

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

от 26.06.2026

г. Юрга

На основании постановления Администрации города Юрги от 26.05.2026 №488 «О проведении общественных обсуждений по вопросу утверждения схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории» в период с 28.05.2026 по 28.06.2026 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 5712,0 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область – Кузбасс, городской округ Юргинский, г. Юрга, б-р Metallургов, земельный участок 3, путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 42:36:0102001:583 с землями, государственная собственность на которые не разграничена;

2. образование земельного участка, площадью 8084,0 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область – Кузбасс, городской округ Юргинский, г. Юрга, б-р Metallургов, земельный участок 5, путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 42:36:0102001:5 с землями, государственная собственность на которые не разграничена;

3. образование земельного участка, площадью 4766,0 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область – Кузбасс, городской округ Юргинский, г. Юрга, пр-кт Кузбасский, земельный участок 4, путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 42:36:0102002:8 с землями, государственная собственность на которые не разграничена;

4. образование земельного участка, площадью 3758,0 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область – Кузбасс, городской округ Юргинский, г. Юрга, пр-кт Кузбасский, земельный участок 6а, путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 42:36:0102002:9 с землями, государственная собственность на которые не разграничена;

5. образование земельного участка, площадью 2952,0 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область – Кузбасс, городской округ Юргинский, г. Юрга, пр-кт Кузбасский, земельный участок 10а, путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 42:36:0102001:13 с землями, государственная собственность на которые не разграничена;

6. образование земельного участка, площадью 5618,0 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область – Кузбасс, городской округ Юргинский, г. Юрга, пр-кт Кузбасский, земельный участок 12, путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 42:36:0102001:14 с землями, государственная собственность на которые не разграничена;

7. образование земельного участка, площадью 3304,0 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область – Кузбасс, городской округ Юргинский, г. Юрга, пр-кт Кузбасский, земельный участок 12а, путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 42:36:0102001:15 с землями, государственная собственность на которые не разграничена;

8. образование земельного участка, площадью 9123,0 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область – Кузбасс, городской округ Юргинский, г. Юрга, пр-кт Кузбасский, земельный участок 10, путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 42:36:0102001:12 с землями, государственная собственность на которые не разграничена;

9. образование земельного участка, площадью 5598,0 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область – Кузбасс, городской округ Юргинский, г. Юрга, ул. Волгоградская, земельный участок 22, путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 42:36:0102001:106 с землями, государственная собственность на которые не разграничена;

10. образование земельного участка, площадью 1883 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область – Кузбасс, городской округ Юргинский, г. Юрга, ул. Волгоградская, земельный участок 24, путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 42:36:0102001:95 с землями, государственная собственность на которые не разграничена;

22. образование земельного участка, площадью 3643,0 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область – Кузбасс, городской округ Юргинский, г. Юрга, ул. Пушкина, земельный участок 14, из земель, государственная собственность на которые не разграничена;

23. образование земельного участка, площадью 1360,0 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область – Кузбасс, городской округ Юргинский, г. Юрга, ул. Пушкина, земельный участок 14а/2, из земель, государственная собственность на которые не разграничена;

24. образование земельного участка, площадью 1226,0 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область – Кузбасс, городской округ Юргинский, г. Юрга, ул. Пушкина, земельный участок 14а/1, из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Территория проведения общественных обсуждений: Кемеровская область - Кузбасс, городской округ Юргинский, г. Юрга, б-р Metallургов, пр-кт Кузбасский, ул. Пушкина, ул. Волгоградская, ул. Московская, ул. Комсомольская.

Предложения и замечания по проекту утверждения схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории принимались в срок с 28.05.2026 по 22.06.2026 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 24.06.2026, 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 11 обращений, в том числе:

- 6 обращений от собственников помещений в многоквартирных домах (далее – МКД) по пр-ту Кузбасский, д. 10, д. 10а, д. 12а, ул. Волгоградская, д. 22, д. 24а, б-р Metallургов, д. 5;

- 3 обращения от граждан, права которых на жилые помещения, расположенные в МКД по б-ру Metallургов, д. 3, ул. Волгоградская, д. 26, пр-ту Кузбасский, д. 12, согласно выпискам из Единого государственного реестра недвижимости не подтверждены.

