

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 26 сентября 1997 г. N 1223

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ
ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РАЗМЕРОВ И УСТАНОВЛЕНИИ
ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В КОНДОМИНИУМАХ**

(в ред. Постановлений Правительства РФ
от 30.03.1998 N 369, от 21.08.2000 N 615)

В целях ускорения проведения жилищно - коммунальной реформы, а также активизации участия населения в благоустройстве территорий городов и других поселений Правительство Российской Федерации постановляет:

Утвердить прилагаемое Положение об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах.

Государственному комитету Российской Федерации по жилищной и строительной политике и Государственному комитету Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству в кратчайший срок разработать и утвердить методические документы по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах.
(абзац введен Постановлением Правительства РФ от 30.03.1998 N 369)

Председатель Правительства
Российской Федерации
В. ЧЕРНОМЫРДИН

Утверждено
Постановлением Правительства
Российской Федерации
от 26 сентября 1997 г. N 1223

ПОЛОЖЕНИЕ
ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РАЗМЕРОВ И УСТАНОВЛЕНИИ
ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В КОНДОМИНИУМАХ

(в ред. Постановлений Правительства РФ
от 30.03.1998 N 369, от 21.08.2000 N 615)

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

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

3. Размеры земельных участков для создания кондоминиумов на территориях существующей застройки городов и других поселений, а также на вновь осваиваемых территориях определяются в соответствии с градостроительной документацией, градостроительными нормативами и методикой расчета нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах. Границы земельных участков в кондоминиумах устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков (при их наличии) и проездов, естественным границам, границам отвода магистральных инженерно - транспортных коммуникаций, если градостроительными требованиями не установлено иное.

Нормативный размер земельного участка, передаваемого в общую долевую собственность домовладельцев бесплатно, определяется в зависимости от площади участка, занятого непосредственно жилыми зданиями и иными объектами недвижимости, входящими в состав кондоминиума, а также прилегающими к ним территориями, необходимыми для обеспечения их функционирования (обслуживания), с учетом соблюдения требований градостроительных нормативов, противопожарной безопасности, санитарных разрывов между зданиями и иных норм, обеспечивающих нормальные условия проживания и пребывания граждан в кондоминиуме, обслуживания жилых зданий и другого имущества, входящего в состав кондоминиума, а также доступ ко всем объектам кондоминиума. При этом должны обеспечиваться нормальные условия проживания граждан на смежных земельных участках и права собственников, владельцев, пользователей и арендаторов этих участков, а также владельцев расположенных на них зданий, строений и сооружений.

Методика расчета нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах разрабатывается на основе соответствующих документов Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно - коммунальному комплексу и Федеральной службы земельного кадастра России и утверждается органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или - в случае возложения на них этой функции - органами местного самоуправления.

(в ред. Постановлений Правительства РФ от 30.03.1998 N 369, от 21.08.2000 N 615)

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

5. Сверхнормативная территория может быть передана домовладельцам или товариществу собственников жилья в собственность (за плату) или аренду только при условии, что она в соответствии с утвержденной градостроительной и землеустроительной документацией не может быть использована в качестве самостоятельного объекта.

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

(в ред. Постановления Правительства РФ от 21.08.2000 N 615)

7. Порядок организации работ по определению размеров и установлению границ земельных участков в кондоминиумах, включая оплату подготовки и выдачи документов, необходимых для создания кондоминиумов, определяется органами местного самоуправления городов и других поселений, а в городах, где находятся несколько муниципальных образований, - в соответствии с уставом города.

Для определения размеров и установления границ земельных участков проводятся следующие работы:

подготовка материалов по установлению границ земельных участков в кондоминиумах с указанием предлагаемых ограничений по их использованию и сервитутов; при необходимости организация разработки проекта межевания территории существующей застройки (квартала, микрорайона или другого элемента планировочной структуры их частей) для создания кондоминиумов;

(в ред. Постановления Правительства РФ от 21.08.2000 N 615)

определение нормативных размеров и установление границ земельных участков, передаваемых домовладельцам бесплатно;

выявление территорий, превышающих нормативные размеры земельных участков (сверхнормативные территории), и подготовка проектов договоров о передаче в собственность или аренду этих территорий домовладельцам или товариществу собственников жилья;

разрешение споров, возникающих при установлении границ земельных участков, сервитутов и ограничений по использованию земельных участков.

Указанные работы выполняются органом, уполномоченным органами местного самоуправления. Уполномоченный орган принимает свои решения на открытых заседаниях с участием домовладельцев конкретного кондоминиума, а также собственников, владельцев, пользователей и арендаторов смежных земельных участков и владельцев расположенных на них зданий, строений и сооружений, которым по их требованию выдаются копии принятых решений.

8. Документы и материалы по определению размеров и установлению границ земельных участков в кондоминиуме должны быть подготовлены и переданы в органы государственной власти или органы местного самоуправления в срок не позднее двух месяцев с даты обращения в уполномоченный орган домовладельцев или товарищества собственников жилья о передаче земельного участка в собственность или аренду.

В течение первого месяца с даты подачи заявления уполномоченный орган обязан выдать товариществу собственников жилья (в случае его отсутствия отдельным домовладельцам) проект границ земельного участка, передаваемого бесплатно, с указанием его площади, а также границ, размеров и стоимости сверхнормативной территории.

В срок не более двух недель после получения проекта границ земельного участка заявитель должен определить свои намерения в отношении формы владения сверхнормативной территорией (собственность или аренда) и подать в уполномоченный орган соответствующую заявку. Уполномоченный орган в недельный срок должен письменно уведомить собственников, владельцев, пользователей и арендаторов смежных земельных участков и владельцев расположенных на них зданий, строений и сооружений о порядке ознакомления с проектом границ земельного участка, а также о времени и месте заседания по рассмотрению и решению этого вопроса.

9. Согласованные с заинтересованными органами, домовладельцами или товариществом собственников жилья конкретного кондоминиума, собственниками, владельцами, пользователями и арендаторами смежных земельных участков и владельцами расположенных на них зданий, строений и сооружений предложения уполномоченного органа о размерах и границах земельного участка, передаваемого в собственность (бесплатно или за плату) или аренду, а также об установлении сервитутов и ограничений по его использованию оформляются протоколом согласования.

По итогам заседания уполномоченный орган в установленном порядке оформляет окончательный план границ всего земельного участка, входящего в состав кондоминиума, и подготавливает проекты решений органов государственной власти или органов местного самоуправления о передаче этого участка в собственность (бесплатно или за плату) или аренду домовладельцам или товариществу собственников жилья.

Собственники, владельцы, пользователи и арендаторы смежных земельных участков и владельцы расположенных на них зданий, строений и сооружений, которые не согласны с предложениями уполномоченного органа о размерах и границах земельного участка, могут обжаловать их в орган местного самоуправления.

10. Передача земельных участков в condominiumе в собственность или аренду осуществляется в установленном порядке на основании решений органов государственной власти или органов местного самоуправления после установления границ земельных участков на местности.

(в ред. Постановления Правительства РФ от 21.08.2000 N 615)

В соответствии с правилами застройки городов и других поселений по заявлению домовладельцев или товарищества собственников жилья органами архитектуры и градостроительства выдается в установленном порядке разрешение на ограждение земельного участка в condominiumе (декоративные ограды, живые изгороди и т.п.).

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

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