

Заключение
о результатах общественных обсуждений по вопросу утверждения схем расположения
земельных участков на кадастровом плане территории

от 29.04.2026

г. Юрга

На основании постановления Администрации города Юрги от 01.04.2026 №303 «О проведении общественных обсуждений по вопросу утверждения схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории» в период с 02.04.2026 по 01.05.2026 комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Юргинского городского округа, утвержденной постановлением Администрации города Юрги от 28.12.2015 №1992 (далее - Комиссия), проведены общественные обсуждения по вопросу утверждения схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории:

1. образование земельного участка площадью 4498 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область – Кузбасс, городской округ Юргинский, г. Юрга, ул. Строительная, земельный участок 20 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 42:36:0102001:372 с землями, государственная собственность на которые не разграничена;

2. образование земельного участка площадью 1476 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область – Кузбасс, городской округ Юргинский, г. Юрга, ул. Московская, земельный участок 11 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 42:36:0101003:88 с землями, государственная собственность на которые не разграничена.

Предложения и замечания по проекту утверждения схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории принимались в срок с 02.04.2026 по 24.04.2026 включительно:

- письменно по адресу: Кемеровская область - Кузбасс, г. Юрга, пр. Победы, 13, каб. 219;
- посредством записи в книге учета посетителей экспозиции проекта;
- посредством электронной почты zam-arh@yurga.org;
- посредством федеральной информационной системе «Платформа обратной связи».

В ходе общественных обсуждений оформлен и составлен протокол от 27.04.2026, в котором отражены и оформлены приложением поступившие в период приема предложений и замечаний предложения и замечания по рассматриваемому проекту.

В комиссию в период приема предложений и замечаний поступило 2 обращения (от собственника помещения в многоквартирном доме по ул. Московская, д. 11; от ООО «УК «ВЫБОР» - осуществляющей деятельность по управлению многоквартирным домом (далее – МКД) по ул. Строительная, д. 20) со следующими предложениями и замечаниями:

1. собственники помещений в МКД не выразили согласия на образование земельного участка под МКД;

2. внутриквартальные дороги следует исключить из придомовых территорий МКД;

3. включить в состав земельного участка под МКД по ул. Московская, д. 11 территорию ориентировочной площадью 370 кв. м, расположенную напротив здания Юргинского отдела Управления Росреестра.

В предложениях и замечаниях ООО «УК «ВЫБОР» отсутствует информация о полномочиях действовать от имени собственников помещений МКД.

По результатам рассмотрения представленных предложений и замечаний комиссией сформированы следующие выводы.

1. Отсутствие согласования собственников помещений в МКД местоположения границ земельных участков, занимаемых многоквартирными жилыми домами и перераспределяемыми землями.

Замечание об отсутствии согласования собственников помещений в МКД местоположения границ земельных участков под МКД, а также о том, что утверждение схем земельных участков на кадастровом плане территории нарушает права и интересы собственников помещений отклоняется по следующим основаниям.

Пунктами 4, 4.1 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», пунктом 2.4 части 2 статьи 15

Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» на органы местного самоуправления возложена обязанность по образованию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома с элементами благоустройства. При этом действия органов местного самоуправления по образованию участков осуществляются как по заявлению собственников, так и при отсутствии таких заявлений.

Согласно пункту 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общее имущество в МКД, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен МКД, определяются в соответствии с требованиями законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

В соответствии с частью 2 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 №189-ФЗ «О введении в действие ЖК РФ» земельный участок, на котором расположены МКД и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который образован до введения в действие ЖК РФ и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в МКД.

Таким образом, объектом права общей долевой собственности собственников помещений в МКД является не любой земельный участок, в отношении которого Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) содержит сведения о расположении на нем МКД, а земельный участок, включающий территорию с элементами, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома, границы и размер которого соответствуют земельному законодательству и законодательству о градостроительной деятельности.

Согласно сведениям ЕГРН у земельных участков, сформированных ранее по отмошке, в графе «Особые отметки» указано «Сведения о зарегистрированных правах отсутствуют». Таким образом земельные участки, расположенные по ул. Московская, д. 11, ул. Строительная, д. 21, поставленные на учет в 2005 году не были сформированы именно как участки, переходящие в общую долевую собственность. Вместе с тем, по данным ЕГРН на земельные участки, образованные на основании схем, регистрируется право общей долевой собственности, о чем указано в графе «Правообладатель».

Таким образом следует вывод о том, что у органа местного самоуправления не только есть право формировать земельные участки без согласования с собственниками, но и отсутствует возможность согласования с собственниками, поскольку по состоянию на 2005 год право собственности на указанные земельные участки не было зарегистрировано.

2. Внутриквартальные дороги следует исключить из придомовых территорий МКД.

Комиссия считает данное предложение необоснованным по следующим основаниям.