- 2 обращения от управляющих компаний: ООО «УК «ВМЕСТЕ», осуществляющей деятельность по управлению МКД по ул. Волгоградская, д. 25, д. 27; пр-кт Кузбасский, д. 4, д. 6а; ул. Пушкина, д. 8а, д. 10, д. 12, д. 14, д. 14а; ООО «УК «ВЫБОР», осуществляющей деятельность по управлению МКД по ул. Московская, д. 12, д. 14; ул. Комсомольская, д. 11, 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. образование земельных участков путем перераспределения противоречит нормам Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ);

4. внести изменения в схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории, определив границы земельных участков по отстоям МКД, либо по границе внутриквартального проезда.

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 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 отмотке, в графе «Особые отметки» указано «Сведения о зарегистрированных правах отсутствуют». Таким образом земельные участки, расположенные по вышеуказанным адресам и поставленные на учет в 2004-2005 годах 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 2004-2005 годы 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 и не могут быть включены в перечень объектов улично-дорожной сети, утвержденный постановлением Администрации города Юрги.

3. Образование земельных участков путем перераспределения противоречит нормам ЗК РФ.

Замечание о противоречии положениям ЗК РФ образования земельных участков на основании схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории отклоняется по следующим основаниям.

Сформированные по отмошке земельные участки, занимаемые МКД, не соответствуют требованиям земельного и градостроительного законодательства.

Схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории подготовлены в рамках проведения работы по приведению земельных участков под МКД в соответствие с требованиями, установленными Методическими рекомендациями по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные жилые дома, утвержденными приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 07.03.2019 №153/пр.

В соответствии со статьей 11.3 ЗК РФ образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в том числе, в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена статьей 11.10 ЗК РФ.

Образование земельного участка – это комплекс организационных действий и работ, направленных на индивидуализацию земельного участка как объекта гражданских прав, в том числе подготовка документов, содержащих необходимые сведения о земельном участке для осуществления государственного кадастрового учета.

Участки могут образовываться путем преобразования земельного участка (раздел, выдел, объединение, перераспределение) и из публичных земель. Необходимо отметить, что частью 1 статьи 11.2 ЗК РФ предусмотрены только четыре способа образования земельных участков. Согласно пункту 1 статьи 39.28 ЗК РФ перераспределение земель, которые находятся в государственной и муниципальной собственности, а также земельных участков, находящихся в частной собственности, может происходить в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы. При этом должно быть соблюдено условие, в соответствии с которым площадь земельных участков, которые находятся в частной собственности, в результате перераспределения не должна превысить установленные законодательством максимальные размеры.

Исходя из процедур преобразования земельных участков, установленных статьей 11.2 ЗК РФ, единственно верным способом образования земельных участков в границах застроенного элемента планировочной структуры (квартале) является перераспределение.

Процедура перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется в случаях и порядке, определенных статьями 39.28, 39.29 ЗК РФ, при этом данными статьями предусмотрено, что при перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, заключается соглашение на основании заявления физических и юридических лиц.

Вместе с тем необходимо отметить следующее.

Исходя из положений статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», образование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является обязанностью органов местного самоуправления. В целях образования такого земельного участка органом местного самоуправления совершаются все необходимые действия, предусмотренные законом, в том числе обеспечивается утверждение в порядке, установленном законом, схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории. При этом образование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, осуществляется органом местного самоуправления также при отсутствии обращения собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме. При этом заключение соглашения не требуется. Данная позиция подтверждена кассационным определением Верховного Суда Российской Федерации от 25.06.2020 №18-КАД20-1-К4: «Особенности приобретения прав на земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав общего имущества многоквартирного дома объекты недвижимого имущества, устанавливаются федеральными законами (часть 13 статьи 39.20 ЗК РФ).

