

**Министерство образования и науки Российской Федерации**  
федеральное государственное автономное образовательное  
учреждение высшего образования  
**«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ТОМСКИЙ  
ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

---

Институт природных ресурсов  
Направление подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры Кафедра гидрогеологии,  
инженерной геологии и гидрогеоэкологии

**БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА**

Тема работы
<b>Государственный кадастровый учет земельных участков под многоквартирными домами на территории города Томска.</b>

УДК 332.334:728.2(1-21)(571.16)

Студент

Группа	ФИО	Подпись	Дата
2У31	Полещук Иван Николаевич		

Руководитель

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Старший преподаватель	Козина Мария Викторовна			

**КОНСУЛЬТАНТЫ:**

По разделу «Финансовый менеджмент, ресурсоэффективность и ресурсосбережение»

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Старший преподаватель	Кочеткова Ольга Петровна			

По разделу «Социальная ответственность»

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Ассистент	Кырмакова Ольга Сергеевна			

**ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ:**

Зав. кафедрой	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
ГИГЭ	Гусева Наталья Владимировна	К. Г. -М.Н.		

## ЗАПЛАНИРОВАННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ПРОГРАММЕ

Код результата	Результат обучения (выпускник должен быть готов)
<b>Общекультурные компетенции</b>	
P1	Способность использовать основы философских знаний для формирования мировоззренческой позиции; анализировать основные этапы и закономерности исторического развития общества для формирования гражданской позиции.
P2	Способность использовать основы экономических и правовых знаний в различных сферах деятельности.
P3	Способность к коммуникации в устной и письменной формах на русском и иностранном языках для решения задач межличностного и межкультурного взаимодействия.
P4	Способность к самоорганизации и самообразованию; работать в команде, толерантно воспринимая социальные и культурные различия.
P5	Способность использовать методы и средства физической культуры для обеспечения полноценной социальной и профессиональной деятельности; использовать приемы первой помощи, методы защиты в условиях чрезвычайных ситуаций.
<b>Общепрофессиональные компетенции</b>	
P6	Способность осуществлять поиск, хранение, обработку и анализ информации из различных источников и баз данных, представлять ее в требуемом формате с использованием информационных, компьютерных и сетевых технологий.
P7	Способность использовать знания о земельных ресурсах для организации их рационального использования и определения мероприятий по снижению антропогенного воздействия на территорию; применять знания современных технологий проектных, кадастровых и других работ, связанных с землеустройством и кадастрами.
<b>Профессиональные компетенции</b>	
P8	Способность применять знание законов страны для правового регулирования земельно-имущественных отношений, контроль за использованием земель и недвижимости; использовать знания для управления земельными ресурсами, недвижимостью, организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ.
P9	Способность использовать знания нормативной базы и методик разработки проектных решений в землеустройстве и кадастрах; осуществлять мероприятия по реализации проектных решений по землеустройству и кадастрам.
P10	Способность проведения и анализа результатов исследований в землеустройстве и кадастрах; участия во внедрении результатов исследований и новых разработок.
P11	Способность изучения научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта использования земли и иной недвижимости.
P12	Способность использовать знание современных технологий сбора, систематизации, обработки и учета информации об объектах недвижимости, современных географических и земельно-информационных системах (ГИС и ЗИС).
P13	Способность использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости.
P14	Способность использовать знания современных технологий при проведении землеустроительных и кадастровых работ, технической инвентаризации объектов капитального строительства, мониторинга земель и недвижимости.

**Министерство образования и науки Российской Федерации**  
федеральное государственное автономное образовательное  
учреждение высшего образования  
**«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ТОМСКИЙ  
ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

Институт природных ресурсов  
Направление подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры Кафедра гидрогеологии,  
инженерной геологии и гидрогеоэкологии

УТВЕРЖДАЮ:  
Зав. Кафедрой

**Гусева Н.В**

(        )        (        )        (        )

**ЗАДАНИЕ**  
**на выполнение выпускной квалификационной работы**

В форме:

**БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ**

(бакалаврской работы, дипломного проекта/работы, магистерской диссертации)

Студенту:

Группа	ФИО
2У31	Полещуку Ивану Николаевичу

Тема работы:

Количественный анализ образованных земельных участков под многоквартирными домами, расположенных на территории муниципального образования город Томск, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет

Утверждена приказом директора (дата, номер)

№ 2065/с от 28.03.2017

Срок сдачи студентом выполненной работы:

9 июня 2017 г.

**ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ:**

<p><b>Исходные данные к работе</b> <i>(наименование объекта исследования или проектирования; производительность или нагрузка; режим работы (непрерывный, периодический, циклический и т. д.); вид сырья или материал изделия; требования к продукту, изделию или процессу; особые требования к особенностям функционирования (эксплуатации) объекта или изделия в плане безопасности эксплуатации, влияния на окружающую среду, энергозатратам; экономический анализ и т. д.).</i></p>	
<p><b>Перечень подлежащих исследованию, проектированию и разработке вопросов</b> <i>(аналитический обзор по литературным источникам с целью выяснения достижений мировой науки техники в рассматриваемой области; постановка задачи исследования, проектирования, конструирования; содержание процедуры исследования, проектирования, конструирования; обсуждение результатов выполненной работы; наименование дополнительных разделов, подлежащих разработке; заключение по работе).</i></p>	
<p><b>Перечень графического материала</b> <i>(с точным указанием обязательных чертежей)</i></p>	

**Консультанты по разделам выпускной квалификационной работы***(с указанием разделов)*

Раздел	Консультант
Финансовый менеджмент, ресурсоэффективность и ресурсосбережение	Кочеткова Ольга Петровна
Социальная ответственность	Кырмакова Ольга Сергеевна

**Дата выдачи задания на выполнение выпускной квалификационной работы по линейному графику****Задание выдал руководитель:**

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Д а
Старший преподаватель	Козина Мария Викторовна			

**Задание принял к исполнению студент:**

Группа	ФИО	Подпись	Д
2У31	Полещук Иван Николаевич.		

**Министерство образования и науки Российской Федерации**  
федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования  
**«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ТОМСКИЙ  
ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

---

Институт природных ресурсов  
Направление подготовки (специальность) 21.03.02 Землеустройство и кадастры  
Уровень образования бакалавриат  
Кафедра гидрогеологии, инженерной геологии и гидрогеоэкологии  
Период выполнения \_\_\_\_ (осенний / весенний семестр 2016/2017 учебного года)

Форма представления работы:

**БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА**

(бакалаврская работа, дипломный проект/работа, магистерская диссертация)

**КАЛЕНДАРНЫЙ РЕЙТИНГ-ПЛАН**  
выполнения выпускной квалификационной работы

Срок сдачи студентом выполненной работы:

9 июня 2017 г.

Дата контроля	Название раздела (модуля) / вид работы (исследования)	Максимальный балл раздела
19.05.2017	Разработка пояснительной записки ВКР	5
25.05.2017	Разработка графической части работы	3
01.06.2017	Устранение недочетов работы	2

**Составил преподаватель:**

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дат
Старший преподаватель	Козина Мария Владимировна			

**СОГЛАСОВАНО:**

Зав. кафедрой	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дат
ГИГЭ	Гусева Наталья Владимировна	К. Г.-М.Н.		

**ЗАДАНИЕ ДЛЯ РАЗДЕЛА  
«ФИНАНСОВЫЙ МЕНЕДЖМЕНТ, РЕСУРСОЭФФЕКТИВНОСТЬ И  
РЕСУРСОСБЕРЕЖЕНИЕ»**

Студенту:

Группа	ФИО
2У31	Полещук Иван Николаевич

Институт	ИПР	Кафедра	ГИГЭ
Уровень образования	Бакалавриат	Направление/специальность	Землеустройство и кадастры

Исходные данные к разделу «Финансовый менеджмент, ресурсоэффективность и ресурсосбережение»:

1. Теоретические основы расчета эффективности земельно-кадастровых работ

**Перечень вопросов, подлежащих исследованию, проектированию и разработке:**

1. Расчет стоимости земельного налога на территорию под многоквартирным домом	<i>Количественный показатель величины земельного налога под многоквартирным домом, в котором 10 двухкомнатных квартир площадью 55 кв. м каждая, 10 трехкомнатных квартир площадью 80 кв. м каждая 10 четырехкомнатных квартир по 100 кв. м. магазин площадью 150 кв. м, принадлежащий организации.</i>
2. Расчет затрат на оформление земельного участка различными организациями	<i>Затраты землеустроительной организации на выполнение кадастровых работ</i>

Дата выдачи задания для раздела по линейному графику

**Задание выдал консультант:**

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Старший преподаватель	Кочеткова О.П.	Старший преподаватель		

**Задание принял к исполнению студент:**

Группа	ФИО	Подпись	Дата
2У31	Полещук И.Н.		

**ЗАДАНИЕ ДЛЯ РАЗДЕЛА  
«СОЦИАЛЬНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ»**

Студенту:

<b>Группа</b>	<b>ФИО</b>
2У31	Полещуку Ивану Николаевичу

<b>Институт</b>	<b>ИПР</b>	<b>Кафедра</b>	<b>ГИГЭ</b>
<b>Уровень образования</b>	бакалавриат	<b>Направление/специальность</b>	Землеустройство и кадастры

**Исходные данные к разделу «Социальная ответственность»:**

1. Характеристика объекта исследования (вещество, материал, прибор, алгоритм, методика, рабочая зона) и области его применения	<i>Цель дипломной работы точный анализ по ситуации Государственного Кадастрового Учета земельных участков под Многоквартирными домами на территории города Томска</i>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

*Перечень вопросов, подлежащих исследованию, проектированию и разработке:*

<b>1. Производственная безопасность</b> 1.1. Анализ вредных факторов проектируемой производственной среды. 1.2. Анализ опасных факторов проектируемой производственной среды. 1.3. Обоснование мероприятий по защите исследователя от действия опасных и вредных факторов.	1.1 Анализ вредных факторов проектируемой производственной среды: 1.1.1 Шум; 1.1.2 Освещенность; 1.1.3 Микроклимат; 1.1.4 Электромагнитное излучение 1.1.5 Монотонность. 1.2. Анализ опасных факторов проектируемой производственной среды: 1.2.1 Электробезопасность 1.2.2 Пожароопасность
<b>2. Экологическая безопасность</b> 2.1. Анализ возможного влияния объекта исследования на окружающую среду. 2.2. Анализ влияния процесса исследования на окружающую среду. 2.3. Обоснование мероприятий по защите окружающей среды.	2.1. Охрана окружающей среды 2.2 Охрана атмосферы
<b>3. Безопасность в чрезвычайных ситуациях</b> 3.1. Анализ вероятных ЧС, которые может инициировать объект исследований. 3.2. Анализ вероятных ЧС, которые могут возникнуть на рабочем месте при проведении исследований. 3.3. Обоснование мероприятий по предотвращению ЧС и разработка порядка действия в случае возникновения ЧС.	Наиболее типична ЧС – пожар. Необходимо предусмотреть ряд профилактических мероприятий технического, эксплуатационного и организационного характера, проведение противопожарных инструктажей.
<b>4. Правовые и организационные вопросы обеспечения безопасности</b> 4.1. Специальные правовые нормы трудового законодательства. 4.2 Организационные мероприятия при компоновке рабочей зоны	Функции охраны труда. Необходимо предусмотреть мероприятия создание условий для обеспечения безопасности труда, сохранения жизни и здоровья работающих, сокращения количества несчастных случаев.

Дата выдачи задания для раздела по линейному графику	
------------------------------------------------------	--

**Задание выдал консультант:**

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Ассистент	Кырмакова О.С.	Аспирант		

**Задание принял к исполнению студент:**

Группа	ФИО	Подпись	Дата
2У31	Полешук Иван Николаевич		



## Реферат

Выпускная квалификационная работа Полещук И.Н. на тему «Государственный кадастровый учет земельных участков под многоквартирными домами на территории города Томска».

Работа содержит 108 листов, 3 рисунка, 11 таблиц, 37 используемых источника литературы.

Ключевые слова: отвод земельного участка, государственный кадастровый учет, многоквартирный дом, общая долевая собственность, земельный участок, земельный налог, нормативно правовые акты, кадастровый паспорт.

Объектом исследования выпускной квалификационной работы являются земельные участки под многоквартирными жилыми домами.

Целью настоящего исследования является - оценка современного регулирования механизмов, связанных с процессом формирования участков под многоквартирными жилыми домами в г. Томске для целей вовлечения таких земель в хозяйственный оборот.

В процессе выполнения выпускной квалификационной рассмотрены теоретические основы ведения кадастровой деятельности. В области многоквартирных домов особенности и специфику их учета, проанализированы процессы предоставления земельных участков в общую долевую собственность, после учета таких объектов недвижимости.

Проведен расчет нормативной площади для отчуждения земельного участка в общую долевую собственность при его формировании.

Выпускная квалификационная работа выполнена в текстовом редакторе MicrosoftWord, графический материал выполнен в программном обеспечении Qgis(Qvantum-gis) Microsoft PowerPoint.

## Содержание.

Введение .....	12
1 Обзор литературы. ....	14
1.1 Правовой режим земельных участков под многоквартирными домами. ....	14
1.2 Нормативно-правовое регулирование .....	25
1.3. Основные принципы и нормы формирования границ земельных участков под многоквартирными домами .....	32
1.3.1 Основные принципы формирования границ земельных участков под многоквартирными домами .....	32
1.3.2 Особенности расчета нормативных размеров земельных участков под многоквартирными домами на основе кондоминиумов .....	35
1.3.3 Нормы расчета земельного участка под многоквартирным домом.....	36
1.3.4 Расчет нормативных размеров земельных участков под многоквартирными домами. ....	41
2 Анализ работ по проведению ГКУ земельных участков, под многоквартирными дома на территории муниципального образования "Город Томск" .....	43
2.1 Методы осуществления государственного кадастрового учета земельных участков под многоквартирными жилыми домами.....	45
2.2 Анализ государственного кадастрового учета земельных участков под многоквартирными жилыми домами .....	55
2.3 Стратегическое обеспечение градостроительной и землеустроительной деятельности в отношении земельных участков, под многоквартирными дома муниципального образования Город Томск .....	58
3 Финансовый менеджмент, ресурсоэффективность и ресурсосбережение. ....	78

3.1 Особенности исчисления земельного налога в отношении земельных участков под многоквартирными домами .....	78
3.2 Расчет земельного налога для собственников помещений в.....	79
многоквартирном доме .....	79
4. Социальная ответственность .....	83
4.1 Факторы Производственной опасности.....	83
4.2 Анализ опасных факторов проектируемой производственной среды.....	89
Электробезопасность. ....	89
Заключение .....	94
Список использованной литературы:.....	95
Приложение А. ....	99

## **Введение.**

Недвижимость занимает в жизни человека особое место, она является основой личного существования человека, и одновременно является средством производства.

Рост потребности в информации о недвижимости обусловлен как недоработкой системы ее учета, так и изменением ее границ, правообладателей, видов разрешенного использования на нее, обременений и т.д. Так же точность ведения кадастрового учета важна для государства, со стороны инвентаризационной политики. Так как пользование землей в Российской Федерации основано на принципах платности.

Данный свод информации является основой, для формирования налоговой системы, системы ведения градостроительной и землеустроительной деятельности.

Актуальность работы обусловлена тем, что в настоящее время в Российской Федерации проблема образования земельных участков, формирования их границ, установления прав обладания является весьма актуальной, поскольку рынок недвижимости активно развивается. Отсюда следует, что земельно-имущественные отношения являются значимым сегментом многих сфер государственной и общественной жизни. В городах постоянно осваиваются и застраиваются новые территории, среди которых большее количество занимают многоэтажные дома на большое количество квартир.

Образование и формирование участков именно под многоквартирными жилыми домами, на сегодняшний день является одним из самых популярных что и обуславливает Актуальность темы исследования.

Целью настоящего исследования является оценка современного регулирования механизмов, связанных с процессом формирование участков под многоквартирными жилыми домами в г. Томске для целей вовлечения таких земель в хозяйственный оборот.

