельного участка в самостоятельную единицу производится в установленном порядке при согласии 75 процентов собственников жилых и нежилых помещений, расположенных в данном доме.

10. Размещение каких-либо объектов, в том числе облегченного типа, на земельном участке при многоквартирном жилом доме допускается в исключительных случаях, строго в соответствии с градостроительными нормами, по соответствующему решению общего собрания собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного жилого дома и органов местного самоуправления.

11. Оформление придомового земельного участка осуществляется на основании заявления собственников квартир и (или) нежилых помещений в многоквартирном жилом доме или уполномоченных ими лиц, а также по инициативе органа местного самоуправления.

К заявлению прилагается протокол общего собрания собственников квартир и (или) нежилых помещений в многоквартирном жилом доме о необходимости оформления придомового земельного участка в общую собственность.

Заявление с необходимыми документами подается в территориальные органы Государственного агентства архитектуры и строительства при Правительстве Кыргызской Республики. На основании поступившего заявления изучают градостроительную документацию (Генеральный план, проект детальной планировки, проект застройки), регламентирующую использование рассматриваемого земельного участка в перспективном развитии района, города и подготавливают проект границ земельного участка при многоквартирном жилом доме.

12. Проекты границ земельного участка при многоквартирном жилом доме разрабатываются территориальным органом Государственного агентства архитектуры и строительства при Правительстве Кыргызской Республики по заказу органов местного самоуправления либо собственников помещений в многоквартирном доме.

13. Оформление придомового земельного участка осуществляется за счет собственных средств заявителя и инициаторов.

14. Определение нормативных размеров площади земельного участка при многоквартирном жилом доме осуществляется согласно приложению к Временному положению.

15. При исчислении размеров площади придомового земельного участка:

- количество квартир в многоквартирном доме принимается равным количеству квартир, предусмотренному первоначальным проектом, по которому осуществлено строительство многоквартирного жилого дома (без учета последующего объединения или разъединения квартир, или перепрофилирования под нежилые помещения);

- нежилые помещения, предусмотренные в первоначальном проекте, по которому осуществлено строительство многоквартирного дома, приравниваются к количеству квартир, которое рассчитывается по формуле:

$K = П : Пср.$, где:

K - количество квартир, которому соответствует нежилое помещение;

$П$ - общая площадь нежилых помещений, предусмотренная в первоначальном проекте, по которому осуществлено строительство многоквартирного дома;

$Пср.$ - усредненная площадь одной квартиры в многоквартирном жилом доме по первоначальному проекту, по которому осуществлено строительство многоквартирного дома, определяемая как отношение общей площади всех квартир в многоквартирном доме к общему количеству квартир в этом доме по первоначальному проекту, по которому осуществлено строительство многоквартирного жилого дома.

16. При наличии первоначальных документов (решений о предоставлении права на земельный участок, о разрешении на строительство многоквартирного дома и других) на отдельно стоящий многоквартирный жилой дом, в которых содержатся данные о границах и площади земельного участка, предоставленного для строительства данного многоквартирного дома, и при условии, что в состав придомового земельного участка не включены земельные участки, предусмотренные в пункте 7 Временного положения, границы придомового земельного участка определяются на основании указанных первоначальных документов с учетом сложившейся градостроительной ситуации.

17. При отсутствии первоначальных документов, предусмотренных в пункте 15 настоящего Положения, а также в случаях, если права на земельный участок были предоставлены на группу домов, наличия в составе придомового земельного участка земельных участков, предусмотренных в пункте 6 Временного положения, границы придомового земельного участка определяются на основании проекта границ придомового земельного участка в порядке, установленном Временным положением.

18. Проект границ придомового земельного участка должен содержать:

- план придомового земельного участка на топографической съемке в масштабе 1:500, выполненного в соответствии с действующим положением на момент определения границ. Границы придомового земельного участка по размерным линиям должны быть привязаны к дому;

- ограничения права пользования придомовым земельным участком (сервитуты);

- таблицу с расчетом нормативной и закрепляемой площади придомового земельного участка;

- опорный план на топографической съемке в масштабе 1:500 с нанесением границ участков, предоставленных ранее в непосредственной близости от рассматриваемого многоквартирного жилого дома, с указанием землепользователей и/или землевладельцев и правоустанавливающих документов на данные участки;

- наружные инженерные сети и сооружения и сервитуты по ним, согласованные с юридическими лицами, эксплуатирующими эти сети и сооружения.