В соответствии с правовой позицией, изложенной в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 28.05.2010 №12-П, в отличие от порядка приобретения гражданами и юридическими лицами прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, который установлен ЗК РФ, - для бесплатного перехода земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, в общую долевую собственность собственников помещений в таком доме необходимо и достаточно осуществления органом местного самоуправления формирования данного земельного участка в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности и проведения его государственного кадастрового учета, при том что ни специального решения органов публичной власти о предоставлении земельного участка, ни государственной регистрации права общей долевой собственности на данный земельный участок в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним не требуется.

Осуществляя свои дискреционные полномочия в области правовой регламентации отношений, объектом которых являются земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома, федеральный законодатель в целях обеспечения прав собственников жилых и нежилых помещений в таких домах - исходя из правовой природы общего имущества многоквартирных домов как имущества, не имеющего самостоятельной потребительской ценности и предназначенного в первую очередь для обеспечения возможности пользования указанными помещениями, - установил в ЖК РФ общее правило о принадлежности земельного участка собственникам помещений в расположенном на нем многоквартирном доме (части 1 и 2 статьи 36), а в Федеральном законе от 29.12.2004 №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» - специальный порядок и условия перехода такого земельного участка в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, который на нем расположен.

Реализовав в ЖК РФ и Федеральном законе от 29.12.2004 №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» предписания статьи 36 Конституции Российской Федерации с учетом правовой природы общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, федеральный законодатель включил правовое регулирование отношений по поводу перехода в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельного участка под этим домом как элемента такого общего имущества в сферу жилищного законодательства.

Из изложенного следует, что право общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме на земельный участок, на котором расположен данный дом, возникает в силу положений ЖК РФ и Федерального закона от 29.12.2004 №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

Учитывая вышеизложенное, указанное замечание отклонено.

4. Внесение изменений в схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории, путем определения границ земельных участков по отмошкам МКД, либо по границе внутриквартального проезда.

Приказом Минстроя Российской Федерации от 07.03.2019 №153/пр утверждены Методические рекомендации по формированию земельных участков, на которых расположены МКД.

Согласно Методическим рекомендациям по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены МКД, размер образуемого земельного участка рекомендуется определять исходя из:

- площади МКД, то есть суммарной общей площади всех квартир в таком доме, площади всех нежилых помещений и помещений вспомогательного использования в таком доме;

- территории, необходимой для обеспечения функционирования (обслуживания) площади МКД, с учетом соблюдения требований градостроительных нормативов, противопожарной безопасности, санитарных разрывов между зданиями и иных норм, обеспечивающих нормальные условия проживания и пребывания граждан в МКД, обслуживания данного дома и иных объектов, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, а также доступ к такому дому и иным подобным объектам;

- плотности застройки элемента планировочной структуры, в границах которого расположен соответствующий МКД;

- наличия на прилегающей к МКД территории элементов благоустройства, созданных при финансовом участии собственников помещений в МКД в рамках федерального проекта «Формирование комфортной городской среды», с учетом утвержденного органами местного самоуправления дизайн-проекта благоустройства дворовой территории.

При образовании земельного участка, на котором расположен МКД, рекомендуется рассматривать объекты, принадлежащие собственникам помещений в МКД на праве общей долевой собственности. В границы такого земельного участка целесообразно включать земли и земельные участки, на которых расположены трансформаторные подстанции, тепловые пункты, объекты инженерной инфраструктуры, в том числе сети инженерно-технического обеспечения, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, площадки для сушки белья, площадки для отдыха, площадки для размещения контейнеров для сбора твердых коммунальных отходов, предназначенные для обслуживания МКД.

Учитывая вышеизложенное, земельные участки, занимаемые МКД, должны включать в себя элементы озеленения и благоустройства, а также иные, предназначенные для обслуживания и эксплуатации и благоустройства данного дома, объекты.

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.

ул. Пушкина, земельный участок 14а/2, из земель, государственная собственность на которые не разграничена;

3.24. образование земельного участка, площадью 1226,0 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область – Кузбасс, городской округ Юргинский, г. Юрга, ул. Пушкина, земельный участок 14а/1, из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Председатель Комиссии

К.Е. Сбитнев

Заместитель председателя
Комиссии

Т.Н. Федотова