Поставленная цель реализована посредством решения следующих задач:

- провести анализ нормативно-правового регулирования связанного с процессом формирования участков под многоквартирными жилыми домами;

- проанализировать основные этапы вовлечения застроенных земель в хозяйственный оборот в г. Томске;

- Выявить проблемы по вовлечения земельных участков под многоквартирными жилыми домами в хозяйственный оборот в рамках градостроительного регулирования;

Объектом исследования являются-земельные участки под многоквартирными жилыми домами;

Предмет исследования- вовлечения земельных участков под многоквартирными жилыми домами в хозяйственный оборот;

Теоретическая и методологическая часть исследования опиралась на законодательные акты и нормативные документы по выбранной тематике выпускной квалификационной работы.

Информационной базой служили нормативно правовые акты, подзаконные акты, вводные кодексы, Федеральные Законы, и Кодексы Российской Федерации, базовая учебная литература, обзоры, статьи в специализированных изданиях посвященных тематике в области государственной регистрации недвижимости и формирования земельных участков под многоквартирными домами. Так же доклады о достигнутых значениях показателей для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления. Отчеты о проведении специализированных ведомственных целевых программ.

# 1 Обзор литературы.

## 1.1 Правовой режим земельных участков под многоквартирными домами.

Современное земельное законодательство основывается на принципе платности использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату. Россия обладает огромными земельными ресурсами, поэтому вполне законно и обосновано желание государства пополнить местные бюджеты за счет увеличения числа налогоплательщиков и вовлечения в земельные правоотношения как можно большего количества землепользователей.

Одной из самых актуальных тем, в настоящее время, является тема правового режима и вопросы образования приусадебных и придомовых земельных участков, а так же земельных участков под многоквартирными домами в зависимости от применяемых типов жилых домов.

Впервые безвозмездная передача в существующей застройке в общую долевую собственность домовладельцев, земельных участков на которых расположены жилые здания была предусмотрена в Федеральном законе №72-ФЗ «О товариществах собственников жилья» от 15 июня 1996 года. В 1997 году был принят нормативный документ, который определил механизм передачи земельных участков в собственность или аренду на основании решений органов государственной власти или органов местного самоуправления после установления границ земельных участков в натуре.

С момента принятия Жилищного кодекса РФ, земельный участок под многоквартирным жилым домом был отнесен к общему имуществу, которое принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме.

Порядок перехода земельного участка под многоквартирным жилым домом в общую долевую собственность собственников помещений предусмотрен статьей 16 Федерального закона Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса

РФ». При этом вид разрешенного использования земельного участка документально должен соответствовать фактическому - эксплуатации многоквартирного дома. Возникновение права общей долевой собственности на земельный участок зависит от даты застройки и наличия кадастрового учета земельного участка.

В соответствии со ст. 16 ФЗ от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации». Земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества. Который сформирован до введения в действие ЖК РФ и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до введения в действие ЖК РФ. То любое уполномоченное решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме лицо вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. С момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета такой земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Это дает некоторым авторам основания для утверждения, что по смыслу норм ч. 1 ст. 36 ЖК РФ. ст. 16 Закона N 189-ФЗ ненормативного акта публичного органа о предоставлении земельного участка не требуется для перехода участка в общую долевую собственность обладателей помещений. Право собственности у владельца помещения возникает в силу закона.

Нужно сказать, что подобной позиции придерживается и Ю.П. Свит, который отмечает «Для того чтобы осуществить передачу земельного участка в общую собственность собственников помещений

многоквартирного дома, требуется установить границы земельного участка, провести кадастровый учет».

По мнению А.А. Лазаревского и С.А. Попова, «сейчас право собственности на такой участок возникает на основе закона: участок, отношении которого проведен кадастровый учет, бесплатно переходит в их общую долевую собственность с момента кадастрового учета.

Аналогичную точку зрения высказывает и С.Н. Певницкий, отмечая, что «право общей долевой собственности на земельные участки. В отношении которых кадастровый учет произведен до введения в действие ЖК РФ. возникло с марта 2005 г., тогда как право общей долевой собственности собственников помещений многоквартирном доме на земельные участки, которые не были сформированы до введения в действие ЖК РФ возникает с момента их формирования и проведения кадастрового учета.

Предусмотрено две ситуации перехода земельного участка в общую долевую собственность:

- земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, сформирован до введения в действие Жилищного кодекса (то есть до 1 марта 2005 года) и в отношении него проведен государственный кадастровый учет;
- земельный участок не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса;

Формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления. Определение границ и размеров земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Следует обратить внимание, что право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (в том числе земельный



участок) возникает в силу закона, независимо от момента государственной регистрации такого права и носит право подтверждающий характер. Принципиально важно, что такое право возникает в силу закона и не требует каких-либо актов органов власти. Переход земли осуществляется бесплатно. Свидетельства о регистрации права общей долевой собственности на земельный участок не выдаются.

Вопрос государственного кадастрового учета земельных участках под многоквартирными домами рассматривает все смежные аспекты данной процедуры – постановки на ГКУ ЗУ под МКД. Так как до момента постановки земельного участка на кадастровый учет необходимо рассмотреть формирование границ образуемого земельного участка, и правовые вопросы его постановки на ГКУ. Следует разобраться, что является основанием на постановку кадастрового учета данного объекта недвижимости, и какова актуальность данной процедуры на сегодняшний момент в пределах субъектов РФ.

Государственный кадастровый учет недвижимого имущества - внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования. Кадастровый учет объектов недвижимости ведется с целью получению систематизированной информации о состоянии земель, находящихся на территории Российской Федерации.

Если право на земельный участок многоквартирного дома почти не оспаривается, то по вопросу о размере земельного участка возникают огромные споры. Вопрос тем более актуален, что существуют разные правовые акты, определяющие нормы предоставления ЗУ под МКД, вводящие понятие «земля под многоквартирным домом» и т.п.

Регулирование процедуры образования земельного участка под МКД, регламентируется не только Земельным, Градостроительным, и Жилищным кодексами РФ, но и различными нормативно правовыми актами РФ, такими как Постановление Правительства РФ, Постановление Президента РФ, Федеральными Законами, и т.д. В целом объединение нормативно правовых актов связанных с земельными отношениями называется земельное законодательство, так же соответственно с ГК РФ, и ЖК РФ, которое в полной мере даст все ответы в сфере интересующих нас вопросов.

ЗК РФ, Статья 39.1. Основания возникновения прав на земельные участки, предоставляемые из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании:

- решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;
- договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;
- договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;
- договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

Продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений. Не допускается за исключением случаев, указанных в пункте 2 статьи 39.3 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

Земельный Кодекс Российской Федерации один из основных нормативно правовых актов регулирующих процедуру образования земельного участка

под многоквартирным жилым домом, в большей степени выделяет правовую основу для постановки такого участка на государственный кадастровый учет.

В соответствии со статьей 36.ЖК РФ (Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме) сказано: Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно.

Земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

В случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме любое уполномоченное указанным собранием лицо вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса. То на основании решения общего собрания собственников помещений, уполномоченное лицо (даным собранием), вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка.

Формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления.

После формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность всех собственников помещений в указанном доме.

То есть, процедура образования ЗУ под МКД так же регулируется посредством ЖК РФ статьями о проведении жилищного собрания.

По мнению Зинатчина Г.Ф. Государственный университет по землеустройству, г. Москва.

Предполагаемая экономическая эффективность в виде увеличения поступления земельных платежей от сформированной территории многоквартирных домов. С вступлением в силу новых положений Налогового кодекса Российской Федерации с января 2015 г, согласно которым. Земельные участки многоквартирных домов не являются объектами налогообложения, получила иную форму, выражающаяся в правовой, социальной, экологической и в более широком понятии экономической эффективности.

Осуществление межевания земельных участков многоквартирных домов на основании проектов планировки и межевания территории стимулирует разработку данного вида градостроительной документации, что в свою очередь является одной из возможностей организации более эффективной системы управления территорией квартала и города в целом.

Проекты межевания территории позволят упорядочить, повысить, эффективность управления землями, так как в ходе разработок данных проектов решаются вопросы по определению зон размещения объектов капитального строительства, местоположения земельных участков с учетом градостроительных регламентов и норм отвода земельных участков для конкретных видов деятельности.

Наличие данных градостроительных документов по отношению к придомовой территории позволит сформировать земельные участки, в дальнейшем используемые для организации парковочных мест для жителей дома, благоустройства, озеленения, размещения иных необходимых объектов для эксплуатации, обслуживания дома.

Данные мероприятия позволят урегулировать использование придомовых земельных участков, в нередких случаях, используемых для целей, противоречащим интересам жителей домов и вызывающие сложные, напряженные и конфликтные ситуации.

После формирования границ земельного участка необходимо обеспечить постановку земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом на государственный кадастровый учет.

С заявлениями о постановке на кадастровый учет объектов недвижимости помимо собственников таких объектов недвижимости вправе обратиться любые иные лица.

В представленных документах об осуществлении кадастрового учета земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, должна содержаться информация, позволяющая установить, что земельный участок занят многоквартирным домом. В частности, в решении органа государственной власти или органа местного самоуправления об утверждении схемы расположения земельного участка под многоквартирным домом, которое включается в состав приложения к межевому плану, обязательно должен быть указан однозначный в понимании вид разрешенного использования земельного участка (например, «для размещения многоквартирного дома»).

При постановке на кадастровый учет земельного участка орган кадастрового учета выдает заявителю кадастровый паспорт земельного участка.

Кадастровый паспорт является одним из видов предоставления общедоступных сведений, внесенных в Государственный кадастр недвижимости.

Кадастровый паспорт объекта недвижимости представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, которая содержит необходимые для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения об объекте недвижимости.

Государственный кадастровый учет земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, сопровождается внесением органом кадастрового учета сведений о вещных правах на такие земельные участки. Сведениям о таких участках временный характер не присваивается.

При этом в строке 15 «Сведения о правах» кадастрового паспорта указывается:

- вид права – «общая долевая собственность»;
- сведения о правообладателе – «собственники помещений многоквартирного дома»;
- особые отметки – «доля в праве пропорциональна размеру общей площади помещения».

По желанию собственника помещения право общей долевой собственности может быть зарегистрировано.

Во избежание государственной регистрации прав иных лиц на земельный участок, перешедший в общую долевую собственность собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме уполномоченному лицу необходимо обратиться в Управление Федеральной регистрационной службы для проведения государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок.

Целесообразно внести запись о возникшем в силу закона праве в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП), что отвечает требованиям п. 1 ст. 2 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Для государственной регистрации прав собственников помещений в многоквартирном доме на общее имущество этого дома необходимы следующие документы:

- заявление о государственной регистрации права общей долевой собственности (на каждый объект общего недвижимого имущества). (Заявление может быть подано уполномоченным общим собранием собственников лицом или представителем ТСЖ);
- документ, подтверждающий полномочия представителя собственников;
- документ об оплате государственной пошлины;
- сведения о собственниках и принадлежащих им помещениях;
- право устанавливающие документы на общее недвижимое имущество;
- технический паспорт дома.

Итак, формирование земельного участка, как и проведение его государственного учета, закончено. Участок земли, на котором расположен не только многоквартирный дом, теперь общая долевая собственность тех собственников помещений, которые живут в этом многоквартирном доме. Он переходит к ним бесплатно.

С момента постановки земельного участка на кадастровый учет у жителей МКД возникает обязательство по оплате земельного налога. Размер налога зависит от величины доли собственника квартиры или нежилого помещения в общем имуществе, а также от местоположения участка и кадастровой стоимости земли.

На сегодняшний день вопрос о формировании и передаче земельного участка, расположенного под многоквартирным домом однозначно не разрешен в действующем законодательстве, что приводит к появлению противоречивых разъяснений официальных органов и несогласованности арбитражной практики. Между тем этот вопрос имеет очень важное практическое значение.

Как справедливо отмечают некоторые авторы квартира в многоквартирном доме, взятая сама по себе, отдельно от дома, от общедомовых систем инженерного обеспечения, от земельного участка, не может рассматриваться как объект материальной собственности и,

следовательно, как объект полноценного управления, эксплуатации и тем более развития.

Как объект материальной собственности квартира может реализоваться лишь в том случае если физически существуют стены, перекрытия, крыша, лестница и все прочее составляющее общее имущество собственников таких квартир. То есть квартире, для того чтобы существовать физически необходимо физическое наличие дома, как дому для его существования, в свою очередь необходим земельный участок.

Таким образом естественным с точки зрения природы собственности на такую вещь как квартира является включение в состав права на квартиру доли в общем имуществе собственников квартир (и нежилых помещений), которым является многоквартирный дом целом».

В настоящее время законодательством данное мнение поддерживается, но обязательному порядку не подлежит, так как процедура кадастрового учета и по совместительству возникновение прав на общедолевою собственность, может быть заявлено лишь жильцами многоквартирного дома.

Следует обратить внимание, что право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (в том числе земельный участок) возникает в силу закона, независимо от момента государственной регистрации такого права и носит право подтверждающий характер.

Принципиально важно, что такое право возникает в силу закона и не требует каких-либо актов органов власти. Переход земли осуществляется бесплатно. Свидетельства о регистрации права общей долевой собственности на земельный участок не выдаются.

Возникают сложности не столько в процедуре формирования земельного участка под такими объектами, сколько в государственной регистрации доли в праве общей собственности на общее имущество, так как оформление права общей долевой собственности на приусадебные (придомовые) и при квартирные земельные участки затруднено в связи с



отсутствием особого порядка регистрации прав на такие малые земельные участки, по удельной площади составляющие менее 1 м<sup>2</sup> на собственника.

## 1.2 Нормативно-правовое регулирование

Формирование земельных участков под многоквартирными домами является одной из наиболее актуальных тем в земельном и жилищном праве.

Вопросы формирования земельных участков под многоквартирными домами урегулированы в следующих нормативных правовых актах:

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ) (п. 2 ст. 36);
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (далее – ЖК РФ) (ч. 1 ст. 36) ;
- Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Вводный закон к ЖК РФ) (ст. 16) ;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (далее – ГрК РФ) (ст. 42–46) ;
- Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (далее – Вводный закон к ГрК РФ) (ч. 2 ст. 6) ;
- Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Федеральный закон № 221-ФЗ) (ст. 16, 17, 20, 22, 23, 37–40).

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации регулируются следующие положения.

Согласно ст. 6 Федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации». Если застроенные территории не разделены на земельные участки, границы земельных участков. На которых расположены многоквартирные дома, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территорий

и проектов межевания территорий. Которые утверждаются главой местной администрации поселения и главой местной администрации городского округа с соблюдением процедуры публичных слушаний в соответствии со статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Не допускается требовать в указанном случае предоставление других документов для утверждения проектов планировки территорий, проектов межевания территорий.

Границы земельных участков, на которых расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества 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 собственникам помещений в многоквартирном доме бесплатно. Определяется в зависимости от площади земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества. С учетом прилегающих к ним территорий, необходимых для обеспечения их функционирования (обслуживания), с учетом соблюдения требований градостроительных нормативов, противопожарной безопасности, санитарных разрывов между зданиями и иных норм, обеспечивающих нормальные условия проживания в многоквартирном доме, обслуживания жилых зданий и другого имущества, а также доступ к этим 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.

Расчет нормативных размеров земельных участков, на которых расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома

объекты недвижимого имущества, осуществляется по методике, утвержденной приказом Минземстроя РФ от 26.08.1998 №59 «Об утверждении методических указаний по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

Если фактическая площадь земельного участка в существующей застройке меньше нормативных размеров площади. Бесплатно передаваемой в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством, и увеличение размеров земельного участка за счет смежных земельных участков не представляется возможным, то границы передаваемого земельного участка многоквартирного дома устанавливаются по фактически существующим границам.

Сверхнормативная территория может быть передана собственникам помещений в многоквартирном доме в собственность (за плату), аренду или безвозмездное пользование только при условии, что она в соответствии с утвержденной градостроительной и землеустроительной документацией не может быть использована в качестве самостоятельного объекта.

Разделение земельного участка, предоставленного в пользование нескольким многоквартирным домам, на несколько земельных участков осуществляется при совместном обращении в орган местного самоуправления полномочных представителей собственников помещений данных домов, желающих произвести размежевание данного участка с предоставлением проекта размежевания, выполненного организацией, имеющей право выполнять данные работы».

В соответствии с Земельным Кодексом Российской Федерации регулируются следующие положения.

