

## **РЕКОМЕНДАЦИИ**

### **по размежеванию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома и нежилые здания в пределах квартала для реализации проектов благоустройства**

#### **I. Вводная часть**

На практике при реализации проектов благоустройства территории зачастую возникает необходимость изменения границ земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома и нежилые здания в границах элемента планировочной структуры (далее - ЭПС)<sup>1</sup>, в том числе за счет земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В случаях, когда находящиеся в границах ЭПС земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома и нежилые здания, не образованы<sup>2</sup>, чаще всего земля, на которой расположены такие объекты, находится в собственности соответствующего публично-правового образования (иными словами, в муниципальной собственности). В такой ситуации границы земельных участков в отношении указанных объектов можно установить, не прибегая к непростой процедуре перераспределения земельных участков, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации (далее - ЗК РФ). Так, например, в соответствии с частью 3 статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – ФЗ № 189-ФЗ) 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, формирование земельного участка, на котором расположен каждый многоквартирный дом, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления (далее - ОМС). Формирование земельного участка под каждым из таких многоквартирных домов осуществляется путем подготовки и утверждения проекта межевания соответствующей территории.

Согласно части 3 статьи 16 ФЗ № 189-ФЗ обратиться в ОМС с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом вправе собственник, *уполномоченный* общим собранием. В соответствии с постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 28 мая 2010 года № 12-П *любой* собственник помещения в многоквартирном доме (даже не уполномоченный на то общим собранием собственников помещений в данном доме) вправе обратиться в органы государственной власти или ОМС с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. Органы государственной власти, ОМС обязаны выполнять предписания Конституционного Суда Российской Федерации.

Собственники всех многоквартирных домов и всех нежилых зданий в границах отдельного ЭПС (например, квартала) при достижении письменного взаимного согласия вправе самостоятельно осуществить подготовку проекта межевания для его дальнейшего утверждения уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской

---

<sup>1</sup> В соответствии с пунктом 35 статьи 1, частью 1 статьи 41.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации ЭПС - это часть территории поселения, в отношении которой (или в отношении нескольких таких частей) осуществляется подготовка документации по планировке территории. Наиболее распространенными видами ЭПС являются район, микрорайон, квартал. Приказом Минстроя РФ от 25 апреля 2017 года № 738/пр предусмотрены также иные виды ЭПС.

<sup>2</sup> В соответствии с пунктом 1 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Образование земельных участков осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», устанавливающего порядок регистрации прав на объекты недвижимости, а также порядок государственного кадастрового учета таких объектов.

Федерации или ОМС в целях установления границ земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома и нежилые здания.

## II. Общие положения

Настоящие Рекомендации посвящены случаю, когда при реализации проектов благоустройства целесообразно прибегнуть к изменению границ уже образованных земельных участков (перераспределение земельных участков). Такие случаи могут быть обусловлены двумя ситуациями:

первая ситуация: все или часть многоквартирных домов и нежилых зданий, расположенные в границах одного ЭПС, находятся на уже образованных и сформированных в соответствии с требованиями законодательства земельных участках, принадлежащих на праве общей долевой собственности собственникам жилых и нежилых помещений в соответствующих зданиях;

вторая ситуация: часть многоквартирных домов и нежилых зданий, расположенных в границах одного ЭПС, расположены на землях (земельных участках), принадлежащих соответствующему публично-правовому образованию (в государственной или муниципальной собственности).

Правовой основой для изменения границ земельных участков являются нормы ЗК РФ и Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ).

При решении вопроса об изменении границ земельных участков следует учитывать следующие положения:

земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (п. 1 ст. 11<sup>2</sup> ЗК РФ);

при перераспределении земель и земельного участка существование соответствующего исходного земельного участка<sup>3</sup> прекращается и образуется соответствующий новый земельный участок (абз. 2 п. 1 ст. 11<sup>7</sup> ЗК РФ). Иными словами, перераспределение земельных участков – это действия, в результате которых происходит из исходных смежных земельных участков и земель происходит образование иных земельных участков, по-прежнему являющихся смежными, но имеющим новые (измененные) границы);

образование земельных участков в границах ЭПС, застроенного многоквартирными домами, осуществляется *исключительно* в соответствии с утвержденным ОМС проектом межевания территории (пп. 4 п. 3 ст. 11<sup>3</sup> ЗК РФ).

