



**Общество с ограниченной ответственностью «ЗЕМЛЯ»**  
428032, Чувашская Республика, г.Чебоксары, ул.Ярославская, д.25,  
тел./факс: (8352)62-66-16, E-mail: 21kadastr@mail.ru  
ИНН 2129056123, ОГРН 1042129024530  
www.zemlya21.ru

Лицензия на осуществление геодезической и картографической деятельности  
№ 21-00010Ф от 01 августа 2012 г.

## **Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории**

Местоположение: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский  
муниципальный район, Муринское городское поселение, г. Мурино.

Заказчик: Администрация муниципального образования «Муринское городское  
поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области

Директор ООО «ЗЕМЛЯ»



С.В. Афанасьев

## Пояснительная записка

Работы по выполнению кадастровых работ по подготовке схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории были выполнены ООО «ЗЕМЛЯ» на основании государственного контракта № 0145300025823000018 от 15.09.2023 г. заключенного между Администрацией муниципального образования «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области и ООО «ЗЕМЛЯ».

Целью работ является:

1. Установление (уточнение) границ земельных участков под многоквартирными жилыми домами и внесение сведений о границах в Единый государственный реестр недвижимости.

Создание схемы расположения земельного участка основывалось на следующих работах:

- организация полевых работ, рекогносцировка местности, измерение углов, линий, проложение нивелирных, теодолитных ходов;
- камеральная обработка полевых измерений по созданию съемочного обоснования;
- контроль материала съемки.

Основанием для производства работ являются следующие документы:

1. Государственный контракт 0145300025823000018 от 15.09.2023 г. между Администрацией муниципального образования «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области и ООО «ЗЕМЛЯ».

2. Техническое задание на выполнение комплекса кадастровых и геодезических работ.

3. Градостроительный кодекс Российской Федерации.

4. Земельный кодекс Российской Федерации.

Основаниями для выполнения схемы расположения земельного участка является ст. 11.3 и 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ.

Данная схема расположения земельного участка подготовлена в целях определения местоположения границ земельных участков под многоквартирными жилыми домами.

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка определен согласно утвержденному классификатору видов разрешенного использования земельных участков, а именно приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Применяя разъяснения пункта 67 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22, следует сделать вывод о том, что при создании нескольких многоквартирных домов на земельном участке это само по себе не является достаточным основанием для перехода участка в общую собственность собственников помещений всех построенных домов; вопрос о границах участка, необходимого для эксплуатации таких домов или каждого из них в отдельности (а соответственно, о том, станет ли участок общим имуществом для всех домов или каждому из них будет принадлежать обособленный участок), должен решаться с учетом критериев, вытекающих из пункта 4 части 1 статьи 36 ЖК РФ, и в зависимости от того, имеются ли основания для признания построенных домов единым имущественным комплексом, имеются ли на участке общие для всех домов элементы благоустройства, включая объекты недвижимого имущества, предназначенные для эксплуатации таких многоквартирных домов и удовлетворения общих нужд владельцев помещений в них.

В соответствии с правовой позицией Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в пункте 21 "Обзора судебной практики Верховного Суда Российской

Федерации № 2(2023)", утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 19.07.2023, и основанной на тех же положениях законодательства и разъяснениях, при возведении и последующей эксплуатации двух и более отдельно стоящих многоквартирных домов, в том числе составляющих единый жилой комплекс, допускается формирование единого земельного участка, что влечет возникновение права собственности всех собственников помещений в этих домах на единый земельный участок.

В том же пункте Обзора отмечено, что, если земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, сформирован (предназначен) для строительства многоквартирного дома, с учетом положений части 5 статьи 16 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", части 5 статьи 40 Закона "О государственной регистрации недвижимости" запись о государственной регистрации права собственности застройщика на земельный участок погашается одновременно с государственной регистрацией права собственности на первое помещение в многоквартирном доме и права общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме на этот земельный участок как на их общее имущество.

При этом, как указано Верховным Судом Российской Федерации, положения Земельного кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации, законов № 189-ФЗ и 214-ФЗ не содержат запрета на формирование единого земельного участка в целях возведения и последующего обслуживания, эксплуатации и благоустройства двух и более отдельно стоящих многоквартирных домов, в том числе составляющих единый жилой комплекс, что предполагает возникновение права общей долевой собственности всех собственников помещений в этих домах на единый земельный участок.

На предлагаемом к формированию земельном участке 47:07:0722001:612:3У4 расположены многоквартирные жилые дома введенные в эксплуатацию разрешением № 47-RU47504307-55-2013 от 17.09.2018 расположены элементы общие для этих жилых домов элементы благоустройства (элементы озеленения, парковки, проезды, детские игровые площадки, ограждение территории и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты). Данные элементы благоустройства невозможно разделить пропорционально, не влияя на возможность доступа к ним жильцов, в связи с этим считаем возможным формирование единого земельного участка.

**Сведения об образуемых земельных участках:**

**47:07:0722001:612:3У1**

Местоположение: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское городское поселение, г. Мурино, проспект Авиаторов Балтики, д. 11/1, строение 2.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Разрешенное использование по классификатору: Коммунальное обслуживание.

Площадь: 101 м<sup>2</sup>.

**47:07:0722001:612:3У2**

Местоположение: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское городское поселение, г. Мурино, бульвар Петровский.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Разрешенное использование по классификатору: Коммунальное обслуживание.

Площадь: 67 м<sup>2</sup>.

**47:07:0722001:612:3У3**

Местоположение: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское городское поселение, г. Мурино, бульвар Петровский, д. 3, корпус 1.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Разрешенное использование по классификатору: Дошкольное, начальное и среднее общее образование.

Площадь: 3662 м<sup>2</sup>.

**47:07:0722001:612:3У4**

Местоположение: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское городское поселение, г. Мурино, бульвар Петровский.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Разрешенное использование по классификатору: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

Площадь: 31073 м<sup>2</sup>.