

46. Вопрос о правовых условиях строительства многоквартирного дома вплотную к существующему многоквартирному дому, расположенному на земельном участке, поставленном на государственный кадастровый учёт

Ответы составлены на основе информации, содержащейся в письме Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 22 июля 2013 года (см. приложение, где изложены поставленные вопросы), а также на основе дополнительно присланной графической информации.

1. Характеристика исходной ситуации и формулирование намерения по преобразованию ситуации в будущем.

1.1. Имеется земельный участок с кадастровым номером 01:08:0507059:10, разрешённое использование которого определяется следующим образом: «для многоэтажной застройки – для размещения пятиэтажного жилого дома со встроенными помещениями магазинов и кафе». Подготовлен проект планировки, согласно которому на указанном земельном участке ныне располагается существующий многоквартирный пятиэтажный дом (видимо, со встроенными помещениями магазинов и кафе).

1.2. Указанные в пункте 1.1 факты означают, что у указанного земельного участка имеется правообладатель – собственник со множественностью лиц на стороне собственника, а эта множественность лиц представлена собственниками квартир и собственниками иных помещений, каждый из которых обладает общей долевой собственностью на указанный земельный участок¹.

¹ См. часть 5 статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»: «С момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учёта земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме».

1.3. Судя по проекту планировки, имеется намерение вплотную к пятиэтажному многоквартирному дому пристроить восьмиэтажный многоквартирный дом.

1.4. Как должно определяться с правовой точки зрения намерение, указанное в пункте 1.3 - как реконструкция, или как новое строительство? Ответить на этот вопрос важно в следующем отношении: если реконструкция, то разделения указанного земельного участка на два земельных участка не потребуется, если же новое строительство, то потребуется разделение указанного исходного земельного участка на два земельных участка.

Согласно части 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации реконструкция – это изменение (в данном случае расширение) параметров того же самого объекта². Чтобы планируемые намерения могли определяться как расширение параметров того же самого объекта (и, соответственно, как реконструкция) необходимо, чтобы между существующим объектом (пятиэтажным многоквартирным домом) и планируемым объектом (восьмиэтажным многоквартирным домом) существовали непосредственные функционально-пространственные связи в виде проходов, коридоров, иных общих помещений. Например, такие функционально-пространственные связи существовали бы, если бы существующий пятиэтажный многоквартирный дом был домом гостиничного типа, коридоры которого проникали бы в новый объект-пристройку (в восьмиэтажный многоквартирный дом, который также был бы домом гостиничного типа). То есть, происходило бы именно расширение

² Часть 14 статьи 1 ГрК РФ: «реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов».

существующего объекта³. Поскольку в рассматриваемом случае, скорее всего, указанная ситуация отсутствует, то мы имеем дело не с расширением параметров, то есть, не с реконструкцией, но с новым строительством нового самостоятельного объекта, который, хотя и будет примыкать к «старому» объекту, но будет самостоятельным объектом как в функциональном отношении (будет использоваться вне зависимости от «старого» объекта), так и в отношении оборота недвижимости.

Для нового (самостоятельного, автономного) многоэтажного многоквартирного дома необходим отдельный земельный участок, то есть, необходимо разделение исходного земельного участка на два новых земельных участка – один для «старого» многоквартирного дома и один для нового многоквартирного дома. Судя по представленной информации, мы имеем дело именно с таким случаем. Такое разделение исходного земельного участка не всегда возможно, но только при определённых правовых условиях, которые также должны быть чётко определены и должны соблюдаться.

2. Кто обладает правом создавать и преобразовывать на указанном земельном участке объекты капитального строительства, и при каких правовых условиях это право может быть реализовано?

2.1. Итак, в рассматриваемом случае намерения по преобразованию (по строительству нового, автономного восьмиэтажного многоквартирного дома) должны быть оценены со стороны наличия/отсутствия возможности разделения исходного земельного участка на два новых земельных участка – один участок для уже существующего пятиэтажного многоквартирного дома и один участок для предполагаемого к строительству нового восьмиэтажного многоквартирного дома.

³ Следует заметить, что описанная реконструкция была бы возможной только в случае её соответствия градостроительным регламентам, содержащимся в правилах землепользования и застройки (например, предельным показателям по этажности, по проценту застройки земельного участка и проч.).

2.2. Кто обладает правом разделить один исходный земельный участок на два производных земельных участка? Очевидно, что таким правом обладает собственник исходного земельного участка, а собственник в рассматриваемом случае представлен множеством лиц – всеми собственниками квартир и иных помещений в существующем пятиэтажном многоквартирном доме.

2.3. Разделение земельного участка не всегда возможно. В рассматриваемом случае разделение исходного земельного участка⁴ на два земельных участка возможно, если такое действие не будет противоречить законодательству, а отсутствие противоречия будет иметь место тогда, когда:

- исходный земельный участок не является неделимым (отсутствует решение о признании исходного земельного участка неделимым);

- в правилах землепользования и застройки отсутствует указание о минимальных размерах земельных участков в пределах соответствующей территориальной зоны;

- в правилах землепользования и застройки имеется указание о минимальных размерах земельных участков в пределах соответствующей территориальной зоны, и эти минимальные размеры таковы, что при разделении исходного земельного участка могут быть образованы два земельных участка, размер каждого из которых не будет меньше минимального размера, установленного в правилах землепользования и застройки.

Если указанные условия соблюдены, то разделение исходного земельного участка может состояться по инициативе его собственника, каковой в рассматриваемом случае представлен множественностью лиц – всеми собственниками квартир и иных помещений в составе существующего пятиэтажного многоквартирного дома.