Положение земельного кодекса в отношении образования новых земельных участков под многоквартирными домами регламентируется рядом статей данного законодательства, таких как, Глава I.1. Образование земельных участков, это что касается вопроса по образованию земельных участков по первичному принципу т.е. ново-образуемых земельных

участков. Что касается образования земельных участков под существующей застройкой, или же по вторичному принципу, то данные вопросы регламентируются Жилищным Кодексом Российской Федерации, и Федеральным законом "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации".

Образование земельного участка под многоэтажным жилым домом происходит из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности населенного пункта. Земли населенного пункта - это земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы городских и сельских населенных пунктов отделяются от земель иных категорий. Границы населенных пунктов не могут пересекать границы муниципальных образований или выходить за их границы, а также пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам. Границы населенных пунктов утверждаются генеральными планами.

В статье 11.3. ЗК РФ сказано "образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решений исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления".

Существуют требования к образованию земельных участков - это:

- определение предельных (максимальные и минимальные) размеров земельных участков, в соответствии с законодательством;
- .границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов;
- .не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости;
- не допускается раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать

указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием;

- образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим, препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные Кодексом и другими федеральными законами.

Глава V.1. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Данная глава а в частности статья 39.11. Подготовка и организация аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности регламентируют и обязуют администрацию г.Томска и других субъектов Российской Федерации к обязательной процедуре государственного кадастрового учета перед проведением торгов данного земельного участка, с обязательным указанием вида разрешенного использования – для эксплуатации многоквартирного жилого дома.

В соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации регламентируются следующие положения.

В соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса "собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме". Земельный участок, на котором расположен дом и придомовая территория с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты является, общим имуществом собственников жилья.

В соответствии со статьей 39 Жилищного кодекса, содержание общего имущества возлагается на собственников и рассчитывается исходя из площади помещений.

Доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме определяются пропорционально размеру общей площади помещения, находящегося в собственности. Доля при переходе права собственности остается такой же, как и у предыдущего собственника. Собственники не могут выделять в натуре свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме и отказываться от нее.

Самый первый этап при оформлении участка - это проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Необходимость собрания прописана в п. 3 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации». Порядок проведения общего собрания собственников помещений установлен ст. 45 - 48 ЖК РФ. В соответствии с указанной нормой инициировать проведение общего собрания вправе любой из собственников помещений в доме.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. Решения общего собрания принимаются большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании. Общее собрание собственников помещений в доме по указанному выше вопросу должно также уполномочить лицо на обращение в соответствующие органы власти с заявлением о формировании участка и приобретении прав на него. Общее собрание должно обсудить и принять определенное решение, по результату собрания должен быть составлен протокол.

В данном протоколе должны отобразиться границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. При

этом определение границ должно соответствовать требованиям земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

В некоторых случаях, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами (различные сервитуты, ограничения, обременения). В Жилищном кодексе указано, что в случае разрушения или сноса многоквартирного дома собственники помещений сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагался дом. Непосредственное управление многоквартирным домом, количество квартир в котором составляет более чем двенадцать, может быть выбрано и реализовано собственниками. Это значит жильцы (собственники) могут решить, на общем собрании, путем голосования, какой вид управления их домом наиболее выгоден, благоприятен. Существуют два вида управления: создать товарищество собственников жилья, которое можно организовать как на один дом, так и на несколько близлежащих домов, или же составить договор с управляющей организацией, компанией. Выбор управляющей компании осуществляется уже известным способом (метод голосования на общем собрании). Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

Если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса. То на основании решения общего собрания собственников помещений, уполномоченное лицо. Вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка. Формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления. После формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены мно-

гоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность всех собственников помещений в указанном доме.

### **1.3. Основные принципы и нормы формирования границ земельных участков под многоквартирными домами**

#### **1.3.1 Основные принципы формирования границ земельных участков под многоквартирными домами**

Границы земельного участка под многоквартирным домом и иных входящих в состав такого дома объектов недвижимого имущества, устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии) и проездов, естественных границ земельных участков, границ отвода магистральных инженерно-транспортных коммуникаций, если градостроительными требованиями не установлено иное. В границы земельного участка включаются все объекты, входящие в состав недвижимого имущества, подъезды и проходы к ним.

К основным принципам формирования границ относятся следующие принципы:

- при установлении границ должно быть предусмотрено обеспечение прав других лиц на пользование необходимыми для них объектами в границах земельного участка, частями подземного и надземного пространства. Пешеходными проходами и проездами к объектам, расположенным за пределами участка, если иной доступ к ним невозможен, а также к необходимым объектам общего пользования путем установления органом местного самоуправления публичного сервитута с учетом градостроительных нормативов;
- границы земельных участков, в пределах которых расположены объекты недвижимости, предназначенные для электро-, тепло-, газо-, и водоснабжения населения и водоотведения, а также границы зон действия публичных сервитутов в пределах жилых кварталов, микрорайонов для обеспечения беспрепятственного обслуживания



указанного имущества устанавливаются органами местного самоуправления в составе проектов межевания с учетом местных нормативов градостроительного проектирования;

- земельные участки общего пользования, занятые площадями, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами не подлежат приватизации, не предоставляются в частную собственность земельные участки, зарезервированные для государственных или муниципальных нужд;
- нормативный размер земельного участка, передаваемого в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме бесплатно. определяется в зависимости от площади земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, а также с учетом прилегающих к ним территорий, необходимых для их функционирования (обслуживания), с учетом соблюдения требований градостроительных нормативов, противопожарной безопасности, санитарных разрывов между зданиями и иных норм. Обеспечивающих нормальные условия проживания в многоквартирном доме. При этом должны обеспечиваться нормальные условия, для проживания на смежных земельных участках;
- если фактическая площадь земельного участка в существующей застройке меньше нормативных размеров площади, бесплатно передаваемой в общую долевую собственность собственников в многоквартирном доме, и увеличение размеров земельного участка за счет смежных земельных участков не представляется возможным, то границы земельного участка многоквартирного дома устанавливаются по фактически существующим границам.
- сверхнормативная территория может быть передана собственникам помещений в многоквартирном доме в собственность (за плату), аренду только при условии, что она, в соответствии с утвержденной

градостроительной документацией, не может быть использована в качестве самостоятельного объекта.

Исходя из требований, предусмотренных положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - Градостроительный кодекс) и Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс), формирование земельного участка под многоквартирным домом включает:

- подготовку и утверждение проекта планировки территории и проекта межевания территории;
- выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ и осуществление государственного кадастрового учета земельного участка.

При этом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории, осуществляемая в отношении земельного участка, находящегося под многоквартирным домом, относится к компетенции органов местного самоуправления.

На основании ст. 9 - 11 Земельного кодекса формирование земельного участка, находящегося в федеральной собственности, осуществляется федеральными органами исполнительной власти, формирование земельного участка, находящегося в собственности субъекта Российской Федерации, - исполнительными органами государственной власти субъекта Российской Федерации, формирование земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, - органами местного самоуправления.

В случае если государственная собственность на земельный участок не разграничена, формирование такого земельного участка осуществляет орган местного самоуправления (п. 10 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации").

Проведение кадастровых работ осуществляется кадастровым инженером на основании заключаемого в соответствии с требованиями гражданского законодательства и Федерального Закона N 221-ФЗ договора

подряда на выполнение кадастровых работ по инициативе собственника земельного участка (заказчика). Вместе с тем заключить данный договор с кадастровым инженером вправе любое лицо.

Решение об образовании земельного участка принимается органами, осуществляющими предоставление земельных участков (ст. 29 ЗК РФ), в том числе на основании обращения заинтересованного правообладателя земельного участка.

После того как земельный участок сформирован и в отношении его проведен кадастровый учет налогоплательщиками земельного налога признаются собственники жилых и нежилых помещений этого дома.

Согласно п.1 ст. 392 Налогового кодекса РФ налоговая база в отношении земельных участков, находящихся в общей долевой собственности, определяется для каждого из налогоплательщиков, являющихся собственниками данного земельного участка, пропорционально его доле в общей долевой собственности.

### **1.3.2 Особенности расчета нормативных размеров земельных участков под многоквартирными домами на основе кондоминиумов**

Жилищный кодекс не дает четкого понимания размера «положенного» дому участка земли, указывая в ст. 36 лишь на то, что он включает «элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты». Однако статья отсылает к земельному законодательству и законодательству о градостроительной деятельности: «Размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности».

Согласно земельному кодексу — Границы земельного участка определяются с учетом красных линий, местоположения границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка. Таким образом, земельный кодекс также не определяет размеры ЗУ

МКД. Указание на определение границ ЗУ содержится в ч. 4 ст. 43 Градостроительного кодекса: «Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий».

### **1.3.3 Нормы расчета земельного участка под многоквартирным домом**

Формирование земельного участка – «выполнение в отношении земельного участка в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом N 221-ФЗ, работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (кадастровые работы), осуществление государственного кадастрового учета такого земельного участка»(п.1 ч.4 ст. 30 ЗК РФ).

Другими словами, это описание земельного участка как объекта государственного кадастрового учета в соответствии с заявкой на выполнение работ и правилами учета, в объеме, который необходим для внесения сведений в Единый государственный реестр земель.

Сформированный таким образом земельный участок служит основанием для проведения его кадастрового учета, а далее, вместе с решением органа исполнительной власти о выделении данного участка для строительства и эксплуатации здания, для государственной регистрации участка, закрепляющей его за конкретным собственником.

Порядок осуществления действий по формированию земельных участков предусмотрен федеральным законодательством, в частности, Федеральным законом № 221-ФЗ и подзаконными актами к нему. Однако порядок формирования земельных участков под многоквартирными домами, имеет свои особенности правового регулирования.

Основные положения по формированию земельных участков, занятых многоквартирными домами, закреплены в Федеральном законе от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации». Они актуальны для огромного числа граждан и

юридических лиц - собственников квартир в многоквартирных жилых домах.

В основу Методических указаний по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах, передаваемых в общую долевую собственность домовладельцев бесплатно, положен принцип определения величины удельных показателей земельной доли для зданий разной этажности на основе градостроительных нормативов различных периодов массового жилищного строительства.

Размер земельного участка в кондоминиуме уточняется при разработке проекта границ земельного участка, входящего в кондоминиум. Разработка проекта границ земельного участка в кондоминиуме осуществляется с учетом градостроительной документации конкретного квартала (микрорайона), при соблюдении требований пунктов 3 и 7 Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 сентября 1997 г. N 1223. Проекты межевания территории при установлении границ земельных участков в кондоминиумах разрабатываются в границах планировочных единиц города, другого поселения (микрорайонов, кварталов или их частей).

Удельный показатель земельной доли представляет собой площадь жилой территории в границах планировочной единицы, приходящейся на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений, входящих в состав кондоминиума.

На вновь осваиваемых территориях городов и других поселений определение нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах осуществляется в соответствии с действующими федеральными и территориальными градостроительными нормативами, на основе градостроительной документации по застройке и проектов межевания территорий, разработанных в соответствии с градостроительной документацией по планированию территорий и правилами землепользования и застройки.

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.

Таковыми элементами территорий в разные периоды строительства как квартальной, так и микрорайонной застройки 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 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений, входящих в состав кондоминиума, в зависимости от этажности и периода строительства приведены в таблице X.

При подготовке настоящих Методических указаний были учтены результаты соответствующих расчетов, проведенных дифференцированно для каждого периода строительства, начиная с 1958 г., в соответствии с нормативными документами каждого периода строительства.

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

$$S_{\text{норм.к}} = S_{\text{к}} * U_{\text{з.д.}} \quad (1)$$

где  $S_{\text{норм.к}}$ -нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, м<sup>2</sup>;

$S_{\text{к}}$  - общая площадь жилых помещений в кондоминиуме, м<sup>2</sup>;

$U_{\text{з.д.}}$ -удельный показатель земельной доли для зданий разной

Таблица-1. Удельные показатели земельной доли, приходящейся на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений для зданий разной этажности.

Строительные нормы	Этажность														
	2	3	4	5	6	7	8	9	12	14	16	17	18	20	22
1957 г. СН 41-58	<b>2.84</b>	<b>2.00</b>	<b>1.57</b>	<b>1.34</b>	<b>1.23</b>	<b>1.19</b>	<b>1.14</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
1967 г. СНиП II-К.2-62	<b>2.72</b>	<b>1.97</b>	<b>1.81</b>	<b>1.52</b>	<b>1.39</b>	<b>1.30</b>	<b>1.21</b>	<b>1.04</b>	-	-	-				
1975 г. СНиП II-60-75	<b>2.30</b>	<b>1.80</b>	<b>1.59</b>	<b>1.36</b>	<b>1.21</b>	<b>1.15</b>	<b>1.10</b>	<b>0.98</b>	<b>0.94</b>	-					
ВСН 2-85	<b>3.57</b>	<b>1.85</b>	<b>1.33</b>	<b>1.31</b>	<b>1.16</b>	<b>1.05</b>	<b>0.96</b>	<b>0.85</b>	<b>0.80</b>	<b>0.74</b>	<b>0.69</b>	<b>0.67</b>	<b>0.66</b>	<b>0.65</b>	<b>0.64</b>
1994 г. МГСН 1.01-94	<b>3.57</b>	<b>1.85</b>	<b>1.33</b>	<b>1.31</b>	<b>1.16</b>	<b>1.05</b>	<b>0.96</b>	<b>0.85</b>	<b>0.80</b>	<b>0.74</b>	<b>0.69</b>	<b>0.67</b>	<b>0.66</b>	<b>0.65</b>	<b>0.64</b>
СНиП 2.07.01-89*	<b>1.61</b>	<b>1.43</b>													

Уточнение удельных показателей земельной доли для зданий разной этажности осуществляется органами местного самоуправления, исходя из территориальных градостроительных нормативов, градостроительного и правового зонирования конкретной территории с учетом градостроительной ценности и региональных особенностей территорий.

Определение размеров земельных участков для нежилых помещений, входящих в состав кондоминиума, 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, входящего в кондоминиум.

При определении размеров земельного участка в кондоминиуме, на базе отдельного здания в составе квартала, может также применяться расчетная формула, в основу которой положен принцип выявления нежилых территорий в границах квартала, микрорайона, не подлежащих передаче в кондоминиумы. То есть исключения участков школ, детских дошкольных учреждений, других отдельно расположенных учреждений культурно-бытового обслуживания, территорий общего пользования микрорайонного и вне микрорайонного значения, территорий незавершенной, реконструируемой и проектируемой застройки, а также других территорий, не занятых жилой застройкой.

Расчет размера земельного участка в кондоминиуме проводится по следующей формуле (2):

$$S_k = \frac{S_{кв} + S_{нж} + S_{застр.}}{S_{общ.зд}} \times S_{общ.к} + S_{застр.к} \quad (2)$$

Где:

$S_k$  - размер земельного участка в кондоминиуме;

$S_{кв}$  - общая площадь квартала, микрорайона;

$S_{нж}$  - суммарная площадь всех нежилых территорий, не подлежащих передаче в кондоминиумы;

$S_{застр.к}$  - суммарная площадь застройки всех жилых зданий в границах квартала, микрорайона;

$S_{общ.зд}$  - суммарная общая площадь жилых помещений всех жилых зданий в границах данного квартала, микрорайона;

$S_{общ.к}$  - общая площадь жилых помещений кондоминиума, для которого рассчитывается нормативный размер земельного участка;

$S_{застр.к}$  - площадь застройки данного кондоминиума.

Передача земельных участков в кондоминиумах в нормативных размерах в собственность домовладельцам осуществляется в соответствии с



пунктом 10 Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 сентября 1997 г. N 1223.

Размер земельной доли каждого домовладельца в кондоминиуме определяется путем умножения общей площади жилых помещений, находящихся в собственности данного домовладельца в кондоминиуме, на удельный показатель земельной доли.

В случае если фактический размер земельного участка в кондоминиуме меньше нормативного, размер земельной доли каждого домовладельца определяется путем деления фактической площади земельного участка в кондоминиуме на общую площадь жилых помещений в кондоминиуме и умножения на общую площадь жилого помещения, находящегося в собственности каждого домовладельца.

#### **1.3.4 Расчет нормативных размеров земельных участков под многоквартирными домами.**

Пример.