В соответствии с пунктом 2 статьи 11<sup>7</sup> ЗК РФ при перераспределении земельных участков, находящихся в частной собственности, у их собственников возникает право собственности на соответствующие образуемые земельные участки *в соответствии с соглашениями* между такими собственниками об образовании земельных участков.

Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется в случаях и в порядке, которые предусмотрены главой V<sup>4</sup> ЗК РФ (п. 3 ст. 11<sup>7</sup> ЗК РФ).

Статья 39<sup>28</sup> ЗК РФ (пп. 2 п. 1) предусматривает перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности в случае перераспределения таких земель и (или) земельных участков в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения

---

<sup>3</sup> **Исходный земельный участок** – это земельный участок, из которого образуются новые земельные участки путем перераспределения или объединения других участков.

вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы<sup>4</sup> *при условии*, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, *увеличивается* в результате этого перераспределения *не более* чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков<sup>5</sup>.

Увеличение в результате перераспределения таких земельных участков и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, площади земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется за плату (пункт 5 статьи 39<sup>28</sup> ЗК РФ).

Указанное перераспределение осуществляется на основании соглашения о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, заключаемого в порядке, предусмотренном статьей 39<sup>29</sup> ЗК РФ.

### **III. Этапы перераспределения земель и (или) земельных участков в границах квартала, микрорайона**

Перераспределение в границах ЭПС (в частности, квартала, микрорайона) земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также земельных участков, находящихся в частной собственности, предлагается осуществлять в несколько этапов:

1) предварительное согласование между ОМС (в отношении земель) и собственниками земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома и нежилые здания, определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков в границах ЭПС (в частности, квартала, микрорайона);

2) принятие собственниками земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома и нежилые здания, решений о согласовании:

а) местоположения и границ земельного участка, *на котором* расположен их многоквартирный дом или нежилое здание после перераспределения земельных участков в границах ЭПС;

б) местоположения и границ *смежных* образуемых и изменяемых земельных участков после перераспределения земельных участков в границах ЭПС;

3) заключение собственниками земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома и нежилые здания, договора о совместной деятельности в целях благоустройства территории, перераспределения земельных участков в границах ЭПС, в том числе о подготовке проекта межевания территории;

4) подготовка проекта межевания территории ЭПС, в пределах которого расположены многоквартирные дома и нежилые здания;

---

<sup>4</sup> Понятия вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы земельного участка не раскрываются в ЗК РФ. С учетом сложившейся практики данные понятия рекомендуется понимать так:

«**вклинивание**»- расположение отдельных частей земельного участка вглубь другого земельного участка, создающее неудобства в организации пользования обоими земельными участками;

«**вкрапливание**» - расположение внутри границ земельного участка, принадлежащего одному собственнику, другого земельного участка, принадлежащего другому собственнику;

«**изломанность границ**» - специфическая конфигурация границ (расположение поворотных точек) земельного участка, проявляющаяся в изломах и изгибах по линии границы земельного участка по неестественным причинам (т.е., в частности, независимо от условий ландшафта, специфики почв).

Наличие или отсутствие вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы может определяться заинтересованными лицами при подаче и рассмотрении документов, а может определяться по инициативе заинтересованной стороны в результате экспертизы;

«**чересполосица**» - расчлененность на несколько обособленных земельных участков, расположенных отделенных один отдельно от другого.

<sup>5</sup> Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков в соответствии со статьями 36, 38 ГрК РФ отражаются в составе градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки муниципальных образований

5) подписание соглашений о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности в соответствии с подготовленным проектом межевания территории ЭПС, в пределах которого расположены многоквартирные дома и нежилые здания;

6) утверждение ОМС проекта межевания территории в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

7) государственный кадастровый учет образованных земельных участков в соответствии с утвержденным ОМС проектом межевания территории;

8) государственная регистрация прав собственности на образованных земельных участках в соответствии с утвержденным ОМС проектом межевания территории.

Содержание данных этапов раскрывается ниже.

#### **IV. Предварительное согласование между органом местного самоуправления и собственниками земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома и нежилые здания, местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков**

На первом этапе членам инициативных групп собственников помещений во всех многоквартирных домах и собственникам нежилых зданий (их представителям) необходимо предварительно согласовать между собой (сначала) и ОМС (позднее) подходы к определению местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков в границах ЭПС (в частности, квартала, микрорайона) в отношении земель и земельных участков, находящихся в муниципальной собственности. Речь идет о неофициальном согласовании.

