

**Об утверждении Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах
№. 1223**

Постановление Правительства Российской Федерации

Дата 26.09.1997

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е от 26 сентября 1997 г . N 1223

г. Москва

Об утверждении Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах

В целях ускорения проведения жилищно – коммунальной реформы, а также активизации участия населения в благоустройстве территорий городов и других поселений Правительство Российской Федерации п о с т а н о в л я е т :

Утвердить прилагаемое Положение об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах. Председатель Правительства Российской Федерации В.Черномырдин _____

УТВЕРЖДЕНО постановлением Правительства Российской Федерации от 26 сентября 1997 г . N 1223

П О Л О Ж Е Н И Е об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах

1 . Настоящее Положение определяет порядок определения размеров и установления границ земельных участков в кондоминиумах, передаваемых в собственность или аренду домовладельцам или товариществам собственников жилья.

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

3. Размеры земельных участков для создания кондоминиумов на территориях существующей застройки городов и других поселений, а также на вновь осваиваемых территориях определяются в соответствии с градостроительной документацией, градостроительными нормативами и методикой расчета нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах. Границы земельных участков в кондоминиумах 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 . Нормативный размер земельного участка , передаваемого в общую долевую собственность домовладельцев бесплатно , определяется в зависимости от площади участка , занятого непосредственно жилыми зданиями и иными объектами недвижимости , входящими в состав кондоминиума, а также прилегающими к ним территориями , необходимыми для обеспечения их функционирования (обслуживания), с учетом соблюдения требований градостроительных нормативов , противопожарной безопасности , санитарных разрывов между зданиями и иных норм , обеспечивающих нормальные условия проживания и пребывания граждан в кондоминиуме , обслуживания жилых зданий и другого имущества , входящего в состав кондоминиума , а также доступ ко всем объектам кондоминиума . 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 . Методика расчета нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах утверждается органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления в случае возложения на них этой функции .

4. Если фактическая площадь земельного участка в существующей застройке меньше нормативных размеров площади, бесплатно передаваемой в общую долевую собственность домовладельцев в соответствии с действующим законодательством , и увеличение размеров земельного участка в кондоминиуме за счет смежных земельных участков не представляется возможным , то границы передаваемого земельного участка в кондоминиуме устанавливаются по фактически существующим границам .

5. Сверхнормативная территория может быть передана домовладельцам или товариществу собственников жилья в собственность (заплату) или аренду только при условии , что она в

соответствии с утвержденной градостроительной и землеустроительной документацией не может быть использована в качестве самостоятельного объекта .

6. Территория общего пользования (основные проезды, детские , физкультурные и спортивные площадки и сооружения , массивы зеленых насаждений , иные объекты общего пользования) в границах квартала , микрорайона подлежит передаче в собственность или аренду домовладельцам или товариществу собственников жилья только при условии установления соответствующих ограничений и сервитутов .

7. Порядок организации работ по определению размеров и установлению границ земельных участков в кондоминиумах, включая оплату подготовки и выдачи документов, необходимых для создания кондоминиумов, определяется органами местного самоуправления городов и других поселений, а в городах, где находятся несколько муниципальных образований, - в соответствии с уставом города. Для определения размеров и установления границ земельных участков проводятся следующие работы : подготовка материалов по установлению границ земельных участков в кондоминиумах с указанием предлагаемых ограничений по их использованию и сервитутов ; при необходимости организация разработки плана межевания территории существующей застройки (квартала, микрорайона или их частей) для создания кондоминиумов ; определение нормативных размеров и установление границ земельных участков , передаваемых домовладельцам бесплатно ; выявление территорий , превышающих нормативные размеры земельных участков (сверхнормативные территории), и подготовка проектов договоров о передаче в собственность или аренду этих территорий домовладельцам или товариществу собственников жилья ; разрешение споров, возникающих при установлении границ земельных участков, сервитутов и ограничений по использованию земельных участков. Указанные работы выполняются органом , уполномоченным органами местного самоуправления . Уполномоченный орган принимает свои решения на открытых заседаниях с участием домовладельцев конкретного кондоминиума , а также собственников , владельцев , пользователей и арендаторов смежных земельных участков и владельцев расположенных на них зданий , строений и сооружений , которым по их требованию выдаются копии принятых решений .

8. Документы и материалы по определению размеров и установлению границ земельных участков в кондоминиуме должны быть подготовлены и переданы в органы государственной власти или органы местного самоуправления в срок не позднее двух месяцев с даты обращения в уполномоченный орган домовладельцев или товарищества собственников жилья о передаче земельного участка в собственность или аренду. В течение первого месяца с даты подачи заявления уполномоченный орган обязан выдать товариществу собственников жилья (в случае его отсутствия отдельным домовладельцам) проект границ земельного участка , передаваемого бесплатно , с указанием его площади , а также границ , размеров и стоимости сверхнормативной территории . В срок не более двух недель после получения проекта границ земельного участка заявитель должен определить свои намерения в отношении формы владения сверхнормативной территорией (собственность или аренда) и подать в уполномоченный орган соответствующую заявку. Уполномоченный орган в недельный срок должен письменно уведомить собственников , владельцев , пользователей и арендаторов смежных земельных участков и владельцев расположенных на них зданий , строений и сооружений о порядке ознакомления с проектом границ земельного участка , а также о времени и месте заседания по рассмотрению и решению этого вопроса .

9. Согласованные с заинтересованными органами, домовладельцами или товариществом собственников жилья конкретного кондоминиума, собственниками, владельцами, пользователями и арендаторами смежных земельных участков и владельцами расположенных на них зданий, строений и сооружений предложения уполномоченного органа о размерах и границах земельного участка, передаваемого в собственность (бесплатно или за плату) или аренду, а также об установлении сервитутов и ограничений по его использованию оформляются протоколом согласования. По итогам заседания уполномоченный орган в установленном порядке оформляет окончательный план границ всего земельного участка, входящего в состав кондоминиума, и подготавливает проекты решений органов государственной власти или органов местного самоуправления о передаче этого участка в собственность (бесплатно или за плату) или аренду домовладельцам или товариществу собственников жилья. Собственники, владельцы, пользователи и арендаторы смежных земельных участков и владельцы расположенных на них зданий , строений и сооружений, которые не согласны с предложениями уполномоченного органа о размерах и границах земельного участка , могут обжаловать их в орган местного самоуправления .

10. Передача земельных участков в condominiumе в собственность или аренду осуществляется в установленном порядке на основании решений органов государственной власти или органов местного самоуправления после установления границ земельных участков в натуре. В соответствии с правилами застройки городов и других поселений по заявлению домовладельцев или товарищества собственников жилья органами архитектуры и градостроительства выдается в установленном порядке разрешение на ограждение земельного участка в condominiumе (декоративные ограды, живые изгороди и т. п.).

11. Решения органов государственной власти или органов местного самоуправления об условиях передачи земельных участков в собственность или аренду домовладельцам или товариществам собственников жилья, установлении сервитутов и ограничений по использованию этих участков, а также об их размерах и границах могут быть обжалованы в судебном порядке.

12. Финансирование работ по определению размеров и установлению границ земельных участков в condominiumах осуществляется за счет средств домовладельцев. В случае если проведение таких работ предусмотрено программами по созданию condominiumов, межеванию или инвентаризации земель, они финансируются из соответствующего местного бюджета.