Определение нормативного размера земельного участка для 15-этажного 300-квартирного здания 2010 г. строительства со средней площадью квартиры - 80 м<sup>2</sup>.

Расчет размера земельного участка в кондоминиуме проводится по следующей формуле (2):

$$S_k = \frac{S_{кв} \cdot S_{нж} \cdot S_{застр.}}{S_{общая.зд}} \times S_{общ.к} + S_{застр.к} \quad (2)$$

Где:

$S_k$  - размер земельного участка в кондоминиуме;

$S_{кв}$  - общая площадь квартала, микрорайона;

$S_{застр.к}$  - суммарная площадь застройки всех жилых зданий в границах квартала, микрорайона;

$S_{\text{общ.зд}}$  - суммарная общая площадь жилых помещений всех жилых зданий в границах данного квартала, микрорайона;

$S_{\text{общ.к}}$  - общая площадь жилых помещений кондоминиума, для которого рассчитывается нормативный размер земельного участка;

$S_{\text{застр.к}}$  - площадь застройки данного кондоминиума. Определение нормативного размера земельного участка под многоквартирным домом по адресу ул.Сибирская 56. Данный земельный участок не образован и не поставлен на государственный кадастровый учет. Отрисовка границ образуемого ЗУ соответствует основным принципам формирования границ земельных участков под многоквартирными домами:

Расчет.

Из имеющихся данных

$S_{\text{кв}}$  - общая площадь квартала, микрорайона = 2,443 га

$S_{\text{застр.к}}$  - суммарная площадь застройки всех жилых зданий в границах квартала, микрорайона = 3 239 м<sup>2</sup>;

$S_{\text{общ.зд}}$  - суммарная общая площадь жилых помещений всех жилых зданий в границах данного квартала, микрорайона = 121 600 м<sup>2</sup>;

$S_{\text{общ.к}}$  - общая площадь жилых помещений кондоминиума, для которого рассчитывается нормативный размер земельного участка 24000;

$S_{\text{застр.к}}$  - площадь застройки данного кондоминиума 850 м<sup>2</sup>

По расчету нормативная площадь образуемого ЗУ равна 2324 м<sup>2</sup>.

Макет образования ЗУ под данным МКД предоставлен в приложении Б.

## **2 Анализ работ по проведению ГКУ земельных участков, под многоквартирными дома на территории муниципального образования "Город Томск".**

Общая площадь территории муниципального образования г. Томск, подлежащая налогообложению земельным налогом в соответствии с действующим законодательством (за исключением земель лесного и водного фондов, земель запаса, обороны и безопасности, рекреационного и историко-культурного назначения), составляет 18 096 га.

Площадь территории города, являющейся объектом налогообложения, в отчетном периоде возросла с 10 036 га в 2015 году до 10 390 га в 2016 году.

За период с 2014 года доля площади земельных участков, являющихся объектами налогообложения земельным налогом, в общей площади территории городского округа, подлежащей налогообложению в соответствии с действующим законодательством, возросла с 52,5% до 57,4%.

Доля территорий, занятых многоквартирными домами, и земельные участки под которыми сформированы и поставлены на государственный кадастровый учет от общей площади территорий, занятых многоквартирными домами, составляет 35.5%.

Работы по межеванию и постановке на государственный кадастровый учет земельных участков под многоквартирными домами на территории муниципального образования г. Томск проводятся с 2008 года департаментом архитектуры и градостроительства администрации Города Томска в рамках муниципальных программ.

Земельно-кадастровые работы по формированию земельных участков проводятся с целью вовлечения в хозяйственный оборот придомовых территорий. В настоящее время указанные работы проводятся в рамках муниципальной программы <Территориальное развитие и совершенствование облика Города Томска> на 2015 -2020 годы.

В настоящее время формирование участков под многоквартирными домами осуществляется на основании градостроительных нормативов с учетом обеспечения требований по эксплуатации таких домов (организации подъездов, подходов, площадок для временной стоянки автомобилей и т.д.)

Департамент архитектуры и градостроительства администрации Города Томска осуществляет размещение процедур в рамках Федерального закона от 05.04.2013 N 44-ФЗ (ред. от 01.05.2017) "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд". Ознакомится с необходимой для вас информацией можно в единой информационной системе в сфере закупок <http://zakupki.gov.ru>.

До 2015 года работы по формированию земельных участков под многоквартирными домами проводились либо за счет бюджетных средств либо за счет собственных средств собственников помещений таких домов.

После 2015 года указанные работы проводятся в рамках проектов межевания за счет бюджетных средств, согласно требованиям подпункта 4 пункта 3 статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации, вступившими в силу с 01.03.2015, в соответствии с которыми, образование земельных участков в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, осуществляется исключительно в соответствии с утверждённым проектом межевания территории.

Бюджетом МО Города Томск не предусмотрены субсидии (со финансирование) собственникам помещений в многоквартирных домах на подготовку проектов межевания территорий. Самостоятельно собственники помещений в многоквартирных домах подготовку документации по межеванию территории не осуществляли.

Администрация Города Томска регулярно проводит разъяснительную работу гражданам, являющимся собственниками помещений в многоквартирных домах их прав и обязанностей по вопросам, связанным с содержанием общедомового имущества в т.ч. придомовой территории.

## **2.1 Методы осуществления государственного кадастрового учета земельных участков под многоквартирными жилыми домами.**

Государственный кадастровый учет недвижимого имущества - внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования. Кадастровый учет объектов недвижимости ведется с целью получения систематизированной информации о состоянии земель, находящихся на территории Российской Федерации.

Ситуацию с постановкой на государственный кадастровый учет земельных участков под многоквартирными домами можно разделить на два критерия.

- проведение ГКУ ЗУ под существующей застройкой;
- проведение ГКУ ЗУ под новую застройку.

Государственный кадастровый учет земельного участка под многоквартирным домом в пределах существующей застройки:

Процедура проведения государственной регистрации объекта недвижимости или же постановка объекта на государственный кадастровый учет, в данном случае земельного участка под многоквартирным домом, прежде всего сопровождается процедурой формирования такого земельного участка.

Формирование земельного участка может быть осуществлено либо в предстроительный период образования многоквартирного дома, как и должно быть по всем нормам и правилам, при их соблюдении. Или же после образования объекта капитального строительства.

Процесс проведения государственной регистрации земельного участка под многоквартирными домами в данном случае сопровождается определенными действиями, такими как:

- проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- обращение с заявлением о передаче земельного участка под многоквартирным домом в общую долевую собственность собственников помещений в нем;
- обращение с заявлением о формировании участка
- принятие решения о предоставлении земельного участка в общую долевую собственность.

Рассмотрим все из вышеперечисленных пунктов подробно.

Проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Необходимость этого этапа в оформлении земельного участка под многоквартирным домом прописана в п. 3 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

Порядок проведения общего собрания собственников помещений установлен ст. 45 - 48 ЖК РФ. В соответствии с указанной нормой инициировать проведение общего собрания вправе любой из собственников помещений в доме.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. Решения общего собрания принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании. Общее собрание собственников помещений в доме по указанному выше вопросу должно также уполномочить лицо на обращение в соответствующие органы власти с заявлением о формировании участка и приобретении прав на него. Общее

собрание должно обсудить и принять определенное решение, по результату собрания должен быть составлен протокол, принято решение.

Перечень необходимых документов в случае проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в очной форме:

- заявление уполномоченного общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме лица о формировании земельного участка;
- схема распределения долей собственников помещений в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- копии уведомлений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании земельного участка;
- лист регистрации собственников помещений или их представителей, принявших участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме о формировании земельного участка;
- доверенности представителей собственников помещений, оформленные в установленном законом порядке;
- письменные решения собственников помещений в многоквартирном доме о формировании земельного участка;
- протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании земельного участка.

Там же приведен перечень и образцы необходимых документов для проведения собрания в форме заочного голосования:

- заявление уполномоченного общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме лица о формировании земельного участка;
- схема распределения долей собственников помещений в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

- копии уведомлений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании земельного участка в форме заочного голосования;
- лист регистрации вручения уведомлений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании земельного участка в форме заочного голосования;
- доверенности представителей собственников помещений, оформленные в установленном порядке;
- письменные решения собственников помещений в многоквартирном доме, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании земельного участка в форме заочного голосования;
- протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании земельного участка в форме заочного голосования.
- Обращение с заявлением о передаче земельного участка под многоквартирным домом в общую долевую собственность собственников помещений в нем проходит следующим образом.

Необходимость этого шага исходит из требований п. 5, 6 ст. 36 Земельного Кодекса РФ. Обозначенная норма права подлежит применению в связи с тем, что порядок предоставления земельных участков под многоквартирным домом в общую долевую собственность собственников квартир должен соответствовать общему порядку предоставления земельных участков в общую долевую собственность, лиц-собственников недвижимого имущества, расположенного на этом земельном участке. Который установлен п. 5, 6 ст. 36 ЗК РФ.

На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме любое уполномоченное указанным собранием лицо вправе обратиться в землеустроительную организацию за проведением землеустроительных работ.



В каждом субъекте федерации, назначены уполномоченные органы на прием заявлений о приобретении права собственности на земельный участок.

Обращение с заявлением о формировании участка проходит следующим образом.

Избранное Общим собранием собственников помещений уполномоченное лицо должно обратиться в орган государственной власти или орган местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. Такое требование содержит п. 3 ст. 16 ФЗ «О введении в действие Жилищного Кодекса РФ».

Статьей 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» определен порядок перехода земельного участка в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

В ней сказано следующее- в существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

Земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации. И в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме любое уполномоченное указанным собранием лицо вправе обратиться в органы государственной

власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом».

На основании проведенных землеустроительных работ орган местного самоуправления распорядительным актом (постановлением, распоряжением) утверждает проект границ данного земельного участка;

Принятие решения о предоставлении земельного участка в общую долевую собственность проводится следующим образом.

Следует обратить внимание на то, что в соответствии со ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного Кодекса Российской Федерации». Сформированный и прошедший кадастровый учет земельный участок переходит в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, то есть, общая долевая собственность у собственников помещений дома возникает в силу закона.

Некоторые регионы своими нормативными документами не требуют для передачи земельного участка в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме издания специального распорядительного акта органов местного самоуправления.

В Томске, Департамент архитектуры и градостроительства осуществляет подготовку решения о безвозмездном предоставлении земельного участка в общую долевую собственность собственников помещений в нем.

Решение о предоставлении земельного участка принимает мэр города.

Так, Департамент архитектуры и градостроительства принимает решение о безвозмездной передаче земельных участков в собственность на территории муниципального образования, на основании заявлений:

– граждан или юридических лиц, в частной собственности которых находятся здания, строения, сооружения, общая площадь которых не превышает 3 тысяч квадратных метров;

– граждан или юридических лиц, в частной собственности которых находятся части нежилого здания (помещения в нем), расположенного на неделимом земельном участке, если общая площадь такого здания не превышает 3 тысяч квадратных метров и все помещения в здании находятся в частной собственности.

– граждан, обладающих земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве пожизненного наследуемого владения.

Проведение процедуры кадастрового учета такого объекта недвижимости как земельного участка под многоквартирным домом, на стадии образования данного земельного участка проводится иначе, чем под существующей застройкой. В связи с изменением Земельного кодекса Российской Федерации данная процедура была уточнена и переведена в ведомство администраций субъектов РФ, что в свою очередь должно убрать проблему несоблюдения проведения этой процедуры.

Рассмотрим процесс проведения Государственной регистрации этого объекта недвижимости.

Государственный кадастровый учет земельного участка под многоквартирным домом под новой застройкой

В связи с вступлением в силу с 01.03.2015 Федерального закона от 23.06.2014 №171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», был предпринят ряд изменений в нормативно правовой базе, для более точного урегулирования земельно-правовых вопросов.

Новым Законом в Земельный кодекс Российской Федерации (далее – ЗК РФ) и ряд законодательных актов вносятся изменения, касающиеся вопросов возникновения, прекращения и осуществления прав на земельные участки.

Полностью утратили силу статьи ЗК РФ, регулирующие отношения по приобретению прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности. Взамен соответствующих статей

вводится новая глава V.1 ЗК РФ «Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности».

Введено понятие неделимого участка - участок, раздел которого невозможно осуществить без нарушений требований к образуемым или измененным участкам (ст.39.20 ЗК РФ).

Прежде чем проводить процедуру государственного кадастрового учета объектов недвижимости а конкретно это земельного участка под многоквартирным домом, нужно данный земельный участок образовать.

Изменения в земельном законодательстве так же повлекло за собой ряд изменений в отношении образования земельных участков из муниципальной и государственной собственности. Определило свод документов в соответствии с которыми происходит процедура образования такого земельного участка. Что является неотъемлемой частью перед процедурой государственной регистрации объекта недвижимости.

Так же были введены правила предоставления земельных участков гражданам и юридическим лицам по средствам проведения торгов. В этом же разделе установили требования к предварительным процедурам формирования земельного участка для предоставления их на торги, в которых и говорится об обязательном проведении кадастрового учета образуемого земельного участка, что в свою очередь является новым методом регистрации кадастрового учета придомовых территорий, и снимает вопрос о регистрации территории принадлежащей гражданам на правах общей долевой собственности в силу закона. Разберемся в этих вопросах подробно.

**Образование земельных участков:**

Нововведения внесены в главу I.1. ЗК РФ, которой уточнены способы образования участков из публичных земель.

Понятие «образование земельных участков» включает в себя две группы отношений: первая – по первичному созданию земельного участка из неиспользуемых публичных земель (которая ранее именовалась «формированием земельного участка»), вторая – по вторичному созданию

земельного участка (земельных участков) при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из уже существующих земельных участков.

Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, может быть осуществлено на основании одного из следующих документов:

- проекта межевания территории;
- утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории;
- проектной документации о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков.

При этом, согласно п.2 ст. 11.3 ЗК РФ образование земельного участка на основании схемы расположения земельного участка допускается при отсутствии проекта межевания.

Исключения из указанного правила сформулированы в п.3 ст. 11.3 ЗК РФ, согласно которого установлены случаи образования земельных участков только при наличии утвержденного проекта межевания территории.

Введена норма, определяющая понятие «Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории» и правовое регулирование отношений при ее подготовке, утверждении (ст. 11.10 ЗК РФ). Под схемой расположения земельного участка понимается изображение границ образуемого земельного участка или образуемых земельных участков на кадастровом плане территории.

Порядок предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на торгах (аукционах)

Земельные участки, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий и сооружений, могут быть предоставлены на аукционах только на праве аренды.

Образование земельного участка, предоставление которого предполагается осуществить посредством проведения аукциона, а также само проведение аукциона, могут быть инициированы как органами государственной и муниципальной власти (п. 3 ст. 39.11 ЗК РФ), так и заинтересованными в приобретении земельного участка гражданами или юридическими лицами (п. 4 ст. 39.11 ЗК РФ).

Основные нововведения по порядку проведения аукционов:

- возможность проведения аукциона по предоставлению земельного участка в электронной форме.

- внесение сведений о победителях аукционов по предоставлению земельного участка, уклонившихся от заключения договора купли-продажи или договора аренды такого земельного участка, в реестр недобросовестных участников аукциона.

- возможность заключения договора с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, с заявителем, признанным единственным участником аукциона. а также с единственным принявшим участие в аукционе, в настоящее время предусматривается только для аукционов по предоставлению земельных участков для жилищного строительства (ст.38.1 ЗК РФ).

Пунктом.8 ст. 39.11 ЗК РФ предусмотрен закрытый перечень из 19 оснований для отказа в проведении аукциона, одним из которых является, не готовность участка к проведению аукциона.

Участок не подготовлен к аукциону:

- границы подлежат уточнению – пп.1 п.8 ст. 39.11;
- отсутствие регистрации права публичной собственности (государственной собственности) – пп.2 п.8 ст. 39.11;
- не определены предельные параметры разрешенного строительства – пп.3 п.8 ст. 39.11;
- не определены технические условия – пп.4 п.8 ст. 39.11.

- не определено разрешенное использование или разрешенное использование не соответствует целям, указанным в заявлении – пп.5 п.8 ст. 39.11,
- не определена категория земли – пп.6 п.8 ст. 39.11.

Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если: Границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости";(в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 361-ФЗ).