При предварительном согласовании местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков в границах ЭПС между членами инициативных групп собственников помещений во всех многоквартирных домах и собственниками нежилых зданий необходимо

1) выработать устраивающие всех предложения в отношении:

а) перераспределения расположенных в границах ЭПС зарегистрированных в ЕГРН земельных участков, на которых расположены указанные здания;

б) перераспределения расположенных в границах ЭПС земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

2) учесть все известные позиции ОМС в отношении расположенных в границах ЭПС земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

3) убедиться, что выполнено условие пп. 2 п. 1 ст. 39<sup>28</sup> ЗК РФ о том, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Для предварительного согласования между ОМС (в отношении земель и (или) земельных участков, находящихся в муниципальной собственности) и собственниками земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома и нежилые здания, местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков в границах ЭПС представителям указанных собственников целесообразно подготовить:

1) графический документ в произвольной форме, на котором необходимо отразить:

а) местоположение границ ЭПС;

б) местоположение границ существующих земельных участков в соответствии с ЕГРН, на которых расположены указанные здания, местоположение существующих границ земель и (или) земельных участков, находящихся в муниципальной собственности,

сведения о площадях таких земельных участков;

в) местоположение проектируемых границ земельных участков в соответствии с ЕГРН, на которых расположены указанные здания, местоположение проектируемых границ земель и (или) земельных участков, находящиеся в муниципальной собственности, сведения о площадях таких земельных участков;

2) материалы по обоснованию предложений о перераспределении указанных выше земель и (или) земельных участков (например, в виде пояснительной записки);

3) проекты соглашений о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности (по количеству смежных земельных участков).

Документы, подготовленные в соответствии с п. 16 настоящих Рекомендаций, необходимо обсудить и предварительно согласовать с уполномоченными представителями ОМС, отвечающими за реализацию программ по благоустройству общественных и дворовых территорий многоквартирных домов, организацию благоустройства территории поселения, подготовку документации по планировке территории, жилищно-коммунальное хозяйство муниципального образования.

При необходимости предварительные предложения по местоположению границ образуемых и изменяемых земельных участков в границах ЭПС и проекты соглашений о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности корректируются.

В случае корректировки предварительных предложений по местоположению границ образуемых и изменяемых земельных участков в границах ЭПС такие предложения визируются представителями инициативных групп собственников помещений во всех многоквартирных домах, собственниками нежилых зданий и уполномоченными представителями ОМС, указанными в пункте 16 настоящих Рекомендаций.

#### **V. Принятие решений о согласовании местоположения и границ земельных участков, на котором расположены их многоквартирные дома после перераспределения земельных участков**

После предварительного согласования между ОМС и собственниками земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома и нежилые здания, местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков в границах ЭПС собственники помещений в многоквартирных домах принимают на общих собраниях решения

1) о согласовании местоположения и границ земельного участка, на котором расположен их многоквартирный дом после перераспределения земельных участков в границах ЭПС;

2) об утверждении соглашений о перераспределении земельных участков, находящихся в частной собственности между собственниками таких земельных участков (по количеству смежных земельных участков);

3) об утверждении соглашения о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности;

4) о согласовании условий договора о совместной деятельности в целях благоустройства территории, перераспределения земельных участков в границах ЭПС, в том числе о подготовке проекта межевания территории;

5) о выборе представителя, который от имени собственников помещений в многоквартирном доме:

а) подписывает соглашения о перераспределении земельных участков,

находящихся в частной собственности между собственниками таких земельных участков, и о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности (пп. 2 и 3 настоящего пункта);

б) подписывает договор о совместной деятельности в целях благоустройства территории, перераспределения земельных участков в границах ЭПС, в том числе о подготовке проекта межевания территории.

В случае, если размеры земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, в результате перераспределения земельных участков уменьшаются, то решения, указанные в подпунктах 1 – 3 пункта 20 настоящих Рекомендаций, не принимаются на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Согласно части 4 статьи 36 ЖК РФ такие решения принимаются с согласия всех собственников помещений в данном доме, оформленного в письменной форме. Для принятия таких решений необходимо получить индивидуальное письменное согласие от каждого собственника жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме (например, в виде подписи в общем реестре согласования или в отдельном документе).