⁴ Напомним, что исходным земельным участком является земельный участок с кадастровым номером 01:08:0507059:10 – участок, на котором расположен пятиэтажный многоквартирный дом, - участок, принадлежащий на праве долевой собственности всем собственникам помещений в указанном доме.

2.4. Если указанные в пункте 2.3 условия и требования соблюдены, то разделение исходного участка может состояться для строительства того объекта (тех объектов), виды разрешённого использования и предельные параметры разрешённого строительства которого (которых) соответствуют градостроительным регламентам, содержащимся в правилах землепользования и застройки применительно к соответствующей территориальной зоне. Это означает, в частности, что если в правилах землепользования и застройки указана предельная этажность многоквартирных домов в пять этажей, то восьмиэтажный многоквартирный дом построен быть не может, а может быть построен многоквартирный дом не выше пяти этажей.

3. Как, какими правовыми способами намерение по строительству восьмиэтажного многоквартирного дома может быть осуществлено?

3.1. Итак, если условия, указанные в пунктах 2.3 и 2.4, соблюдены, то разделение исходного земельного участка может состояться для того, чтобы образовался и был сформирован новый отдельный земельный участок (с новым кадастровым номером) для строительства на нём нового отдельного объекта капитального строительства – восьмиэтажного многоквартирного дома. Как такое разделение может быть произведено?

3.2. Разделение исходного земельного участка должно производиться с учётом требований Земельного кодекса Российской Федерации в отношении прав субъектов, иницилирующих и осуществляющих такое разделение⁵.

⁵ В частности, с учётом следующих норм ЗК РФ: «Образование земельных участков из земельных участков, находящихся в частной собственности и принадлежащих нескольким собственникам, осуществляется по соглашению между ними об образовании земельного участка» (пункт 5 статьи 11.2 ЗК РФ); «при разделе земельного участка у его собственника возникает право собственности на все образуемые в результате раздела земельные участки», «при разделе земельного участка, находящегося в общей собственности, участники общей собственности сохраняют право общей собственности на все образуемые в результате такого раздела земельные участки, если иное не установлено соглашением между такими участниками» (пункты 2 и 3 статьи 11.4 ЗК РФ).

3.3. Результатом разделения исходного земельного участка является факт государственного кадастрового учёта вновь образованных земельных участков. Чтобы такой учёт мог состояться, в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости» необходимо подготовить межевой план земельного участка⁶.

3.4. В соответствии с пунктом 10 статьи 38 N 221-ФЗ межевой план может подготавливаться (а в определённых случаях - должен) с учётом документации по планировке территории. Если такая документация имеется в наличии, то спрашивается: учёт чего может (должен) быть осуществлён при подготовке межевого плана? Во-первых, зафиксированный в документации по планировке территории учёт самой возможности разделения исходного земельного участка (в части соблюдения всех требований законодательства – см. выше). Во-вторых, учёт красных линий как границ территорий общего пользования, не подлежащих приватизации. В-третьих, учёт границ зон действия публичных сервитутов (например, определяющих: границы подъездов, подходов, проходов, которыми должен пользоваться неограниченный круг лиц; границы размещения линейных объектов инженерно-технической инфраструктуры – в соответствующих случаях; иных границ, установленных с соблюдением требований технических регламентов безопасности в части обеспечения функциональных процессов на соответствующей территории).

3.5. Подготовку межевого плана обеспечивает инициатор преобразований – собственник земельного участка в виде множественности лиц, являющихся собственниками квартир и иных помещений в существующем пятиэтажном многоквартирном доме. На основании межевого плана производится кадастровый учёт двух вновь образованных земельных участков, а далее происходит регистрация прав долевой собственности на земельный участок, образованный для строительства нового объекта – восьмиэтажного многоквартирного дома (если

⁶ См., в частности, статью 38 N 221-ФЗ.

строительство именно такого объекта соответствует градостроительным регламентам, содержащимся в правилах землепользования и застройки).

3.6. Далее собственники (на праве долевой собственности) вновь образованного земельного участка (образованного для строительства восьмиэтажного многоквартирного дома) обращаются с заявлением о предоставлении градостроительного плана земельного участка в соответствии с частью 17 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Следует ещё раз обратить внимание на то, что строительство именно восьмиэтажного многоквартирного дома будет возможным, если это предусмотрено для соответствующей территориальной зоны в правилах землепользования и застройки.

3.7. На основании выданного градостроительного плана земельного участка обеспечивается подготовка проектной документации, осуществляются иные действия в соответствии с законодательством, вплоть до выдачи разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, обеспечения постановки вновь построенного объекта на государственный кадастровый учёт и регистрации прав собственности соответствующих субъектов на этот объект.

Изложение вопросов, сформулированных в письме Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 22 июля 2013 года

В соответствии с ч. 1 ст. 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Согласно ч. 1 ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации решение о подготовке документации по планировке территории принимается органом местного самоуправления поселения или органом местного самоуправления городского округа по инициативе указанных органов либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

Разъясните, пожалуйста, возможна ли подготовка органом местного самоуправления городского округа по своей инициативе проекта планировки территории, предполагающего размещение многоквартирного многоэтажного жилого дома на земельном участке, принадлежащего в составе общего имущества жильцам другого многоквартирного дома? Если возможна, то какие действия органа местного самоуправления должны предшествовать принятию решения о подготовке проекта планировки, а также какие действия должны быть осуществлены после утверждения проекта планировки?