Данный федеральный закон обязует администрацию г.Томска и других субъектов Российской Федерации проводить государственную регистрацию объекта недвижимости еще до передачи этого объекта в аренду для строительства, где заранее прописаны виды разрешенного использования территории-в данном случае это многоквартирные жилые дома в X-Z этажа.

## **2.2 Анализ государственного кадастрового учета земельных участков под многоквартирными жилыми домами**

В последнее время, в связи с быстрым развитием рынка недвижимости стремительно растет количество операций с недвижимостью, поэтому возникает немало спорных вопросов в области земельного и жилищного прав, что является основанием для анализа и актуализации нормативно правовой базы в области земельных отношений.

Проблемой вопроса государственного кадастрового учета земельных участков под многоквартирными домами. выступает законодательство, и не соблюдение ведения правил кадастрового учета организации осуществляющей кадастровую регистрацию с администрацией г.Томск.

Принимая во внимание, что в настоящее время доля площади территории муниципального образования «Город Томск», на которой разработана документация по планировки территории и материалы по обоснованию, составляет 33,19%, рационально использовать и вовлекать в

хозяйственный оборот территории, на которых отсутствуют проекты планировки и проекты межевания, в большинстве своем не представляется возможным.

Как известно из выписки в ЕГРН на данный момент в г.Томске насчитывается 6519 многоквартирных дома, из которых 2008 поставлены на учет, остальная часть является ранее учтенным объектом недвижимости. Это означает то, что точные данные о придомовых территориях или же целостных земельных участках под МКД имеются на счету у государства лишь об 2008 объектах недвижимости из 6519. И соответственно налоги на ЗУ платятся лишь этими публично-правовыми организациями.

#### Характеристика жилищного фонда г.Томска.

На сегодняшний день отмечает тенденциям роста и выполнению плана развития города до 2020 года.

Земельные участки в Томске под строительство многоэтажных домов выделяются в микрорайонах Сосновый бор, Степановка, Солнечная долина, Южные ворота, Южные ключи, Микрорайон высотный . В этом году администрация планирует выделить 30 га под многоэтажное жилищное строительство, в 2015 выделилось – 45 га, в 2016 году – 60 га.

Это позволит обеспечить те показатели ввода жилья в эксплуатацию, которые предусмотрены стратегией развития Томска.

Перспективными для развития комплексного жилищного строительства городские власти считают два направления.

Одно из них - "северное" - в районе Кузовлевского тракта, где под проектирование и строительство объектов доступна территория более 1000 га.

Второе южное - в южном направлении Томск развивается в рамках агломерации на левобережье и на смежных территориях (мкр. Аникино и пос. Зональная станция). Однако здесь необходимо строительство инженерных сетей - эту работу застройщики уже начали за собственный счет.



В 2016 году в Томске было введено 171 тыс. кв м жилья, в том числе 137 тыс. кв м - в многоквартирных домах. Что в разы меньше чем в предыдущем пятилетии. Что в свою очередь не говорит о регрессе, а показывает готовность к выполнению плана 2020 года, так как анализируя ситуацию. По информации администрации города, на данный момент в Томске оформляются земельные участки на строительство 214 тысяч квадратных метров жилья. В стадии строительства находится 101 объект, из них в историческом центре города – только 21.

В 2014 году в генплан Томска были внесены корректировки, которые учли перспективные направления комплексного жилищного строительства. Все это предварительно позволило администрации Томска достичь результатов, намеченных в стратегии развития города до 2020 года.

Более точные данные по ситуации жилищного фонда представлены в приложении А (жкх).

Мы видим следующее, только 30 % из имеющегося фонда многоквартирных домов на территории города Томска поставлены на кадастровый учет. Из этого вытекают вопросы – почему на территории города Томска сохраняется такая тенденция, что мешает Администрации города провести тотальную инвентаризацию земельных участков под многоквартирными домами для постановки их на кадастровый учет.

Вытекающие вопросы из численного показателя поставленных ЗУ под МКД на Государственный Кадастровый Учет влекут за собой ряд нюансов в нормативно правовой базе регулирования земельных отношений, которые мы рассмотрим подробно в ходе дипломной работы.

Данные показатели были достигнуты посредством разработок и исполнений ведомственных целевых программ по формированию и проведению государственного кадастрового учета земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома в рамках стратегий по социальному и экономическому развитию г. Томска.

## **2.3 Стратегическое обеспечение градостроительной и землеустроительной деятельности в отношении земельных участков, под многоквартирными домами муниципального образования Город Томск**

Предпосылкой к проведению кадастровых работ по формированию и учету земельных участков под многоквартирными домами служит Федеральный Закон “О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства”.

Предметом и целями которого является создания безопасных и благоприятных условий проживания граждан, повышения качества реформирования жилищно-коммунального хозяйства, формирования эффективных механизмов управления жилищным фондом, внедрения ресурсосберегающих технологий устанавливает правовые и организационные основы предоставления финансовой поддержки субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, переселение граждан из аварийного жилищного фонда, модернизацию систем коммунальной инфраструктуры путем создания некоммерческой организации, осуществляющей функции по предоставлению такой финансовой поддержки, определяет компетенцию, порядок создания некоммерческой организации, регулирует отношения между указанной некоммерческой организацией, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления.

Первым шагом по вовлечению территорий под многоквартирными домами в хозяйственный оборот МО г. Томск было создание стратегии социально экономического развития, в рамках которой была просчитана эффективность проведения работ по кадастровому учету земельных участков под многоквартирными домами.

Стартом к проведению работ выступила ведомственная целевая программа по формированию и проведению государственного кадастрового

учета земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома на территории муниципального образования "Город Томск 2008-2012"

Ведомственная целевая программа по формированию и проведению государственного кадастрового учета земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома на территории муниципального образования "Город Томск 2008-2012"

В рамках федерального закона "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства", на территории г. Томска поступило распоряжение мэра города Томска А.С Макарова от 26 марта 2008 года N р 197 Об утверждении плана-графика проведения работ по формированию и проведению государственного кадастрового учета земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома на территории муниципального образования "Город Томск" за счет средств бюджета города Томска.

Данное постановление действовало в рамках Стратегии социально-экономического развития Муниципального Образования г. Томск до 2013г

Из стратегии социально экономического развития.

Механизмами пространственного развития Города Томска в рамках Концепции развития Томской агломерации являются:

-корректировка Генерального плана муниципального образования "Город Томск" на основе новой градостроительной политики и принципов планирования территории, направленных на гармонизацию городской среды;

-оптимизация функционального зонирования территории Томска, установление дифференцированного режима развития градостроительной деятельности в целях ограничения негативного воздействия такого развития на человека, окружающую среду в целом, а также на отдельные особо охраняемые территории и объекты;

-планирование комплексной застройки новых территорий на принципах смешанной застройки с обязательным созданием рекреационных зон (буферов). Предпочтительный метод создание островного города",

в котором автономные мультифункциональные районы окружены зелеными пространствами и соединены друг с другом транспортными и инженерными коридорами.

Из распоряжения мэра г. Томск А.С. Макарова. В рамках исполнения принятой им стратегии социально-экономического развития, была начата деятельность по формированию и постановке на ГКУ земельных участков под МКД.

Таблица – 2. План-график проведения работ по формированию и проведению государственного кадастрового учета земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома на территории муниципального образования «Город Томск» за счет средств бюджета города Томска.

Общее количество многоквартирных домов, расположенных на земельных участках государственного кадастровый учет по которым не проведен	Количество многоквартирных домов, расположенных на земельных участках подлежащих формированию и постановке на государственный кадастровый учет		
	2008 г.	2009 г.	2010 г.
Многоквартирные дома, все помещения в которых принадлежат на праве собственности двум и более лицам			
5639	161	2739	2739

Данная программа была продлена в срок до окончания 2012г. так как в полной мере ее не смогли реализовать. После чего произошла смена управления в администрации г. Томска, и мэром города Томска был назначен Н.А. Николайчук, который издал указ об отмене постановления от 26 марта 2008 года N р 197 по формированию и проведению государственного кадастрового учета земельных участков.

Следующим шагом в решении вопроса по формированию земельных участков под многоквартирными домами и проведению их государственного кадастрового учета, в рамках того же федерального закона “О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства”., был запуск ведомственной целевой программы об обеспечении

землеустроительной и градостроительной деятельности на территории муниципального образования город Томск на 2013-2015 гг.

Следующим шагом в осуществлении вовлечения земель данного типа в хозяйственный оборот была запущена следующая программа. Ведомственная целевая программа об «Обеспечение градостроительной и землеустроительной деятельности на территории муниципального образования «Город Томск» в 2013-2015 гг.

Подразделом программы является проведение работ по формированию и государственному кадастровому учету земельных участков под многоквартирными жилыми домами.

Цели и задачи реализации программы

Цель:

Повышение эффективности территориального планирования и землепользования на территории муниципального образования «Город Томск».

Задачи:

- реализация генерального плана города и обеспечение градостроительного зонирования территорий;
- подготовка документации по планировке территорий;
- обеспечение рационального землеустройства и землепользования

Характеристика Проблемы.

В области градостроительного зонирования, безусловно, остается проблема совершенствования Правил землепользования и застройки, как с точки зрения уточнения видов и границ территориальных зон, так и с точки зрения повышения точности градостроительных регламентов и параметров разрешенного строительства.

Важнейшей задачей в этой области, по-прежнему, остается работа по кадастровому учету территориальных зон и зон с особыми условиями использования территорий. Наличие сбалансированных ПЗЗ в части установления параметров строительства в разных частях города (территориальных зонах) является важным инструментом в недопущении

уплотняющей застройки и в повышении комфортности и выразительности городской среды.

Для обеспечения градостроительной деятельности особенно важно увеличить объем документации по планировке территории. Их недостаточная проработанность или их отсутствие вносит в область градостроительного планирования и землеустройства нерациональность и даже определенную хаотичность, особенно при межевании земельных участков на периферийных территориях. Проекты планировки и межевания позволяют выявить существующие и планируемые территории общего пользования обеспечить рациональное межевание на застроенных территориях и определить более точные границы и параметры земельных участков для нового строительства. По сути, наличие этих материалов является необходимым условием при подготовке и реализации инвестиционных проектов и оказывает непосредственное влияние на инвестиционную привлекательность территорий города.

Документация по планировке территории вместе с данными инженерно-геологических и инженерно-геодезических изысканий дает возможность повысить качество и результативность землеустроительной деятельности, что в свою очередь непосредственно влияет на экономику города и его бюджетную политику.

Использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата.

Роль земельных платежей (налоговых и неналоговых) при формировании доходов бюджета муниципального образования «Город Томск» достаточно велика. Земельный налог в общем объеме налоговых поступлений составляет 10%. Арендная плата в общем объеме неналоговых поступлений составляет 50%. Налог на землю является основным элементом в системе налогообложения земли.

В соответствии со ст. 15 Налогового кодекса Российской Федерации земельный налог является одним из двух видов налогов, 100% поступлений

от которого направляются в местный бюджет. Данное обстоятельство делает указанный налог в настоящее время основой налоговой составляющей доходных статей местных бюджетов.

Из постановления администрации города Томска..

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 31 мая 2013 года № 550 В рамках исполнения ведомственной целевой программы “Об обеспечении землеустроительной и градостроительной деятельности”.

Утвердить план график по государственному кадастровому учету земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, на территории муниципального образования "Город Томск" за счет средств бюджета муниципального образования "Город Томск.

Из постановления администрации города Томска..

Таблица-3 План-график проведения работ по формированию и проведению государственного кадастрового учета земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома на территории муниципального образования «Город Томск» за счет средств бюджета города Томска.

Общее количество многоквартирных домов, расположенных на земельных участках государственной кадастровый учет по которым не проведен	Количество многоквартирных домов, расположенных на земельных участках подлежащих формированию и постановке на государственный кадастровый учет		
	2013 г.	2014 г.	2015 г.
Многоквартирные дома, все помещения в которых принадлежат на праве собственности двум и более лицам			
3482	121	1578	2232

Финансирование программных составляющих ее факторов с предоставленными целями и задачами, выдел доли денежных элементов .представлены в таблице – 4.

Таблица-4. Источник финансирования Бюджет муниципального образования «Город Томск».

Цели и задачи	Цель: • Повышение эффективности территориального планирования и землепользования на территории муниципального образования «Город Томск». Задачи: • Реализация генерального плана города и обеспечение градостроительного зонирования территорий. • Подготовка документации по планировке территорий. • Обеспечение рационального землеустройства и землепользования
Целевые индикаторы и показатели	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Доля площади территории города, на которую подготовлены проекты планировки и межевания в соответствии с программой, по отношению к общей площади территории городского округа.</li> <li>• Доля земельных участков, вовлеченных в хозяйственный оборот по отношению к общей площади территории городского округа.</li> <li>• Доля земельных участков, сформированных под объектами муниципальной собственности.</li> <li>• Доля земельных участков, сформированных под многоквартирными домами. • Затраты бюджета муниципального образования «Город Томск» в объеме доходов, полученных от реализации земельных участков с торгов</li> </ul>
Характеристика программных мероприятий	<p>Мероприятия в области строительства, архитектуры, градостроительства, землеустройства и землепользования:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Организация работы по разработке проектов планировки и проектов межевания застроенной территории.</li> <li>• Организация работы по формированию и предоставлению земельных участков для целей строительства и для целей, не связанных со строительством. • Организация работы по формированию земельных участков под объектами муниципальной собственности.</li> <li>• Организация работы по формированию земельных участков под многоквартирными домами.</li> </ul>
Сроки реализации программы	2013-2015 г



Продолжение таблицы 4.

Объемы и источники финансирования программы	2013 год	2014 год	2015 год
	25 608,0	25 608,0	25 608,0

Далее так же последовало смена власти и отмена предыдущих постановлений. В следствии чего была запущена новая программа об “Обеспечение градостроительной и землеустроительной деятельности на территории муниципального образования “Город Томск” в 2014-2016 гг.” (с изменениями на 26 декабря 2014 года) , которая продлена сроком до 2018г. и действует по сей день.

Ведомственная целевая программа об “Обеспечение градостроительной и землеустроительной деятельности на территории муниципального образования “Город Томск” в 2014-2016 гг.

Характеристика задания по программе об “Обеспечение градостроительной и землеустроительной деятельности на территории муниципального образования “Город Томск” в 2014-2016 гг.

Заказчиком Программы является департамент архитектуры и градостроительства администрации Города Томска. Департамент архитектуры и градостроительства осуществляет руководство и текущее управление реализацией Программы, координирует деятельность исполнителей-заказчиков Программы, разрабатывает в пределах своей компетенции нормативные правовые акты, необходимые для реализации Программы, проводит анализ и формирует предложения по рациональному использованию финансовых ресурсов Программы. Подготавливает ежегодно в установленном порядке предложения по уточнению перечня программных мероприятий на очередной финансовый год, уточняет механизм реализации Программы и размер затрат на реализацию программных мероприятий. Департамент архитектуры и

градостроительства в установленном порядке готовит ежегодный отчет о ходе реализации Программы.

Для устойчивого развития Города Томска, повышения качества городской среды требуется комплекс работ, направленных на рациональное территориальное планирование, землеустройство и землепользование

Полноценное пространственное развитие города сегодня возможно только в рамках правового градорегулирования при наличии необходимых документов территориального планирования (Генерального плана), градостроительного зонирования (Правил землепользования и застройки - далее ПЗЗ), документации по планировке территории (проектов планировки, межевания и ГПЗК), актуальной картографической информации (Дежурного топографического плана). Все вышеназванные документы требуют либо постоянного мониторинга и внесения изменений в них, либо создание новых, актуализированных версий.

Сегодня, социально-экономическая ситуация требует нового подхода при разработке градостроительной документации - необходимо обеспечивать разработку такой документации, в реализации которой будут одновременно заинтересованы как общество в целом, так и представители бизнеса на территории. Это означает, что решения градостроительной документации должны быть экономически эффективны как с коммерческой, так и с бюджетной точки зрения. Необходима оценка будущего экономического эффекта от принимаемых градостроительных решений.

Увеличение населения влечет за собой проблему обеспечения города новыми территориями для многоэтажного и малоэтажного жилищного строительства.

Рассмотрим цели задачи и характеристики задания на данную программу.

Цель

Повышение эффективности территориального планирования и землепользования на территории муниципального образования «Город Томск».