Представляется, что по аналогии с решением по вопросу, указанному в п. 31 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, решение по вопросу о выборе представителя, указанного в пункте 5 пункта 20 настоящих Рекомендаций, с учетом положений статьи 7 ЖК РФ принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственники нежилых зданий принимают решения о согласовании местоположения и границ земельного участка, на котором расположен их многоквартирный дом после перераспределения земельных участков в границах ЭПС:

1) публично-правовые образования - через органы государственной власти, ОМС в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов, действующие от имени Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований;

2) юридические лица - через свои органы, действующие в соответствии с законом, иными правовыми актами и учредительным документом (ст. 53 Гражданского кодекса Российской Федерации, далее – ГК РФ);

3) физические лица - самостоятельно.

Условия проекта договора о совместной деятельности предварительно вырабатываются членам инициативных групп собственников помещений во всех многоквартирных домах и собственниками нежилых зданий или их представителями. Примерная форма договора о совместной деятельности указана в приложении к настоящим Рекомендациям.

## **VI. Заключение собственниками земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома и нежилые здания, договора о совместной деятельности в целях благоустройства территории, перераспределения земельных участков в границах элемента планировочной структуры, в том числе о подготовке проекта межевания территории**

В целях благоустройства территории, перераспределения земельных участков в границах ЭПС, в том числе о подготовке проекта межевания территории собственникам земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома и нежилые здания, целесообразно заключить договор о совместной деятельности.

Договор о совместной деятельности в целях благоустройства территории, перераспределения земельных участков в границах ЭПС, в том числе о подготовке проекта межевания территории подписывается:

- 1) от лица собственников помещений в многоквартирных домах – представителями таких собственников, полномочия которых установлены решениями общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах;
- 2) от лица собственников нежилых зданий – самими собственниками или их представителями.

## **VII. Подготовка проекта межевания территории элемента планировочной структуры, в пределах которого расположены многоквартирные дома и нежилые здания**

Для осуществления перераспределения земельных участков (образования в границах ЭПС из исходных смежных земельных участков и земель нескольких смежных земельных участков в новых границах) необходим проект межевания территории (пп. 4 ст. 113 ЗК РФ), утвержденный ОМС.

Подготовка проекта межевания территории ЭПС, в пределах которого расположены многоквартирные дома и нежилые здания, осуществляется в соответствии с:

- 1) статьей 43, пунктом 5 статьи 46 ГрК РФ;
- 2) подпунктом 4 пункта 3 статьи 11<sup>3</sup> ЗК РФ;

Подготовка документации по планировке территории осуществляется, в частности, в целях установления границ земельных участков (часть 1 статьи 41 ГрК РФ).

Согласно части 5 статьи 41 ГрК РФ применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории.

Согласно части 9 статьи 43 ГрК РФ при подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с:

- а) градостроительными регламентами;
- б) нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности;
- в) иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

Проект межевания территории ЭПС, в пределах которого расположены многоквартирные дома и нежилые здания, составляется кадастровым инженером, являющимся членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров и соответствующим требованиям ст. 29 Федерального закона № 221-ФЗ.

В целях подготовки проекта межевания территории уполномоченные представители собственников помещений в многоквартирных домах и представители собственников нежилых зданий, расположенные в пределах ЭПС:

- 1) обращаются в выбранную государственную или коммерческую специализированную геодезическую организацию (например, бюро технической инвентаризации, имеющие отделы межевания, геодезические организации, в штатах которых имеются кадастровые инженеры) с заявлением о составлении проекта межевания территории ЭПС для образования в границах такого ЭПС из принадлежащих им исходных смежных земельных участков и земель нескольких смежных земельных участков в новых границах;
- 2) проверяют доказательства членства кадастрового инженера, который будет выполнять работы по подготовке проекта межевания территории, в саморегулируемой организации в сфере кадастровой деятельности - сведений о кадастровом инженере в реестре членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров (например, путем направления запроса в саморегулируемую организацию или ознакомление с выпиской из реестра членов саморегулируемой организации);

3) знакомятся со сметной стоимостью осуществления межевания и проектом договора о подготовке проекта межевания территории, обсуждают их и при согласии согласовывают и подписывают их. Частные геодезические организации обычно устанавливают самостоятельно цены на свои услуги, фиксированных ставки не устанавливаются. Такие расценки целесообразно уточнять на этапе составления договора с геодезической организацией;

4) предоставляют в выбранную организацию всю документацию относительно исходных и образуемых земельных участков для ознакомления (перечень таких документов не урегулирован):

