

**Зачем нужно межевание земли под многоквартирным домом,
подробно рассказали эксперты кадастровой палаты.**

Многоквартирный дом (МКД) - это не только квартиры в нем, но и подъезды, крыша, чердаки, подвалы, стены, паркинг, детская площадка, клумбы, а также земля, на которой он стоит. Собственники квартир имеют полное право пользоваться этим имуществом, но не являются его владельцами, то есть не могут сдать, продать или переоборудовать по своему усмотрению. Для того чтобы законно совершать сделки и распоряжаться общедомовым имуществом, необходимо оформить его в общую долевую собственность всех владельцев квартир.

«Немало жителей многоквартирных домов считают, будто этот самый участок у дома изначально принадлежит им, но это не совсем верно. Право на владение придомовой территорией приходит лишь после официального внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости о регистрации земельного участка и получения кадастрового номера», - говорит **заместитель директора кадастровой палаты по Костромской области Светлана Резвова.**

Межевание земель представляет собой комплекс инженерно-геодезических работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ землепользований, определению местоположения

границ и площади участка, а также юридическому оформлению полученных материалов.

Территорию, прилегающую к муниципальным многоквартирным домам, отмежевывают за счет городского бюджета. Если этим вопросом занимаются органы самоуправления, деньги также предоставляет администрация.

Но бывает так, что сами жильцы МКД берутся за формирование придомового участка. Решение о межевании территории принимается во время собрания жильцов, где граждане определяют уполномоченное лицо. От его имени делается обращение в организацию, имеющую лицензию на проведение кадастровых работ.

«Главная проблема в случае с многоквартирными домами, так это разделение придомового участка. Нельзя так просто поставить забор вокруг дома и сказать, что "Участок мой, так как я живу в этом доме". Все это должно быть юридически оформлено, и только специалист сможет помочь разобраться в вопросе распределения земель вокруг дома», - комментирует **Светлана Резвова**.

Как правильно формировать земельный участок под многоквартирным домом

Во-первых, нужно подготовить и утвердить проект межевания в соответствии с которым определяются границы земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Во-вторых, следует провести работы по подготовке документов на земельный участок, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета.

В-третьих, нужно предоставить в Кадастровую палату документы, необходимые для постановки земельного участка на государственный кадастровый учет.

*«Во время составления заявления нужно прописать, что вы просите сформировать и оформить участок в собственность, а не просите выделить участок - это ошибка. Также, обязательной должна быть формулировка "Участок под многоквартирным домом и прилегающую к нему территорию". Если заявление будет неверно составлено, есть вероятность, что в качестве участка вы получите только землю под фундаментом дома», - сообщает **Светлана Резвова**.*

Как можно использовать придомовую территорию

Придомовой территорией, принадлежащей многоквартирному дому, жители могут распоряжаться по своему усмотрению. На ней можно организовать автостоянку оснащенную шлагбаумом, построить детскую или спортивную площадку, посадить деревья и обустроить клумбы.

Кадастровая палата напоминает гражданам, что согласно действующим нормативам [ст. 60](#) введенной решением Думы города Костромы* жителям домов с этажностью не более трех этажей, принадлежит территория с внутренней границей не более 15 м. от МКД, и внешней - 5 метров от дома. В домах от четырех этажей и более, внутренние границы

прилегающей территории - 25 метров, внешние - 10 метров. Вся остальная территория может быть использована городом по своему усмотрению (*во дворе могут появиться платные парковки, магазины и т.д.*).

*Об утверждении правил благоустройства территории города Костромы от 25 апреля 2013 г. (с изменениями на 21 декабря 2018 г.)