



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ  
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУРГУТ

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА

**ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ  
И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ**

ул. Восход, 4, г. Сургут,  
Тюменская область, Ханты-Мансийский  
автономный округ – Югра, 628400  
Тел. 52-83-00, факс 528-021  
E-mail: kumi@admsurgut.ru  
komzem@admsurgut.ru

Заместителю Председателя  
Думы города  
А.И. Савенкову

Дума города Сургута



№18-01-2170/10-0-0  
от 20.12.10

14.12.2010 № 14-15266/10(08)

Информация на совместное заседание постоянных комитетов ~~Думы города по~~  
городскому хозяйству и перспективному развитию города ~~20.12.2010.~~

Департамент имущественных и земельных отношений <sup>✓</sup>по вопросу использования придомовой территории сообщает следующее.

Согласно постановления Конституционного суда РФ от 28.05.2010 № 12-П «По делу о проверке конституционности частей 2,3 и 5 статей 16 Федерального закона «О введении в действие жилищного кодекса Российской Федерации», если земельный участок не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, земля под многоквартирным домом находится в собственности соответствующего публично-правового образования, однако собственник не вправе распоряжаться этой землей в той части, в которой должен быть сформирован земельный участок под многоквартирным жилым домом.

Согласно п. 2.10. постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 10 июня 2010 г. № 64 «Об утверждении СанПиН 2.1.2.2645-10» на территории дворов жилых зданий запрещается размещать любые предприятия торговли и общественного питания, включая палатки, киоски, ларьки, мини-рынки, павильоны, летние кафе, производственные объекты, предприятия по мелкому ремонту автомобилей, бытовой техники, обуви, а также автостоянок общественных организации.

В соответствии с п.5 ст. 16 Федерального закона № 189-ФЗ от 29.12.2004 «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» с момента 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 собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно пункту 2 статьи 4 Федерального закона № 122-ФЗ от 21.07.1997 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» обязательной государственной регистрации подлежат права на недвижимое имущество, правоустанавливающие документы на которое оформлены после введения в действие указанного Федерального закона.

Таким образом, право собственности и, следовательно, право распоряжения земельным участком, расположенным под многоквартирным жилым домом, возникает только после проведения работ по формированию земельного участка, постановки его на государственный кадастровый учет и регистрации права собственности в соответствии с требованиями Федерального закона № 122-ФЗ от 21.07.1997 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и «Инструкции об особенностях внесения записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним при государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме, предоставления информации о зарегистрированных правах общей долевой собственности на такие объекты недвижимого имущества», утвержденной приказом Министерства Юстиции № 29 от 14.02.1007.

При этом распоряжение земельным участком, после возникновения в установленном порядке права общедолевой собственности на него, возможно в соответствии с нормами, предусмотренными «Правилами землепользования и застройки на территории города Сургута», утвержденными Решением Сургутской городской Думы №475-IIIГД от 28.06.2005 (в части возможности возведения объектов капитального строительства) и «Порядком предоставления земельных участков, установки, монтажа и сдачи в эксплуатацию движимых (временных) объектов на территории города», утвержденным Постановлением Администрации города №230 от 01.03.2006 (в части размещения движимых (временных) объектов).

Строительными нормами и правилами № 2.07.01-89 от 01.01.1990 «Градостроительная планировка и застройка городских и сельских поселений» предусмотрено, что при проектировании жилой застройки на земельном участке, предназначенном для многоквартирного жилого дома следует предусматривать размещение площадок для игр детей, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, хозяйственных целей и выгула собак, стоянки автомашин. Указанный перечень является закрытым и расширительному толкованию не подлежит.

В соответствии с пунктом 5 ст. 1 Порядка предоставления земельных участков, установки, монтажа и сдачи в эксплуатацию движимых (временных) объектов на территории города, утвержденного Постановлением Администрации города № 230 от 01.03.2006 движимые объекты не могут размещаться на придомовых территориях.

Директора департамента

А.Э. Азнауров