а) копия документы о проведении государственного кадастрового учета исходных земельных участков (выписка);

б) копия выписки из ЕГРН на исходные земельные участки;

в) копия соглашения между собственниками помещений во всех многоквартирных домах и нежилых зданий в пределах ЭПС об образовании земельных участков, содержащее достижение письменное согласие с подготовкой проекта межевания территории с измененными границами перераспределенных земельных участков;

г) копия документа, подтверждающего предварительное согласование между ОМС (в отношении земель) и собственниками земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома и нежилые здания, определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков в границах ЭПС после перераспределения земельных участков в границах ЭПС;

5) оплачивают специализированной организации работы по подготовке проекта межевания территории;

б) принимают по акту от специализированной организации проект межевания территории.

В случае, если разработка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, в границах которой предусматривается образование земельных участков на основании утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек, местоположение границ земельных участков в таком проекте межевания территории должно соответствовать местоположению границ земельных участков, образование которых предусмотрено данной схемой (п. 10 ст. 43 ЗК РФ).

В случае подготовки проекта межевания территории, расположенной в границах ЭПС, утвержденных проектом планировки территории, в виде отдельного документа общественные обсуждения или публичные слушания не проводятся, за исключением случая подготовки проекта межевания территории для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, в отношении которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение красных линий влекут за собой изменение границ территории общего пользования (п. 12 ст. 43 ЗК РФ).

### **VIII. Подписание соглашений о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности**

После получения от специализированной организации проекта межевания территории уполномоченные представители собственников помещений в многоквартирных домах и представители собственников нежилых зданий, расположенные в пределах ЭПС (все лица или организации, чьи права или собственность могут быть затронуты в ходе неверно установленных границ образуемых земельных участков), подписывают соглашения о перераспределении земель и (или) земельных участков,



находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности

Подписываемое соглашение должно соответствовать подготовленному проекту межевания территории ЭПС, в пределах которого расположены многоквартирные дома и нежилые здания.

Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется на основании соглашения между уполномоченными органами и собственниками земельных участков. При этом указанное соглашение должно содержать сведения о возникновении права государственной или муниципальной собственности и (или) права частной собственности на образуемые земельные участки (п. 2 ст. 3928 ЗК РФ).

В целях заключения соглашения о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, гражданин или юридическое лицо - собственники таких земельных участков обращаются с заявлением о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности (далее - заявление о перераспределении земельных участков), в уполномоченный орган (п. 1 ст. 3929 ЗК РФ).<sup>6</sup>

Согласно п. 2 ст. 3929 ЗК РФ в заявлении о перераспределении земельных участков указываются:

1) фамилии, имена и (при наличии) отчества, места жительства заявителей, реквизиты документов, удостоверяющих личность заявителей (для граждан);

2) наименования и места нахождения заявителей (для юридических лиц), а также государственные регистрационные номера записей о государственной регистрации юридических лиц в едином государственном реестре юридических лиц, идентификационные номера налогоплательщиков;

3) кадастровые номера [существующих, исходных] земельных участков, перераспределение которых планируется осуществить;

4) реквизиты утвержденного проекта межевания территории;

5) почтовые адреса и (или) адреса электронной почты для связи с заявителями.

Согласно п. 3 ст. 39<sup>29</sup> ЗК РФ к заявлению о перераспределении земельных участков прилагаются:

1) копии правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на земельный участок, принадлежащий заявителю, в случае, если право собственности не зарегистрировано в ЕГРН;<sup>7</sup>

2) документы, подтверждающие полномочия представителя заявителя, в случае, если с заявлением о предоставлении земельного участка обращается представитель заявителя.

Представить заявители вправе документы, которые должны быть получены уполномоченным органом посредством межведомственного информационного взаимодействия Согласно п. 4 ст. 3929 ЗК РФ.

Заявление о перераспределении земельных участков и прилагаемые к нему документы по выбору заявителей могут быть поданы или направлены в уполномоченный

<sup>6</sup> В соответствии со ст. 39<sup>2</sup> ЗК РФ уполномоченный орган это исполнительным органом государственной власти или ОМС, который уполномочен предоставлять земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности компетенция которых установлена в соответствии со ст. 9 - 11 ЗК РФ.