#### Задачи:

- создание нового Генерального плана Города Томска и внесение изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Томск» ;
- реализация Генерального плана Города Томска;
- разработка документации по планировке территорий;
- обеспечение рационального землеустройства и землепользования;
- обеспечение актуальности материалов Дежурного плана муниципального образования «Город Томск»;
- подготовка градостроительной документации;
- предоставление картографических материалов топографических съемок.

Таблица-5. Характеристика программных мероприятий

Характеристика программных мероприятий
<p>А) Мероприятия в области строительства, архитектуры, градостроительства.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Разработка нового Генерального плана Города Томска и внесение изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Томск».</li><li>2. Формирование земельных участков с целью последующего предоставления с торгов.</li><li>3. Разработка проектов планировки, проектов межевания территории.</li></ol> <p>Б) Мероприятия по землеустройству и землепользованию.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Формирование земельных участков для льготных категорий граждан.</li><li>2. Формирование и предоставление земельных участков для целей строительства.</li><li>3. Формирование и предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством.</li><li>4. Формирование земельных участков под объектами муниципальной собственности.</li><li>5. Формирование земельных участков под многоквартирными домами.</li></ol> <p>В) Деятельность муниципального бюджетного учреждения «Архитектурно-планировочное управление»</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Подготовка градостроительной документации (в том числе исходно-разрешительной) для проектирования и строительства (размещения) зданий, строений, сооружений Ведение Дежурного плана муниципального образования «Город Томск».</li><li>2. Ведение Дежурного плана муниципального образования «Город Томск».</li><li>3. Подготовка и предоставление картографического материала топографических съёмок.</li><li>4. Содержание имущества МБУ «АПУ».</li></ol>

Из характеристики программных мероприятий по землеустройству и землепользованию видим, что одним из пунктов являются работы по формированию земельных участков под многоквартирными домами.

Так как использование земли в Российской Федерации основано на законах платности, то данное мероприятие по формированию земельных участков имеет разумное объяснение в необходимости их проведения.

Бюджет муниципального образования «Город Томск» недополучает налоговые доходы от использования земельных участков под многоквартирными жилыми домами. В соответствии с п.4 ст.16 Федерального закона от 29.12.2004г. №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса», муниципальные образования вправе осуществлять организацию и финансирование мероприятий по выполнению в отношении таких земельных участков работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения.

Проведение кадастровых работ в отношении земельных участков занятых многоквартирными домами позволит увеличить доходы бюджета муниципального образования «Город Томск» ориентировочно на 68 000,00 тыс. руб.

Проблемы реализации программы.

Наличие документации по планировке территории является одним из главных условий формирования земельных участков и, соответственно, обеспечивает вовлечение их в хозяйственный оборот.

Таким образом, решаются не только градостроительные задачи, но и создается база для будущего увеличения налоговых и неналоговых поступлений в бюджет. Среди административных центров Сибирского Федерального округа (далее – СФО) муниципальные программы, содержащие мероприятия, схожие по целям и задачам с мероприятиями Подпрограммы 1 в части подготовки проектов планировки и проектов межевания территории, в настоящее время реализуются или планируются к

реализации лишь в нескольких городах, например таких как г. Омск, г. Иркутск, г. Горно- Алтайск, г. Улан-Удэ.

На момент начала реализации мероприятий муниципальных программ доля покрытия территории города утвержденными проектами планировки и проектами межевания территории составляет от 11,81% от всей площади территории города (г. Томск) до 68,75% (Улан-Удэ)

Финансирование программы.

Программа реализуется за счет средств бюджета муниципального образования «Город Томск», с привлечением средств собственников многоквартирных домов. Объем финансирования всей Программы составляет 163 701,3 тыс. руб., в том числе погашение кредиторской задолженности за 2013 год в размере 11 400,4 тыс. руб.

Следует отметить, что до 2015 работы по формированию земельных участков под многоквартирными домами проводились либо за счёт бюджетных средств либо за счёт собственных средств собственников помещений таких домов. После 2015 года указанные работы проводятся в рамках проектов межевания за счёт бюджетных средств. Согласно требованиям подпункт 4 пункта 3 статьи 11.3 Земельного Кодекса Российской Федерации, вступившим в силу 01.03.2015. В соответствии с которым, образование земельных участков в границах элемента планировочной структуры застроенного многоквартирными домами, проводится в соответствии исключительно с утвержденным проектом межевания территории.

До 2015 года в рамках проводимых программ, операции по проведению формирования и государственному кадастровому учету земельных участков под многоквартирными домами, так же действовала программа по привлечению средств собственников помещений.

Которая освобождала от уплаты земельного налога сроком на 2 года после формирования и проведения государственного кадастрового учета данного земельного участка. Городская власть приняла такое решение,

чтобы стимулировать землеустроительные работы под многоквартирными домами, что отвечает интересам самих жителей.

То есть данная программа со стороны финансирования лежит на рубеже разделяющей даты 01.03.2015 которая в силу закона запрещает правладельцам многоквартирных домов вмешиваться в процедуру формирования земельных участков под многоквартирными домами.

Так же следует отметить что данная ведомственная программа была рассчитана исключительно на бюджетное финансирование администрации, и не потребовала перерасчетов фискальной политики данной программы.

Таблица-6. Денежные показатели на выполнение программы.

Формирование земельных участков под многоквартирными домами.	
год	Бюджет муниципального образования "Город Томск", тыс. руб.
2014	2417,47
2015	3100,0
2016	3100,0

Таблица-7. Формирование земельных участков с целью последующего предоставления с торгов.

Формирование земельных участков с целью последующего предоставления с торгов.	
год	Бюджет муниципального образования "Город Томск", тыс. руб.
2014	2975,98 в том числе погашение кредиторской задолженности за 2013 год в размере 1049,7
2015	4020.20
2016	4020.20

Ведомственная целевая программа об “Обеспечение градостроительной и землеустроительной деятельности также предусматривает формирование земельных участков с целью последующего предоставления с торгов, что потенциально представляет образование земельного участка под застройку, в нашем случае под застройку многоквартирными домами

. Ранее земельные участки под застройку просто отводились под строительство без должного формирования земельного участка и постановки его на государственный кадастровый учет.

Теперь администрация г. Томска должным образом взяла эту ситуацию под контроль и земельные участки под застройку МКД отводятся сразу поставленными на ГКУ. Эти действия определяют правопользователя многоквартирного дома на самом начальном этапе строительства многоквартирного дома, что отображено изначально в проектной декларации на строительство.

Основной на данный момент времени является осуществление программы - «Территориальное развитие и совершенствование архитектурного облика Города Томска» на 2015-2020 годы.

Данная программа разделена на подпрограммы которые несут в себе различные цели и задачи, в рамках которых обоснованы необходимые мероприятия на исполнение этих подпрограмм. Рассмотрим подпрограмму 1.

#### ПОДПРОГРАММА 1 «ОБЕСПЕЧЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ И ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Заказчиком Программы является департамент архитектуры и градостроительства администрации Города Томска. Департамент архитектуры и градостроительства осуществляет руководство и текущее управление реализацией Программы, координирует деятельность исполнителей-заказчиков Программы, разрабатывает в пределах своей компетенции нормативные правовые акты, необходимые для реализации Программы, проводит анализ и формирует предложения по рациональному использованию финансовых ресурсов Программы. Подготавливает ежегодно в установленном порядке предложения по уточнению перечня программных мероприятий на очередной финансовый год, уточняет механизм реализации Программы и размер затрат на реализацию программных мероприятий. Департамент архитектуры и

градостроительства в установленном порядке готовит ежегодный отчет о ходе реализации Программы

Основные проблемы по реализации программы.

Генеральный план разработан в соответствии со сложившейся экономической ситуацией, а также согласованной на тот период департаментом экономики администрации г. Томска расчетной численностью населения к 2025 году – 496-500 тыс. человек, и не предусматривал рост населения до 2025 года. Рост численности населения: согласно технико-экономическим показателям Генерального плана муниципального образования «Город Томск» в пределах первой очереди (2015 г.) – 490,0 тыс. чел., в пределах расчетного срока (2025 г.) – 500 тыс.чел. с возможным прогнозом роста до 600 тыс. чел.

Вышеуказанный факт стал одним из оснований для разработки проектов изменений Генерального плана и Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Томск». Кроме того, существуют другие предпосылки для корректировки основного документа территориального планирования города Томска, а именно:

- утверждение схем территориального планирования Российской Федерации, схемы территориального планирования Томской области;
- изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации в части требований по содержанию генерального плана, который должен включать, в том числе, карту планируемого размещения объектов местного значения городского округа, карту границ населенных пунктов, входящих в состав городского округа;
- утверждение требований и ограничений режимов использования земель и градостроительных регламентов в зонах охраны объектов культурного наследия;

Бюджет муниципального образования «Город Томск» недополучает налоговые доходы от использования земельных участков под многоквартирными жилыми домами. В соответствии с п.4 ст.16 Федерального закона от 29.12.2004г. №189-ФЗ «О введении в действие



Жилищного кодекса», муниципальные образования вправе осуществлять организацию и финансирование мероприятий по выполнению в отношении таких земельных участков работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения.

Такая работа ведется департаментом архитектуры и градостроительства администрации Города Томска с 2008 года.

За истекший период сформировано более 1000 земельных участков под многоквартирными жилыми домами. В настоящее время на территории города ни один земельный участок, занятый многоквартирным домом, не облагается земельным налогом.

Вместе с тем, предполагается внедрение механизма единого налогообложения на весь имущественно - земельный комплекс, принадлежащий собственнику квартиры в многоквартирном доме. Всего на территории городского округа насчитывается 5 506 многоквартирных жилых домов.

Прогноз развития в результате реализации Подпрограммы 1.

Проекты планировки и межевания территории позволяют определить параметры устойчивого развития территории, выявить существующие и планируемые территории общего пользования, зоны планируемого размещения объектов обслуживания и социального назначения, а также обеспечить целесообразное межевание земельных участков.

Документация по планировке территории вместе с данными инженерно-геологических и инженерно-геодезических изысканий дает возможность повысить качество и результативность землеустроительной деятельности, что в свою очередь непосредственно влияет на экономику города и инвестиционную привлекательность города Томска. К 2017 г., в ходе реализации муниципальной программы, планируется увеличить показатель площади территории муниципального образования «Город Томск», в отношении которой утверждены проекты планировки территории, на 600 га.

Реализация органами местного самоуправления Города Томска права на создание ООПТ местного значения позволит улучшить состояние окружающей среды на городской территории, позволит сохранить природные ландшафты в городской черте, а также обустроить места для отдыха граждан. В целом создание ООПТ местного значения является реализацией конституционного права граждан на благоприятную окружающую среду в соответствии со ст.42 Конституции РФ.

Реализация Подпрограммы 1 «Обеспечение градостроительной и землеустроительной деятельности» позволит обеспечить:

- увеличение объемов муниципального имущества, за счет сформированных земельных участков под объектами муниципальной собственности;
- увеличение налоговые поступления в бюджет муниципального образования «Город Томск» за счет взимания земельного налога с собственников сформированных земельных участков под многоквартирными жилыми домами, а также за счет взимания налога на объекты недвижимости (индивидуальные жилые дома), права на которые зарегистрированы в установленном порядке;
- земельными участками граждан имеющих льготы на получение земли;
- увеличение неналоговые поступления в бюджет муниципального образования «Город Томск» за счет реализации с торгов земельных участков.

Увеличение объема документации по планировке территории позволит:

- обеспечить межевание застроенных территорий;
- выявить свободные от застройки территории;
- создать условия для комплексного жилищного строительства;
- выполнить топографо-геодезические работы.

Достижение показателей задачи 1 «Обеспечение эффективности территориального планирования», подпрограммы 1 и задачи 2 «Обеспечение эффективности землепользования», подпрограммы 1

способствуют развитию такого стратегического направления развития города Томска, как «Комфортная городская среда». Обеспечивая выполнение ключевых задач целевого вектора «Сбалансированное пространственное развитие и узнаваемый архитектурный облик» формируя новую градостроительную политику, обеспечивающую эффективное использование территориальных ресурсов и формирование рациональной планировочной структуры Города Томска.

Финансирование программного обеспечения.

Программа реализуется за счет средств бюджета муниципального образования «Город Томск»,

Объем финансирования всей Программы составляет 2 5 125,1 тыс. руб., в том числе погашение кредиторской задолженности за 2014 год в размере 7 351,4 тыс. руб.

Объем финансирования раздела Формирование земельных участков под многоквартирными жилыми домами составляет 3 100, 0 тыс. руб в год. (2015. 2016. 2017).

Дальнейший подсчет необходимого объема финансирования пункта подпрограммы последует после отчета проделанных работ и реализации поставленных задач на конец 2017г.

Согласно этому формированием земельных участков теперь вправе проводиться лишь за счет бюджета МО г.Томск.

Таблица-8. Финансирование по формированию земельных участков под многоквартирными домами.

Формирование земельных участков под многоквартирными домами			
год	Количество земельных участков планируемых к образованию, шт	Средняя стоимость работ для формирования 1 ЗУ, руб	Бюджет МО г. Томск, тыс. руб.
	Землеустройство и межевание	Землеустройство и межевание	

Продолжение таблицы -8.

2015	150	20 666,7	3 100,0
2016	150	20 666,7	3 100,0
2017	150	20 666,7	3 100,0

Результаты программы.

Общая площадь территории муниципального образования «Город Томск» составляет 29 510 га. Всего по состоянию на 01.01.2016 в хозяйственный оборот вовлечено 11 376 га городских земель (38,5%). Около 48% оформленных прав на земельные участки – права собственности.

Площадь территории города, являющейся объектом налогообложения, в отчетном периоде возросла с 9 448 га в 2013 году до 10 036 га в 2015 году. Общая площадь территории муниципального образования «Город Томск», подлежащая налогообложению земельным налогом в соответствии с действующим законодательством (за исключением земель лесного и водного фондов, земель запаса, обороны и безопасности, рекреационного и историко-культурного назначения), составляет 18 096 га.

За период с 2013 года доля площади земельных участков, являющихся объектами налогообложения земельным налогом, в общей площади территории городского округа, подлежащей налогообложению в соответствии с действующим законодательством, возросла с 52,3% до 55,5%.

В отчетном году заключено 939 договоров купли-продажи земельных участков общей площадью 531 тыс. м<sup>2</sup>. Преобладающую долю договоров в 2015 году составили договоры купли-продажи земельных участков, предоставленных для индивидуальных нужд населения (эксплуатация жилых домов, гаражей, погребов, садоводство).

В период до 2018 года площадь территории города, являющейся объектом налогообложения, планируется увеличить до 10 126 га. Соответственно, доля площади земельных участков, являющихся объектами налогообложения земельным налогом, возрастет до 56%.

Таблица 9. Вовлечение земельных ресурсов в хозяйственный оборот

Номер и наименование показателя по Постановлению Правительства РФ от 17.12.2012 № 1317		Ед. изм.	2013	2014	2015	2016	2017	2018
4	Доля площади земельных участков, являющихся объектами налогообложения земельным налогом, в общей площади территории городского округа*	%	52,3	52,5	55,5	55,6	55,8	56,0

### **3 Финансовый менеджмент, ресурсоэффективность и ресурсосбережение**

#### **3.1 Особенности исчисления земельного налога в отношении земельных участков под многоквартирными домами**

Налогом облагается та земля, которая находится под домами, постройками, зданиями. Органы муниципального образования определяют все земельные участки на территории, которая находится в их ведении. Эти участки и будут облагаться впоследствии земельным налогом.

Каждый земельный участок, который признан в качестве объекта земельного налога, имеет и свою кадастровую стоимость. Она определяется по состоянию на первое января каждого года. Именно на ней и основывается земельный налог, его база. Естественно, что земельный налог будет увеличиваться, если возможны тенденции роста кадастровой стоимости земли.

При расчете земельного налога иногда могут возникнуть некоторые затруднения.

Если участок земли, находящийся в пользовании, на начало календарного года не имеет соответствующего документа, где должна быть отмечена его кадастровая стоимость, то собственник такого участка не уплачивает налог.

Кадастровая стоимость земли не подлежит изменению на протяжении всего налогового периода, а цена на земельный участок за этот же период может измениться. Но такой факт будет принят во внимание в следующем периоде налогообложения.

