

**Часто-задаваемые вопросы по образованию земельных участков под многоквартирными домами**

По состоянию на 30.08.2018

Зачем жителям оформлять земельный участок под своим домом?	Оформление земельного участка дает массу преимуществ, вот только некоторые из них: <ul style="list-style-type: none">• без согласия жителей невозможно использовать земельный участок;• невозможно изъять участок для государственных нужд бесплатно;• возможная прибыль от сдачи частей участка в аренду;• использование участка для нужд жителей, благоустройство, парковка, детские площадки и т.п.
Что дает собственникам нежилых помещений (юридическим лицам) многоквартирного дома оформление земельного участка под ним?	Оформление земельного участка позволит отказаться от арендных платежей в пользу Департамента городского имущества города Москвы.
Придется ли собственникам помещений в многоквартирном доме оплачивать земельный налог?	Согласно статье 389 НК РФ земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома не является объектом налогообложения. Таким образом, земельный налог оплачивать не требуется.
Сколько стоит оформить участок под многоквартирным домом?	Стоимость постановки на учет земельного участка под МКД составляет 80 тыс. рублей с одного дома. Однако, у нас предусмотрена система скидок: <ul style="list-style-type: none">• в случае проведения работ в отношении двух домов, расположенных в одном городском квартале уже 65 тыс. рублей с каждого дома;• в случае проведения работ в отношении трех-четырех домов, расположенных в одном городском квартале стоимость 50 тыс. рублей с каждого дома. Стоимости дополнительных услуг приведены на нашем сайте http://gkn77.ru в разделе "Межевание". Детальную смету мы составим для вас по итогам рассмотрения документов.
Как долго займет проведение кадастровых работ?	Опыт показал, что такого рода работы занимают срок от одного до трех месяцев. Это связано с необходимой процедурой согласования границ земельного участка со смежными землепользователями и другими бюрократическими процедурами.
Кто может быть заказчиком кадастровых работ?	Заказчиком и плательщиком кадастровых работ может являться любое физическое или юридическое лицо. Для этого не требуется оформленное подтверждение права собственности или полномочия от собрания жильцов.
Необходимо ли проводить общее собрание для инициирования процесса межевания?	Для межевания не требуется проведения общего собрания. Тем не менее, в отдельных случаях оно необходимо. После изучения конкретной ситуации мы предупреждаем заказчика о такой надобности.
Что является основанием для образования земельного участка?	В настоящее время мы выполняем работы по образованию участка только по утвержденным проектам межевания территории в соответствии со ст. 11.3 ЗК РФ.
Где получить проект межевания?	Собственник одной из квартир со свидетельством, выданным после 1998 года, должен обратиться в ДГИ, а лучше на сайт mos.ru за услугой "Выдача копий правоудостоверяющих, правоустанавливающих документов". 9 рабочих дней, бесплатно. https://www.mos.ru/pgu/ru/services/procedure/0/0/7700000010000073651/

Что делать, если участок под домом уже сформирован, но не находится в собственности жителей?	В процессе производства кадастровых работ, мы устанавливаем такие участки и приводим процедуру их снятия с кадастрового учета путем обращения в Департамент городского имущества города Москвы либо работаем с уже сложившейся ситуацией.
Какие работы вы будете проводить?	В наш договор подряда включены следующие работы: проведение геодезической съемки, подготовка проекта межевого плана и согласование границ земельного участка со смежными землепользователями, направление готового межевого плана в Росреестр и получение выписки из ЕГРН.
Что является результатом ваших кадастровых работ?	После кадастрового учета мы передаем вам выписку из ЕГРН, подтверждающую факт постановки земельного участка на учет и регистрации права общей долевой собственности собственников всех помещений в многоквартирном доме согласно статье 16 Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».
Как получить вид разрешенного использования земельного участка и присвоить ему адрес?	В полученной выписке из ЕГРН не будет указан вид разрешенного использования земельного участка и адрес. Это происходит из-за того, в утвержденном проекте межевания территории отсутствует прямое указание о присвоении вида и адреса. Они там упоминаются, но этого недостаточно для Росреестра. Поэтому после кадастрового учета вам следует: <ol style="list-style-type: none"> 1. обратиться в ДГИ г. Москвы за услугой: “Присвоение адреса объекту адресации” https://www.mos.ru/pgu/ru/services/procedure/0/0/7700000000160637006/ 2. обратиться в МФЦ за присвоением участку адреса и вида разрешенного использования 3. часто при некорректной информации в правилах землепользования и застройки города Москвы (ПЗЗ), дополнительно необходимо обращаться в уполномоченные органы за внесением соответствующих изменений; мы сопровождаем и консультируем заказчиков по таким вопросам.
Требуется ли дополнительно регистрировать право долевой собственности?	Право долевой собственности считается автоматически возникшим в силу ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» и не подлежит отдельной регистрации. Отдельная запись о такой регистрации в ЕГРН не вносится и нигде не отображается. Тем не менее, при постановке участка на кадастровый учет регистратор по своему усмотрению может сделать в дополнительных сведениях пометку о том, что участок находится в долевой собственности. Но наличие этой отметки не является ни обязательным, ни гарантированным, ни правоудостоверяющим.
Нужно ли каждому собственнику получать документы в отношении своей доли?	После постановки участка на кадастровый учет собственники квартир могут самостоятельно по своему желанию по-отдельности зарегистрировать права долевой собственности на участок. Право на долю не может продано или выделено в натуре для аренды, использования в личных нуждах. Только собрание жильцов решает, как должен использоваться участок.
Как установить ограждение по нашей границе и шлагбаум при въезде?	Наши геодезисты дополнительно могут обозначить на местности границы земельного участка по полученной выписке из ЕГРН. За согласованием размещения шлагбаума можно обратиться на сайт госуслуг по ссылке https://www.mos.ru/services/advisor/story/ustanovit_shlagbaum_vo_dvore_mnogokvartimogo_doma