<sup>7</sup> Согласно п. 3 ст. 39<sup>29</sup> ЗК РФ схема расположения земельного участка к заявлению о перераспределении земельных участков не прилагается, так есть проект межевания земельных участков в пределах ЭПС, а случаи, когда какой-то земельный участок находится за пределами границ проекта межевания (проекта планировки), а значит – и за границами ЭПС в рассматриваемом в Рекомендациях случае – отсутствует.

орган (п. 5 ст. 3929 ЗК РФ):

лично;

посредством почтовой связи на бумажном носителе;

в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Порядок и способы подачи заявлений о перераспределении земельных участков, если они подаются в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», требования к их формату утверждаются приказом Министерства экономического развития РФ от 14 января 2015 г. № 7 (п. 6 ст. 3929 ЗК РФ).

Основания возврата заявления заявителям, порядок заключения или отказа в заключении соглашения о перераспределении земельных участков указаны в п. 7 - 12 ст. 3928 ЗК РФ.

Обязательными приложениями к соглашению о перераспределении земельных участков являются кадастровый паспорт земельного участка или кадастровые паспорта земельных участков, которые образуются в результате перераспределения земель и (или) земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности (п. 4 ст. 3928 ЗК РФ).

Уполномоченный орган направляет подписанные экземпляры проекта соглашения о перераспределении земельных участков заявителю для подписания в срок не более чем тридцать дней со дня представления в уполномоченный орган кадастрового паспорта земельного участка или земельных участков, образуемых в результате перераспределения. Заявитель обязан подписать это соглашение не позднее чем в течение тридцати дней со дня его получения Согласно п. 13 ст. 3929 ЗК РФ.

Основанием для отказа уполномоченного органа в заключении соглашения о перераспределении земельных участков в случае, является превышение площади земельного участка, на который возникает право частной собственности, над площадью такого земельного участка, указанной в проекте межевания территории, в соответствии с которыми такой земельный участок был образован, более чем на десять процентов (п. 14 ст. 3929 ЗК РФ).

#### **IX. Утверждение органом местного самоуправления проекта межевания территории**

Утверждение ОМС проекта межевания территории осуществляется в соответствии со статьями. 45 – 46 ГрК РФ.

Перед утверждением ОМС проекта межевания территории, как правило, проводится согласование такого проекта в уполномоченных ОМС. После такого согласования проект межевания территории передается на проверку в ОМС, ответственный за вопросы архитектуры и градостроительства.

Как правило, ОМС утверждает административный регламент осуществления процедур, связанных с подготовкой и утверждением проектов планировки и межевания территории, в том числе на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке проектов планировки и межевания территории. Порядок действий при утверждении проекта межевания территории конкретным ОМС целесообразно изучить в соответствии с таким административным регламентом.

#### **X. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на образованные земельные участки в соответствии с утвержденным ОМС проектом межевания территории**

Кадастровый учет и государственная регистрация прав на образованные земельные участки осуществляются в соответствии с положениями Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее -

Федеральный закон № 218-ФЗ) территориальными органами Росреестра по субъектам Российской Федерации. Почтовые ящики, телефоны для справок, адреса электронной почты территориальными органами Росреестра указаны на странице <https://rosreestr.ru/site/about/struct/territorialnye-organy/> официального сайта Росреестра.

В случае образования двух и более земельных участков в результате перераспределения земельных участков государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в отношении всех образуемых земельных участков (ч. 2 ст. 41 Федерального закона № 218-ФЗ. То есть заявления о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на образуемые в пределах ЭПС земельные участки подают все представители собственников таких земельных участков.

При перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и (или) земельных участков и земельных участков, находящихся в частной собственности, основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на образуемые объекты недвижимости соответственно являются соглашение или решение о перераспределении земельных участков (согласно п. 6 ч. 8 ст. 41 Федерального закона № 218-ФЗ).

Согласно ч. 11 ст. 41 Федерального закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на образуемый объект недвижимости осуществляются на основании:

1) правоустанавливающих документов на исходные или измененные земельных участков, если право на такой объект недвижимости не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости;

2) письменного согласия третьих лиц на образование объекта недвижимости, если такое согласие на образование объекта является обязательным в соответствии с федеральным законом;

3) проекта межевания территории или схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, если в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации образование земельных участков допускается исключительно при наличии таких утвержденных документов и в соответствии с ними;

5) проекта межевания земельных участков, утвержденного решением общего собрания участников общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения либо утвержденного собственником земельной доли или земельных долей.