Собственники квартир в новостройках могут начать платить повышенный налог на земельный участок под домом из-за завышенной кадастровой стоимости. Покупатель квартиры в новом доме становится владельцем и налогоплательщиком не только своей квартиры, но и земельного участка под домом и мест общего пользования, которые представляют отдельный объект недвижимости. После пересмотра кадастровой стоимости

земельных участков в некоторых случаях налог на имущество значительно увеличился. В большинстве случаев с такими повышенными размерами налогов могут столкнуться собственники квартир в новых домах. Как отмечают участники рынка, такая ситуация может происходить из-за неправильной оценки объектов, которые являются налогооблагаемой базой. Их кадастровая стоимость не оптимизирована — зачастую застройщик не размежевывает территорию корректным образом, в итоге под придомовую территорию уходит значительно большая часть.

При определении кадастровой стоимости земельного участка, под существующим многоквартирным домом. В качестве аналога берутся участки, на которых только запланировано строительство дома, что в корне неправильно, хотя вид разрешенного использования у этих участков совпадает, разница в том, что участок под строительство находится на рынке, за его покупку ведется конкурентная борьба, соответственно, его стоимость будет выше. При этом в этом случае не учитываются придомовые коммуникации [43].

При несогласии с оценкой кадастровой стоимости земли, которая является базой для налогообложения, ее можно оспорить в суде.

### **3.2 Расчет земельного налога для собственников помещений в многоквартирном доме**

Механизм расчета земельного налога. Расчет земельного налога несложен. Для этого нужно вычислить кадастровую стоимость участка, которая равна произведению УПКС (удельный показатель кадастровой стоимости) на площадь участка и умножить на ставку налога. Максимальная налоговая ставка на земельный участок застроенной территории установлена 0,3%. Механизм расчета земельного участка представлен в формуле 1:

$$\text{ЗН} = \text{УПКС} * \text{Суч.} * \text{НС},$$

(1)

где ЗН - земельный налог, руб.; УПКС - удельный показатель кадастровой стоимости, руб.; Суч. - площадь земельного участка, м<sup>2</sup> ; НС - налоговая ставка, %.

В ЖК РФ указано, что доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме определяются пропорционально размеру общей площади помещения находящемуся в собственности.

Расчет налоговой стоимости по долям производится по следующей формуле 2:

$$ЗН = Д * УПКС * S_{уч.} * НС, \quad (2)$$

где Д - доля налогоплательщика в праве владения земельным участком.

Пример. В многоквартирном доме находятся:

- 10 двухкомнатных квартир площадью 55 кв. м каждая,
- 10 трехкомнатных квартир площадью 80 кв. м каждая
- 10 четырехкомнатных квартир по 100 кв. м.
- на первом этаже дома располагается магазин площадью 150 кв. м, принадлежащий организации.

Для определения доли в праве общей собственности на общее имущество в данном доме, принадлежащей каждому собственнику указанных помещений, следует определить общую площадь этих помещений.

Общая площадь многоквартирного дома = площадь магазина + площадь всех двухкомнатных квартир + площадь всех трехкомнатных квартир + площадь всех четырехкомнатных квартир = 150 кв. м + (55 кв. м \* 10) + (80 кв. м \* 10) + (100 кв. м \* 10) = 2500 кв. м.

Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество для каждого собственника помещений будет равна частному от деления площади помещения, находящегося в собственности налогоплательщика, и общей площади всех помещений, принадлежащих собственникам, которая в рассматриваемом случае равняется 2500 кв. м.

Таким образом, доля в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома составит соответственно:

для организации -  $150 \text{ кв. м} : 2500 \text{ кв. м} = 0,06$ ;

для собственника двухкомнатной квартиры -  $55 \text{ кв. м} : 2500 \text{ кв. м} = 0,022$ ;



для собственника трехкомнатной квартиры - 80 кв. м : 2500 кв. м = 0,032;

для собственника четырехкомнатной квартиры - 100 кв. м : 2500 кв.м=0,04.

С учетом рассчитанных долей в праве на общее имущество определяется налоговая база для каждого из собственников.

Налоговая база для земельного участка под многоквартирным домом – это кадастровая стоимость такого земельного участка, которая равна произведению УПКС (удельный показатель кадастровой стоимости) на площадь участка.

Удельный показатель кадастровая стоимости земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, равна 2615, 68 руб. (Советский район, ул. Фрунзе 100) [16]. В данном примере, кадастровая стоимость равна 6 539 200 руб.

В рассматриваемом примере, налоговая база будет равна:

для двухкомнатной квартиры – кадастровая стоимость земельного участка 6 539 200 руб. умножаем на рассчитанную долю 0,022 = 143 862 руб.;

для трехкомнатной квартиры - 6 539 200 руб. \* 0,032 = 209 254 руб.;

для четырехкомнатной квартиры - 6 539 200 руб. \* 0,04 = 261 568 руб.

для организации - 6 539 200 руб. \* 0,06 = 392 352 руб.

Сумма земельного налога, которую должен уплатить налогоплательщик, равна произведению определенной для налогоплательщика налоговой базы и налоговой ставки, установленной представительным органом муниципального образования.

В городе Томске ставка земельного налога в отношении земельных участков, занятых многоквартирными жилыми домами установлена в размере 0,3%.

В нашем примере, сумма земельного налога:

для собственника двухкомнатной квартиры будет равна 440 руб.

в год

(налоговая база 143 862 руб. \* 0,3%);

для собственника трехкомнатной квартиры – 630 руб. в год

(209 254 руб. \* 0,3%);

для собственника четырехкомнатной квартиры – 790 руб. в год

(261 568 руб. \* 0,3%) .

Вместе с тем, при исчислении земельного налога по земельному участку, занятому многоквартирным домом, используются разные налоговые ставки в зависимости от назначения помещений, входящих в состав данного дома.

Собственники нежилых помещений в многоквартирном доме (офисных помещений, магазинов, помещений для занятий спортом, подземных автостоянок, гаражей и т.д.) не могут воспользоваться пониженной ставкой 0,3%, установленной для жилого фонда.

Для них применяется ставка, установленная для земельных участков соответствующего использования.

В нашем примере в многоквартирном доме находится магазин, следовательно, будет применяться ставка земельного налога 1,5%.

Сумма земельного налога для организации, в собственности которой находится нежилое помещение, используемое под магазин, составит 5 890 руб. в год (налоговая база 392 352 руб. \* 1,5%)

Анализ удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка по 1-ой группе разрешенного использования показал, что в целом по городу показатель несильно варьируется. А среднее значение остановилось на отметке 1949, 58 руб. Таким образом, можно сделать вывод о том, что муниципалитет получит доход в местный бюджет в среднем около 20 000 руб. от одного дома.

Самый низкий УПКС определен в Октябрьском районе - (пос. Светлый), Кировский район - (с. Дзержинское), а самый высокий - Ленинский район - (ул. Розы Люксембург, ул. Ленина, ул. Большая Подгорная).

#### **4. Социальная ответственность**

Объектом исследования является земельный участок под многоквартирным домом.

В данной работе проводится анализ нормативно правовой базы, основывающей ведения кадастрового учета, в области постановка на ГКУ ЗУ под МКД. Предложены альтернативные методы ведения Кадастрового Учета в области регистрации объектов недвижимости, как земельных участков под многоквартирными домами, так и непосредственно самих многоквартирных домов. Альтернативные методы Кадастрового Учета в данной области, как и Кадастрового Учета в целом проводится под эгидой нормативно правовых актов, регулирующих земельные отношения в целом. Предложены некоторые изменения в законодательных актах Федерального и Местного значения. Определена значимость проведения процедуры государственного кадастрового учета в отношении земельного участка под многоквартирными домами.

##### **4.1 Факторы Производственной опасности.**

Подготовительный этап работы заключается в сборе, анализе и систематизации статистических данных.

Производственная безопасность выделяет ряд определенных показателей которые являются факторами производственной опасности:

1. Шум;
2. Освещенность;
3. Микроклимат;
4. Электромагнитное излучение;
5. Монотонность.

Шум на рабочем месте.

ГОСТ 12.1.003-89 «ССБТ. Шум. В соответствии с ГОСТ 12.1.003-83 защита от шума должна достигаться разработкой

шумобезопасной техники, применением средств и методов коллективной защиты по ГОСТ 12.1 029-80 и применением средств индивидуальной защиты по ГОСТ 12 4 051-78, а также строительно – акустическими методами.

Шумовое воздействие вызывает невротическое состояние у людей, особенно при постоянном его наличии, при этом возникает ненормальная электрическая активность в головном мозге.

Постоянный шум становится причиной заболеваний пищеварительной системы таких, как гастрит и язвенная болезнь. Так, например, у музыкантов данные патологии относятся к профзаболеваниям.

Постоянное воздействие шума может привести к агрессивному поведению, депрессивному состоянию и прочим психическим нарушениям. Шум может повлиять на развитие гипертонии, различных нарушений ритма сердца, на обменные процессы в организме, в том числе и снижение уровня глюкозы в периферической крови.

Средства и методы защиты от шума, применяемые на рабочих местах подразделяются на средства и методы коллективной защиты и средства индивидуальной защиты.

Коллективная защита от шума включает: снижение шума в источнике; строительно-акустические мероприятия; применение звукоизоляции.

К средствам индивидуальной защиты от шума относят противорезонаторные вкладыши, а также возможность сокращать время пребывания в рабочих условиях чрезмерного шума.

Недостаточная освещенность рабочей зоны.

Естественное освещение для помещения должно осуществляться через окна. Искусственное освещение в помещении должно осуществляться системой общего равномерного освещения, при работе с документами применяется системы комбинированного

освещения. В качестве источников искусственного освещения рекомендуется пользоваться люминесцентными лампами типа ЛБ40, которые попарно объединяются в светильники, мощность каждой составляет 40 Вт.

Для обеспечения нормируемых значений освещенности в помещении следует проводить чистку стекол рам и светильников не реже 2-х раз в год и проводить своевременную замену перегоревших ламп. Искусственное освещение должно осуществляться системой общего равномерного освещения.

Нормы освещенности рабочих мест, помещений, территорий устанавливаются СНиП 23-05-95 «Строительные нормы и правила. Нормы проектирования. Естественное и искусственное освещение». Недостаточная и высокая освещенность ведет к утомлению зрения, физической усталости организма

Неравномерное освещение может создавать проблемы адаптации, снижая видимость. Работая при освещении плохого качества или низких уровней, люди могут ощущать усталость глаз и переутомление, что приводит к снижению работоспособности. В ряде случаев это может привести к головным болям. Причинами во многих случаях являются слишком низкие уровни освещенности, слепящее действие источников света и соотношение яркостей. Головные боли также могут быть вызваны пульсацией освещения. Таким образом, становится очевидно, что неправильное освещение представляет значительную угрозу для здоровья работников.

Отклонение показателей микроклимата в помещении.

В процессе труда в производственном помещении человек находится под влиянием определенных метеорологических условий, или микроклимата – климата внутренней среды этих помещений. К основным нормируемым показателям микроклимата воздуха рабочей зоны<sup>1</sup> относятся температура ( $t$ , °С), относительная влажность ( $\varphi$ , %), скорость движения воздуха ( $V$ , м/с). Существенное влияние на параметры микроклимата и состояние

человеческого организма оказывает также интенсивность теплового излучения (I, Вт/м<sup>2</sup>) различных нагретых поверхностей, температура которых превышает температуру в производственном помещении.

Работа инженера-землеустроителя, по виду трудовой деятельности относится к группе В - творческая работа в режиме диалога с ЭВМ, а по напряженности ко II категории тяжести (СанПиН 2.2.2.542-96)

В ГОСТе 12.1.005-88 «Воздух рабочей зоны. Общие санитарно-гигиенические требования» представлены оптимальные и допустимые параметры микроклимата в производственном помещении в зависимости от тяжести выполняемых работ, количества избыточного тепла в помещении и сезона (времени года)

Таблица 10 – Оптимальные нормы микроклимата для рабочего места операторского типа (в соответствии с ГОСТ 12.1.005-88).

Период года	Допустимая температура, С	Допустимая влажность,%	Допустимая скорость движения воздуха
1	2	3	4
Холодный	22-24	75	0,1
Теплый	23-25	75	0,2

Для поддержания нормальных параметров микроклимата в рабочей зоне применяют следующие основные мероприятия: механизацию и автоматизацию технологических процессов, защиту от источников теплового излучения, устройство систем вентиляции, кондиционирования воздуха и отопления.

Электромагнитное излучение.

Электромагнитное излучение в настоящее время встречается повсюду. Источниками электромагнитного излучения, кроме электрических сетей, является практически вся бытовая техника, в том

числе различные электронные устройства: теле- и радиоаппаратура, мобильные телефоны, гаджеты и различные другие электрические приборы.

Предельно допустимая доза электромагнитного излучения для человека – он составляет 0,2 мкТл.

Компьютер – неотъемлемый элемент в офисе. Данная техника считается источником электромагнитного излучения величиной до 100 мкТл. Человек, находясь в непосредственной близости к компьютеру, подвергается электромагнитному излучению, которое в 500 раз превышает допустимое значение. Также следует отметить вредное воздействие мобильных телефонов и других гаджетов и электронных устройств. Электромагнитное излучение от данных аппаратов достигает 50 мкТл, что в 250 раз превышает допустимое значение.

Все приборы и устройства, получающие питание от электрической сети, в той или иной мере являются источниками электромагнитного излучения. Поэтому одними из наиболее эффективных способов защиты от негативного воздействия электромагнитного излучения является применение специальных приборов, которые позволяют нейтрализовать данное излучение и максимально минимизировать его негативное воздействие на организм человека, а также максимальное сокращение времени пребывания в зоне действия электромагнитного излучения.

Необходимо делать перерывы и выходить из помещения, тем самым сокращая время пребывания в зоне электромагнитного излучения, чтобы избежать негативного воздействия на организм человека.

Также следует отметить, что степень влияния электромагнитного излучения на организм человека напрямую зависит от расстояния до источника излучения. То есть в процессе

использования того или иного электроприбора или электрического устройства следует по возможности увеличивать расстояние до источника.

Влияние электромагнитного излучения на человека выражается в функциональном изменении деятельности нервной системы (в первую очередь головного мозга), эндокринной системы, приводит к появлению свободных радикалов и способствует повышению вязкости крови. Ухудшение памяти, болезни Паркинсона и Альцгеймера, онкологические заболевания, преждевременное старение

Монотонный режим работы.

Работа с компьютером характеризуется значительным напряжением и нервно – эмоциональной нагрузкой оператора, высокой напряженностью зрительной работы и достаточно большой нагрузкой на мышцы рук при работе с клавиатурой. В процессе работы с компьютером необходимо соблюдать правильный режим труда и отдыха.

Согласно СанПиН 2.2.2.542-96 длительность работы для инженеров составляет не более 6 часов. После каждого часа работы за компьютером рекомендуется делать перерыв на 5-10 минут. Необходимы упражнения для глаз и для всего тела.

В настоящее время разработаны документы, регламентирующие правила пользования дисплеями. Среди наиболее безопасных выделяются мониторы с маркировкой Low Radiation, компьютеры с жидкокристаллическими экранами и мониторы с установленной защитой по методу замкнутого круга. Для снижения воздействия дисплеев рекомендуется работать на дисплеях с защитными экранами и фильтрами.

При камеральных работах психофизическим вредным фактором является монотонный режим работы, который вызывает повышенную утомляемость, головную боль и т.д.

Мероприятия по созданию безопасных условий труда:

1. Совершенствование технологических процессов с целью



уменьшения влияния монотонности труда;

2. Обеспечение оптимальной информационной и двигательной нагрузок;

3. Повышение уровня бодрствования, увеличение эмоционального тонуса и мотивации.

## **4.2 Анализ опасных факторов проектируемой производственной среды**

### **Электробезопасность.**

Согласно правилам устройства электроустановок ПУЭ помещение проведения работ относится к категории помещений без повышенной опасности, т.к. влажность воздуха менее 75%. Токопроводящая пыль, токопроводящие полы отсутствуют, высокая температура (постоянно или периодически, более суток, температура не превышает 350 °С).

Возможность одновременного соприкосновения человека к имеющим соединение с землей металлоконструкциям с одной стороны, и к металлическим корпусам электрооборудования - с другой не представляются возможными. Источниками опасного фактора при работе с проектом является персональный компьютер.