Согласно понятиям, установленным в СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*:

- п. 3.16в - квартал: Элемент планировочной структуры функциональных зон (жилых, общественно-деловых, производственных зон и др.) в границах красных линий, естественных границах природных объектов и иных границах;

- п. 3.20 - микрорайон: Элемент планировочной структуры жилых зон, состоящий из одного или нескольких кварталов, не расчлененных магистральными городскими дорогами, магистральными улицами общегородского и районного значения, магистральными дорогами районного значения в крупнейших, крупных и больших городских населенных пунктах, городскими дорогами, улицами общегородского и районного значения в средних и малых

городских населенных пунктах, в границах которого обеспечивается обслуживание населения объектами повседневного и периодического спроса, включая территории общего пользования: общественные пространства и озелененные территории, состав, вместимость и размещение которых рассчитаны на жителей микрорайона;

- п. 3.37 - улично-дорожная сеть; УДС: Система объектов капитального строительства, включая улицы и дороги различных категорий и входящие в их состав объекты дорожно-мостового строительства (путепроводы, мосты, туннели, эстакады и другие подобные сооружения), предназначенные для движения транспортных средств и пешеходов, проектируемые с учетом перспективного роста интенсивности движения транспорта и обеспечения возможности прокладки инженерных коммуникаций. Границы УДС закрепляются красными линиями. Территория, занимаемая УДС, относится к землям общего пользования транспортного назначения.

Таким образом, границы территорий элементов планировочной структуры ограничиваются красными линиями и отделяются от улично-дорожной сети. Соответственно, проезды, расположенные в границах кварталов, микрорайонов не относятся к объектам улично-дорожной сети, не являются автомобильными дорогами общего пользования, соответственно, не могут быть включены в перечень объектов улично-дорожной сети, утвержденный постановлением Администрации города Юрги.

3. Включить в состав образуемого земельного участка под МКД по ул. Московская, д. 11 территорию ориентировочной площадью 370 кв. м, расположенную напротив здания Юргинского отдела Управления Росреестра.

Комиссия считает данное предложение обоснованным.

Указанная территория фактически и исторически используется собственниками помещений МКД для размещения детской площадки, проведения мероприятий Юргинской городской общественной организацией ТОС «Тушинский».

Комиссией откорректирована схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории: образование земельного участка площадью 1566 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область – Кузбасс, городской округ Юргинский, г. Юрга, ул. Московская, земельный участок 11 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 42:36:0101003:88 с землями, государственная собственность на которые не разграничена, с учетом включения в состав земельного участка дополнительной территории, обозначенной собственниками помещений МКД.

В соответствии с картой градостроительного зонирования, утвержденной в составе Правил землепользования и застройки Юргинского городского округа Кемеровской области - Кузбасса решением Юргинского городского Совета народных депутатов от 18.03.2016 №273 (далее – Правила), рассматриваемая дополнительная территория площадью 217 кв. м расположена в территориальной зоне ОДЗ 1 (подзона административного, делового, общественного и социально-бытового назначения), тогда как основной земельный участок, сформированный под МКД по ул. Московская, д. 11, расположен в территориальной зоне ЖЗ 3 (подзона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами высотой до четырех этажей).

В соответствии с частью 7 статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон.

В целях формирования земельного участка под МКД по ул. Московская, д. 11 в предлагаемых собственниками МКД границах необходимо внесение изменения в Правила в части изменения границ территориальной зоны ЖЗ 3 путем включения территории площадью 217 кв. м, расположенной по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, городской округ Юргинский, г. Юрга, ул. Московская, в примыкании к земельному участку 11, занятой территориальной зоной ОДЗ 1.

Выводы по результатам общественных обсуждений:

1. Считать состоявшимися общественные обсуждения по вопросу утверждения схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории.

2. Процедура проведения общественных обсуждений осуществлена в соответствии с действующим законодательством.

3. Вынести на ближайшее заседание Комиссии вопрос о внесении изменения в Правила в части изменения границ территориальной зоны ЖЗ 3 путем включения территории площадью 217 кв. м, расположенной по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, городской округ Юргинский, г. Юрга, ул. Московская, в примыкании к земельному участку 11, занятой территориальной зоной ОДЗ 1.

4. Рекомендовать Главе города Юрги направить в Комитет по управлению муниципальным имуществом г. Юрги для утверждения схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории:

4.1. образование земельного участка площадью 4498 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область – Кузбасс, городской округ Юргинский, г. Юрга, ул. Строительная, земельный участок 20 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 42:36:0102001:372 с землями, государственная собственность на которые не разграничена;

4.2. образование земельного участка площадью 1566 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область – Кузбасс, городской округ Юргинский, г. Юрга, ул. Московская, земельный участок 11 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 42:36:0101003:88 с землями, государственная собственность на которые не разграничена (по факту внесения изменения в Правила), согласно приложению к настоящему заключению.

Председатель Комиссии

К.Е. Сбитнев

Секретарь Комиссии

М.О. Климова