Приложение  
к Рекомендациям по перемежеванию земельных  
участков, на которых расположены  
многоквартирные дома и нежилые здания в  
пределах квартала для реализации проектов  
благоустройства

**ПРИМЕРНАЯ ФОРМА  
ДОГОВОРА О СОВМЕСТНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**Договор № \_\_\_\_\_  
о совместной деятельности в целях благоустройства территории**

г. \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем "Участник 1",  
(наименование)  
в лице \_\_\_\_\_, действующего  
(должность, Ф.И.О. уполномоченного представителя)  
на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны,  
(документ, подтверждающий полномочия)  
\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем "Участник 1",  
(наименование)  
в лице \_\_\_\_\_, действующего  
(должность, Ф.И.О. уполномоченного представителя)  
на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны,  
(документ, подтверждающий полномочия)  
\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем "Участник 2",  
(наименование)  
в лице \_\_\_\_\_, действующего  
(должность, Ф.И.О. уполномоченного представителя)  
на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны,  
(документ, подтверждающий полномочия)  
\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем "Участник 3",  
(наименование)  
в лице \_\_\_\_\_, действующего  
(должность, Ф.И.О. уполномоченного представителя)  
на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны,  
(документ, подтверждающий полномочия)  
\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем "Участник 4",  
(наименование)  
в лице \_\_\_\_\_, действующего  
(должность, Ф.И.О. уполномоченного представителя)  
на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны,  
(документ, подтверждающий полномочия)  
\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем "Участник 5",  
(наименование)  
в лице \_\_\_\_\_, действующего  
(должность, Ф.И.О. уполномоченного представителя)  
на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны,

(документ, подтверждающий полномочия)

именуемые в дальнейшем "Участники", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Участники обязуются соединить свои вклады и совместно действовать без образования юридического лица с целью благоустройства территории по адресу: \_\_\_\_\_, отраженной на Схеме благоустраиваемой территории (Приложение № 1 настоящего Договора), в дальнейшем именуемого "Территория".

1.2. Благоустройство Территории осуществляется Участниками в соответствии с Планом благоустройства Территории (Приложение № 2 настоящего Договора) без извлечения прибыли для удовлетворения собственных потребностей в целях формировании комфортной городской среды.

1.3. Размер и границы Территории могут быть уточнены по результатам общественного обсуждения проекта концепции благоустройства, организованного Участниками.

1.4. Сроки осуществления совместной деятельности по благоустройству Территории: Начальный срок – с момента подписания настоящего Договора.

Срок завершения совместной деятельности – организация общественного контроля использования и содержания благоустроенной Территории в соответствии с Планом благоустройства Территории (Приложение № 2 настоящего Договора).

## 2. ВКЛАДЫ УЧАСТНИКОВ

2.1. Вкладом Участника признается все то, что он вносит в общее дело, в том числе деньги, трудовое участие, профессиональные и иные знания, навыки и умения.

2.2. Вклады Участников предполагаются равными по стоимости

2.3. Вкладом Участника 1 являются:

1) \_\_\_\_\_;

2) \_\_\_\_\_.

2.4. Вкладом Участника 2 являются:

1) \_\_\_\_\_.

(Варианты, в случае необходимости:

- денежные средства, достаточные для непрерывного, полного и достаточного для благоустройства Территории в соответствии с Планом благоустройства (Приложение № 2 настоящего Договора);

- трудовое участие, достаточное для непрерывного, полного и достаточного для благоустройства Территории в соответствии с Планом благоустройства (Приложение № 2 настоящего Договора);

- организация благоустройства Территории в соответствии с Планом благоустройства (Приложение № 2 настоящего Договора).)

2.3. Вклады Участников используются Участниками только в целях, указанных в пункте 1.1 настоящего Договора.

2.4. По окончании благоустройства Территория используется в соответствии с правилами совместного пользования элементами благоустройства и распределению ответственности за их содержание, утвержденными в соответствии с Планом благоустройства (Приложение № 2 настоящего Договора).

## 3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

3.1. Обязанности Участников:

3.1.1. Предоставить вклад согласно разделу 2 настоящего Договора, в порядке, предусмотренном Планом благоустройства (Приложение № 2 настоящего Договора).

3.1.2. Осуществлять непрерывное и достаточное для своевременного благоустройства Территории финансовое и (или) трудовое участие.