Поражение человека электрическим током возможно лишь при замыкании электрической цепи через тело человека, т. е. при прикосновении человека к сети не менее чем в двух точках.

Безопасность при работе с электроустановками обеспечивается применением различных технических и организационных мер:

1. установка оградительных устройств;

2. изоляция токопроводящих частей и её непрерывный контроль; согласно ПУЭ сопротивление изоляции должно быть не менее 0,5 - 10 Ом\*м;

3. защитное заземление, использование знаков безопасности и предупреждающих плакатов.

Технические средства защиты от поражения электрическим током делятся на коллективные и индивидуальные. На средства,

предупреждающие прикосновение людей к элементам сети, находящимся под напряжением, и средства, которые обеспечивают безопасность, если прикосновение произошло.

Рабочие места должны быть оборудованы отдельными щитами с общим рубильником электропитания, который должен находиться в легкодоступном месте, иметь закрытый зануленный металлический корпус и четкую надпись, указывающую величину номинального напряжения.

Пожароопасность.

Помещение по степени пожарной безопасности относится к категории Д, поэтому необходимо предусмотреть ряд профилактических мероприятий технического, эксплуатационного и организационного характера.

Одним из мероприятий по противопожарной профилактике является проведение противопожарных инструктажей работников. По окончании инструктажей проводится проверка знаний и навыков. Результаты проверки оформляются записью в «Журнал регистрации обучения видов инструктажа по технике безопасности» ГОСТ 12.1.004-91.

Помимо противопожарного инструктажа следует применять и ряд других профилактических мероприятий: установка пожарной сигнализации, правильное расположение средств пожаротушения, достаточное количество средств первичного пожаротушения, изоляция горючей среды, запрет курения на рабочих местах.

Мероприятия, ограничивающее распространения пожара: защита от ударов молний и статического электричества, надлежащая планировка оборудования, устройство специальных противопожарных преград, огнестойкие противопожарные перекрытия, предупреждение распространения огня по воздуховодам (гидрозатворы), устройства аварийного отключения и переключения аппаратов и коммуникаций.

К первичным средствам пожаротушения согласно нормам относятся: огнетушитель, внутренние пожарные краны, футляры для асбестовых полотен (войлока) и другое оборудование, которые должны быть окрашены

в красный цвет.

При возникновении возгорания необходимо немедленно отключить, оборудование, обесточить электросеть за исключением осветительной сети, сообщить о пожаре всем работающим и приступить к тушению очага загорания имеющимися средствами пожаротушения.

В целях пожарной безопасности сотрудникам запрещается: оставлять без присмотра включенные в сеть электрические приборы; курить в рабочих помещениях (разрешается только в специально отведенных для этого местах); загромождать эвакуационные пути, проходы и подходы к огнетушителям, пожарным кранам.

Экологическая безопасность.

Проектирование, строительство, реконструкция городов и других населенных пунктов должны соответствовать требованиям статьи 11 Закона РСФСР "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" и настоящего Закона, обеспечивать наиболее благоприятные экологические условия для жизни, труда и отдыха населения. Промышленные, транспортные предприятия, сооружения, транспортные магистрали и другие хозяйственные объекты должны размещаться таким образом, чтобы исключить неблагоприятное влияние вредных факторов на здоровье и санитарно-бытовые условия жизни населения. При планировании и застройке городов и других населенных пунктов должны предусматриваться санитарная очистка, обезвреживание, утилизация, складирование, экологически безопасное удаление, переработка либо захоронение коммунально-бытовых отходов.

В целях охраны окружающей природной среды вокруг крупных городов и промышленных центров, крупных, экологически вредных объектов создаются лесопарковые, зеленые, защитные зоны, изъятые из интенсивного хозяйственного использования, с ограниченным режимом природопользования.

Безопасность в чрезвычайных ситуациях.

При работе в компьютерном помещении возможно возникновение пожара. Как правило, данный вид чрезвычайной ситуации может возникать из-за неисправности технического оборудования, из-за человеческого фактора (поджог), а также несоблюдения правил техники безопасности. Для того чтобы это избежать, разрабатываются необходимые меры предосторожности.

В целях пожарной безопасности на предприятии на каждом этаже должны размещаться не менее двух ручных огнетушителей. Для тушения пожара на установках, находящихся под напряжением, можно пользоваться только углекислотными или порошковыми огнетушителями, например, углекислотными огнетушителями типов ОУ-2, ОУ. Так же помимо ручных огнетушителей, на каждом этаже должно располагаться противопожарное оборудование: пожарный шкаф, где находится пожарный рукав, а также пожарный щит.

Огнетушитель необходимо размещать на каждые 100 м<sup>2</sup> площади в здании, согласно правилам пожарной безопасности. Также обязательно на каждом этаже здания должен висеть план эвакуации при пожаре. Если вдруг все же возгорание произошло, то при пожаре первый работник, который обнаружил пожар или признаки горения, немедленно должен сообщить по телефону «01» или «112» в пожарную охрану и сотрудникам охраны. Также работники могут по возможности приступить к тушению пожара имеющимися огнетушителями или с помощью пожарного крана. Если вдруг невозможно организовать тушение пожара, то все сотрудники должны немедленно покинуть здание, руководствуясь планом эвакуации. При соблюдении всех установленных норм и правил, пожароопасность сводится к минимуму.



## **Заключение**

В последнее время, в связи с быстрым развитием рынка недвижимости стремительно растет количество операций с недвижимостью, поэтому возникает немало спорных вопросов в области земельного и жилищного прав.

В рамках исследования было определено что дальнейшее вовлечение таких земель в оборот будет достаточно усложнено, по причине того, что в настоящее время доля площади территории муниципального образования «Город Томск», на которой разработана документация по планировки территории и материалы по обоснованию, составляет 33,19%, рационально использовать и вовлекать в хозяйственный оборот территории, на которых отсутствуют проекты планировки и проекты межевания, в большинстве своем не представляется возможным. Из-за недостатка финансирования в частности, по заявлению администрации города Томска, проведение таких работ является весьма реальным и возможным только при условии обеспечения ответственных за данную процедуру лиц должными источниками финансирования.

### Список использованной литературы:

1. Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. / Российская газета. – 1993. – 25 декабря.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (принят ГД ФС РФ 28.09.2001) // Собрание законодательства РФ, - 29.10.2001, N 44, ст. 4147.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ, часть первая (ред. от 05.05.2014) // Собрание законодательства Российской Федерации, - 05.12.1994, N 32, ст. 3301.
4. Налоговый кодекс Российской Федерации часть 1 от 31.07.1998 №146-ФЗ (ред. 04.06.2014) // Собрание законодательства Российской Федерации, - 06.08.1998, N 31, ст. 3824.
5. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации, - 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 16.
6. Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 189-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации, - 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 14.
7. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 212-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части уточнения условий и порядка приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности»
8. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»
9. Федеральный закон от 30 марта 1999 г. N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения"
10. Федеральный закон от 19 июня 1997 г. N 109-ФЗ "О безопасном обращении с пестицидами и агрохимикатами".
11. Федерального закона от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды"

12. Федеральный закон от 21.12.2001 N 178-ФЗ (ред. От 27.05.2014) «О приватизации государственного и муниципального имущества»
13. Постановление Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии»
14. Правила землепользования и застройки в городе Томске // Решение Думы города Томска от 27 ноября 2007 г. N 687 "О корректировке Генерального плана и об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Томск"
15. Решение Думы города Томска «О взимании земельного налога на территории муниципального образования "Город Томск" от 21 сентября 2010 года № 1596 (с изменениями на 5 ноября 2013 года)
16. Постановление Администрации Томской области от 24.12.2008 № 262а (с изм. от 20.12.2010) "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов Томской области"
17. Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 15.02.2007 № 39 "Об утверждении методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов"
18. Боголюбов, С. А. Комментарий к Закону о разграничении государственной собственности на землю (постатейный) / Под ред. С. А. Боголюбова. М., 2002. С. 41.
19. Сергеев, А. П. Гражданское право: Учебник для вузов.: В 3 т. Т. 1. – 6-е изд., перераб. и доп. / Отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. – М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2004. С. 254 – 255.
20. Залесский, В. В. Земельный участок: собственность, аренда и иные права в Российской Федерации и иностранных государствах.– М., 2005. С. 74.
21. Кузьмина И.Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости. Автореф. дис. ... д.ю.н. – Томск, 2004. С. 12 – 13.



- 22.Сакович В. Земля: целевое назначение и разрешенное использование // Хозяйство и право, 2006, №11. С. 77.
- 23.Черноморец А.Е. Некоторые теоретические проблемы права собственности в свете Гражданского кодекса РФ // Государство и право, 1996, №1. С. 95 – 104.
- 24.Крассов О.И. Земельное прав: Учебник. – М., 2000г. С. 133 – 139.
- 25.Сыродоев Н.А. Земля как объект гражданского оборота // Государство и право, 2003, №8. С.29.
- 26.Крусс В.И. Право собственности в контексте российской приватизации: теория и практика // Государство и право, 2003, №9. С. 27 – 35.
- 27.Юрьев Р. Обзор изменений, внесенных в Земельный кодекс РФ в 2005 году //Хозяйство и право, 2006, №3. С. 33.
- 28.Хисматуллин О.Ю. Право собственности граждан на жилое помещение. Автореф. дис к.ю.н. СПб, 2004. С. 11.
- 29.Генцлер, И.В. О некоторых вопросах управления многоквартирными домами. Международный опыт / И. В. Генцлер, Т. Б. Лыкова // Законы России. Опыт, анализ, практика – 2008
- 30.Генцлер И.В., Лыкова Т.Б.. Профессиональное управление многоквартирными домами: Информационно-методическое пособие. - Тверь: Научная книга,2009. - 114 с.
- 31.Макаров Г. Отечественный и зарубежный опыт самоуправления в городских многоквартирныхдомах // Хозяйство и право. — № 6. — 2001.
- 32.Базавлук В.А. Руководство по дипломному проектированию при выполнении выпускной квалификационной работы студентами очной и заочной форм обучения по специальности 120303 «Городской кадастр»: учебное пособие / В.А. Базавлук. – Томск: Изд-во Том. гос архит.-строит. ун-та, 2008. –76 с.
- 33.Электронный ресурс: <http://www.consultant.ru/> Официальный сайт компании Консультант Плюс.

34. Электронный ресурс: <http://www.to70.rosreestr.ru/> Официальный сайт  
Управления Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Томской области.
35. Электронный ресурс: <http://tomsk.gov.ru/> Официальный сайт  
Администрации г. Томск.
36. Электронный ресурс: <http://www.frskuban.ru> Официальный сайт  
Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и  
картографии по Краснодарскому краю.
37. Электронный ресурс: <https://ru.wikipedia.org> Свободная энциклопедия  
Википедия.
38. Электронный ресурс: <http://www.nalog.ru/rn70/> Официальный сайт  
Федеральной Налоговой службы
39. Электронный ресурс: <http://docs.cntd.ru/> Электронный фонд правовой и  
нормативно-технической документации
40. Электронный ресурс: [www.admin.tomsk.ru](http://www.admin.tomsk.ru) Официальный портал  
муниципального образования г. Томск.
41. Электронный ресурс: <http://www.garant.ru> Информационно-правовой  
портал
42. Электронный ресурс: <http://www.regionz.ru> – Официальный портал  
российского информационного интернет-агентства.
- Электронный ресурс: <http://www.gazeta.ru> Официальный портал  
российского интернет-издания.

Приложение А.

ПОКАЗАТЕЛИ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	2009 год	2010 год	2011 год	2012 год	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	Т.пос та 2016/2015, %
1.	Общая площадь жилищного фонда	тыс. м <sup>2</sup>	10 850,7	11 287,5	11 791,4	12 391,2	12 695,6	13 063,5	13 456,2	13 597,6	101,1 %
2.	Ввод в действие общей площади жилых домов - всего	тыс. м <sup>2</sup>	352,9	351	373,6	384,8	372,3	399,1	445,1	171,0	38,4%
	в том числе за счет местного бюджета	тыс. м <sup>2</sup>	4,6	0	0	0	0	0	0	0	-
3.	Количество многоквартирных жилых домов	ед.	5 477	5 469	5 506	5 604	5 562	5 582	5 601	5 617'	100,3 %
4.	Общая площадь жилых помещений многоквартирных домов	тыс. м <sup>2</sup>	9 103,1	9 453,8	9 767	10 620,1	10 766,6	11 009,1	11 307,6	11 368,6'	100,5 %
5.	Общая площадь муниципального жилищного фонда	тыс. м <sup>2</sup>	1 373,9	1 234,6	929,5	894,1	821,1	723,7	718,2	497,9	69,3%
6.	Удельный вес общей площади муниципального жилищного фонда в жилищном фонде города	%	8,5	10,9	7,9	7,2	6,5	5,5	5,3	3,7	-

7.	Количество муниципальных жилых домов (100% муниципальная собственность)	шт.	219	181	175	157	146	117	78	72	92,3%
8.	Количество муниципальных жилых квартир	ед.	31 133	25 744	22 192	21 132	19 362	18 667	17 766	15 703'	88,4%
9.	Численность проживающих в муниципальных квартирах	чел.	92 398	67 933	51 566	49 565	46 196	38 920	32 335	30 862	95,4%
10.	Количество приватизированных квартир, находящихся в многоквартирных жилых домах	ед.	99 172	102 775	103 932	105 344	108 296	110 203	110 764	110 215	99,5%
	общей площадью	тыс. м <sup>2</sup>	6 713	6 912,5	7 260, 1	7 321, 7	7 455,0	7 544,2	7 642,6	7 618,2	99,7%
11.	Количество, ЖСК, ЖК и ЖТ	ед.	433	744	786	803	850	508	482	493	102,3 %
12.	Общая площадь жилого фонда с износом										
	свыше 70%	тыс. м <sup>2</sup>	45,7	44,1	43,8	44,0	31,9	24,3	19,6	31,8'	162,2 %
	свыше 65% до 70%	тыс. м <sup>2</sup>	151,5	139,6	138, 0	137, 6	122,9	113,6	103,5	100,3'	96,9%
13.	Общая площадь жилых помещений в ветхих жилых	тыс. м <sup>2</sup>	239	231,4	215, 3	217, 6	217,6	217,6	234,3	257,5'	109,9 %

	домах											
14.	Общая площадь жилых помещений в аварийных жилых домах	тыс. м <sup>2</sup>	47,5	55,9	77,7	99,4	102,3	120,6	145,5	174,0	119,6 %	
15.	Количество многоквартирных домов, выбравших способ управления	ед.	4 363	4 558	4 590	4 628	4 607	4 605	4 505	4 509	100,1 %	
	управляющие компании	ед.	3 367	2 546	2 746	2 663	2 210	1 825	1 845	1 860	100,8 %	
	непосредственное управление	ед.	71	953	755	855	1 383	1 918	2 047	2 026	99,0%	
	ТСЖ, ЖСК, ЖК	ед.	925	1 059	1 089	1 110	1 014	862	613	623	101,6 %	
16.	Площадь жилых помещений многоквартирных домов, выбравших способ управления - всего	тыс. м <sup>2</sup>	7 885,0	9 761,5	10 162,0	10 172,6	9 988,5	10 659,3	11 084,4	11 113,6	100,3 %	
	управляющие компании	тыс. м <sup>2</sup>	5 784,1	5 836,7	6 294,3	5 577,0	4 119,5	3 505,8	7 171,7	7 216,7	100,6 %	
	непосредственное управление	тыс. м <sup>2</sup>	1 131,3	1 013,9	882,6	1 478,6	2 780,1	4 219,6	1 167,2	1 120,0	96,0%	
	ТСЖ, ЖСК, ЖК	тыс. м <sup>2</sup>	969,6	2 910,9	2 985,1	3 117,0	3 088,9	2 933,9	2 745,5	2 776,9	101,1 %	

17. Затраты на предоставление жилищно – коммунальных услуг в расчете на 1 м <sup>2</sup> , среднемесячные за год											
стандарт	руб.	60,7	67,9	83,1	92,6	95,7	101,6	103,6 <sup>2</sup>	115,0 <sup>3</sup>	111,0 %	
фактически	руб.	59,46	65,9	71,7 3	76,6 3	86,3	92,37	98,2	99,24	101,1 %	