19. При невозможности выделить придомовой земельный участок на один дом в сложившейся застройке в соответствии с данным Положением, определяются границы земельного участка для группы многоквартирных домов с учетом градостроительной ситуации, с последующим определением и закреплением границ земельных участков на каждый многоквартирный дом за владельцами помещений данного дома и земельного участка, являющегося единым дворовым пространством двух и более многоквартирных жилых домов, с элементами общего благоустройства и озеленения, в совместную собственность - за владельцами жилых и нежилых помещений данной группы домов.

20. Границы придомового земельного участка должны выполняться на плане прямыми (ломаными) линиями и уточняться по существующим элементам обустройства участка.

21. Проект границ придомового земельного участка (далее - проект ПЗУ) размещается заказчиком в доступном общественном месте (по выбору заказчика) для ознакомления собственников помещений. В течение одного месяца с момента размещения для ознакомления проекта границ придомового земельного участка собственники помещений вправе представить свои замечания и предложения в орган, разрабатывающий проект.

22. При условии обоснованности с учетом этих замечаний и предложений в проект вносятся соответствующие изменения.

Проект ПЗУ повторно размещается для ознакомления собственников помещений.

23. Окончательный проект ПЗУ согласовывается с заказчиком (протоколом общего собрания собственников помещения многоквартирного дома) и утверждается в установленном порядке главным архитектором города.

24. На основании утвержденного проекта ПЗУ территориальные органы Государственного агентства архитектуры и строительства при Правительстве Кыргызской Республики готовят в рабочем порядке проект постановления

органа местного самоуправления о предоставлении владельцам жилых и нежилых помещений земельного участка при многоквартирном жилом доме на правах общей собственности.

25. Решение органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка собственникам жилых и (или) нежилых помещений при многоквартирном жилом доме является основанием для регистрации права на земельный участок, выноса границ в натуру (закрепление на местности) и выдачи правоустанавливающих документов территориальным органом Государственной регистрационной службы при Правительстве Кыргызской Республики.

26. Зарегистрированные правоустанавливающие документы хранятся в территориальных органах Государственной регистрационной службы при Правительстве Кыргызской Республики и у лиц, уполномоченных собственниками жилых и нежилых помещений многоквартирного дома.

27. Решение органа местного самоуправления о предоставлении прав на придомовой земельный участок может быть обжаловано в судебном порядке.

28. Согласованные и утвержденные проекты ПЗУ могут быть пересмотрены органами местного самоуправления и органами архитектуры и строительства по заявлению собственников помещений в многоквартирном жилом доме либо в судебном порядке.

Приложение

Определение нормативных размеров площади придомового земельного участка

№	Типы	Виды домов по количеству квартир и месту расположения	
Нормативный	п/п домов по размер площади		
	этажности		
(кв.м на 1			
квартиру)			
1	1-2	2-3 квартирные дома, расположенные в	По
нормам ин-		сельских населенных пунктах, в зонах	
дивидуального			

			усадебной застройки и на окраине малых городов
	жилищного строительства		
200	2	1-2	4- и более квартирные дома, расположенные в сельских населенных пунктах и на окраине малых и средних городов
100	3	1-2	2-12 квартирные дома, расположенные в городах, кроме указанных в п.п. 1 и 2 настоящего приложения
указанных	4	2	13- и более квартирные дома, расположенные в городах, кроме в п.п. 1 и 2 настоящего приложения
		80	
	5	3	Дома, расположенные в городах
		60	
	6	4-5	Дома, расположенные в городах, кроме центральной части крупных и крупнейших городов
		45	

7	4-5	Дома, расположенные в центральной части крупных и крупнейших городов
30		
8	6-9	Во всех городах
25		
9	Более 9	Во всех городах
20		

Примечание:

1. В условиях сложившейся застройки крупных и крупнейших городов площадь придомовых земельных участков может быть уменьшена по согласованию с владельцами жилых и нежилых помещений с учетом градостроительной ситуации.

2. С учетом местных условий площадь придомовых земельных участков 1- и 2-х этажных жилых домов может быть увеличена с учетом сложившейся градостроительной ситуации по согласованию с владельцами жилых и нежилых помещений.

3. Площадь придомовых земельных участков может быть увеличена только в том случае, если после определения их границ, в соответствии с Временным положением, в непосредственной близости (примыкающей к этому участку) от этих границ образуется территория, на которой согласно градостроительным нормам не может быть размещено перспективное строительство.