3.1.3. Организовать и содействовать благоустройству Территории, исполняя по договоренности с другими Участниками функции, предусмотренные Планом благоустройства (Приложение № 2 настоящего Договора).

3.2. Любая из Сторон имеет право своевременно и оперативно получать от другой Стороны информацию о ходе выполнения всех обязательств по настоящему договору и осуществлять контроль за ходом их выполнения.

3.3. В отношении с третьими лицами сделки от имени всех Участников (в том числе перечисление денежных средств) во исполнение настоящего договора вправе совершать Участник \_\_\_\_\_ либо Участники, уполномоченные на это всеми Участниками настоящего Договора или Организационным комитетом, созданным в соответствии с пунктом 5.1 настоящего Договора.

#### 4. ПОРЯДОК ПРИСОЕДИНЕНИЯ К ДОГОВОРУ, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

4.1. Присоединение к настоящему Договору иных Участников возможно путем подписания Уведомления о присоединении к настоящему Договору (Приложение № 3 настоящего Договора).

4.2. Участник настоящего Договора имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в письменной форме за месяц до прекращения Договора. Денежные средства, внесенные Участником, отказавшимся от настоящего Договора, не возвращаются.

4.3. Действие настоящего Договора сохраняется в случае отказа Участника от настоящего Договора, за исключением случая достижения количества Участников настоящего Договора двух и менее Участников. При достижении такого количества Участников, цель совместной деятельности по настоящему Договору считается недостигнутой, оставшиеся денежные средства, аккумулированные в соответствии с настоящим Договором, возвращаются всем Участникам, пропорционально внесенным им денежным суммам.

4.4. Все споры и/или разногласия по исполнению настоящего Договора или в связи с ним будут разрешаться путем переговоров между Сторонами.

4.5. Все изменения и дополнения к настоящему договору считаются действительными, если они письменно оформлены и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

#### 5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

5.1. При превышении количества Участников настоящего Договора более десяти Участников может быть избран Организационный комитет, уполномоченный действовать от имени всех Участников в соответствии с пунктом 3.3 настоящего Договора.

5.2. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует до истечения срока совместной деятельности, установленного пунктом 1.4 настоящего Договора.

5.3. Договор составлен на русском языке в \_\_\_\_\_ экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

#### 6. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

Неотъемлемой частью настоящего Договора являются Приложения:

Приложение № 1 Схема благоустраиваемой Территории.

Приложение № 2. План благоустройства Территории.

Приложение № 3. Уведомление о присоединении к Договору.

## 9. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Участник 1:	
Наименование юридического лица или ФИО	
Юридический/почтовый адрес:	
ИНН	
КПП	
ОГРН	
Телефон:	
Факс:	
Адрес электронной почты:	
Банковские реквизиты:	
Участник 2:	
Наименование юридического лица или ФИО	
Юридический/почтовый адрес:	
ИНН	
КПП	
ОГРН	
Телефон:	
Факс:	
Адрес электронной почты:	
Банковские реквизиты:	
Участник 3:	
Наименование юридического лица или ФИО	
Юридический/почтовый адрес:	
ИНН	
КПП	
ОГРН	
Телефон:	
Факс:	
Адрес электронной почты:	
Банковские реквизиты:	
Участник 4:	
Наименование юридического лица или ФИО	
Юридический/почтовый адрес:	
ИНН	
КПП	
ОГРН	

Телефон:	
Факс:	
Адрес электронной почты:	
Банковские реквизиты:	
<b>Участник 5:</b>	
Наименование юридического лица или ФИО	
Юридический/почтовый адрес:	
ИНН	
КПП	
ОГРН	
Телефон:	
Факс:	
Адрес электронной почты:	
Банковские реквизиты:	

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

Участник 1: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /  
(подпись) (Ф.И.О.)

Участник 21: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /  
(подпись) (Ф.И.О.)

Участник 3: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /  
(подпись) (Ф.И.О.)

Участник 4: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /  
(подпись) (Ф.И.О.)

Участник 5: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /  
(подпись) (Ф.И.О.)



Приложение № 1  
к Договору № от \_\_\_\_\_ г.

**Схема благоустраиваемой Территории**

*Примеры схемы дворовой территории – в справочном материале «Какие бывают дворы?» в приложении 0А3*

-----  
Приложение № 2  
к Договору № от \_\_\_\_\_ г.

**План благоустройства Территории**

-----  
Приложение № 3  
к Договору № от \_\_\_\_\_ г.

**Уведомление о присоединении к Договору**