

Об утверждении Порядка предоставления земельного участка собственникам помещений (участникам) кондоминиума

Постановление Правительства Республики Казахстан от 22 декабря 1997 года № 1813.

Правительство Республики Казахстан **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить прилагаемый Порядок предоставления земельного участка собственникам помещений (участникам) кондоминиума.

2. Установить, что финансирование за счет бюджетных ассигнований осуществляется лишь при выполнении землеустроительных и иных работ, проводимых по решению исполнительных органов, землеустроительные и иные работы по заявкам частных собственников земельных участков и землепользователей производится за счет их средств.

3. Министерству сельского хозяйства Республики Казахстан, акимам областей и города Алматы в месячный срок привести ведомственные нормативные акты в соответствие с настоящим постановлением.

Министерству юстиции Республики Казахстан в установленном порядке внести предложения о приведении ранее принятых решений Правительства Республики Казахстан в соответствие с настоящим постановлением.

4. Акимам областей и города Алматы:

в месячный срок принять меры по устранению допущенных нарушений законодательства при предоставлении земельных участков кооперативам собственников квартир, юридическим и физическим лицам - собственникам помещений в многоквартирных домах, являющихся объектами кондоминиумов;

в трехмесячный срок с участием кооперативов собственников квартир организовать работу и принять меры по определению границ земельных участков и оформлению прав на земельные участки, предоставляемые собственникам помещений (участникам) кондоминиума;

обеспечить контроль за соблюдением установленного порядка предоставления земельного участка собственникам помещений (участникам) кондоминиума.

5. Пункт 11 постановления Правительства Республики Казахстан от 27 июня 1997 г. N 1027 "О реализации решений, принятых на расширенном заседании Правительства Республики Казахстан 13 июня 1997 года" (САПП Республики Казахстан, 1997 г., N 29, ст. 260) исключить.

6. Настоящее постановление вводится в действие со дня опубликования.

ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СОБСТВЕННИКАМ ПОМЕЩЕНИЙ (УЧАСТНИКАМ) КОНДОМИНИУМА

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящий Порядок предоставления земельного участка собственникам помещений (участникам) кондоминиума (далее - Порядок) регламентирует отношения, связанные с предоставлением земельного участка собственникам жилых и (или) нежилых помещений, другим участникам существующего объекта кондоминиума в тех случаях, когда их права на земельный участок не определены.

Предоставление земельного участка под строительство нового объекта кондоминиума осуществляется в порядке, установленном Положением о порядке предоставления права частной собственности на земельные участки и права землепользования, утвержденным постановлением Правительства Республики Казахстан от 20 июня 1996 г. N 760. K030442

2. В соответствии с Законом Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года "О жилищных отношениях" кондоминиумом является особая форма собственности на недвижимость как единый имущественный комплекс (объект кондоминиума), при которой помещения находятся в раздельной (индивидуальной) собственности граждан, юридических лиц, государства, а общее имущество принадлежит им на праве общей долевой собственности.

Неотъемлемой частью объекта кондоминиума является единый и неделимый земельный участок, предоставляемый в общую долевую собственность (общее землепользование) всем участникам кондоминиума и необходимый для размещения, содержания и эксплуатации здания, строения и сооружения. Не допускается предоставление права частной собственности (права землепользования) одному из собственников жилых и (или) нежилых помещений или иному участнику кондоминиума на часть неделимого земельного участка, входящего в состав объекта кондоминиума.

Участниками кондоминиума признаются физические и юридические лица, которым жилые и (или) нежилые помещения объекта кондоминиума принадлежат на праве частной собственности, праве хозяйственного ведения, праве оперативного управления или ином вещном праве.

Участники кондоминиума, которым жилые и (или) нежилые помещения объекта кондоминиума принадлежат на праве частной собственности, приобретают на

земельные участки право общей долевой собственности. Участники кондоминиума, не являющиеся собственниками помещений объекта кондоминиума, приобретают на земельные участки право общего долевого постоянного землепользования.

3. Размер земельного участка, включая элементы благоустройства, для существующего объекта кондоминиума определяется с учетом фактически сложившейся застройки и требований, установленных градостроительной и иной документацией территориального развития населенного пункта.

4. Границы земельного участка, предоставляемого участникам кондоминиума, могут быть установлены со стороны улицы по красной линии, с внутриквартальной стороны - по осям проездов либо по границе смежных земельных участков. В границы земельного участка, как правило, включаются объекты, входящие в состав имущественного комплекса объекта кондоминиума с учетом обеспечения доступа к объектам общественного назначения. Границы земельного участка объекта кондоминиума определяются с учетом интересов смежных землепользователей.

5. Правовое положение земель, на которых расположены объекты, находящиеся в общем пользовании нескольких кондоминиумов (детские игровые площадки, хозяйственно-бытовые площадки, зеленые насаждения, площадки для отдыха, автостоянки, сооружения инженерных сетей и коммуникаций и другие объекты), определяется при предоставлении таких земель участникам заинтересованных кондоминиумов на праве общей долевой собственности (общего землепользования) либо предоставления иных, предусмотренных законодательством форм общего землепользования и (или) сервитута .

Размер доли, если иное не предусмотрено соглашением собственников, определяется отношением полезной площади жилых помещений или площади нежилых помещений, находящихся в отдельной (индивидуальной) собственности, к общей площади всех домов, входящих в группу заинтересованных кондоминиумов. Такая доля не может быть выделена в натуре.

6. Предоставление земельного участка гражданам Республики Казахстан - участникам кондоминиума осуществляется на безвозмездной основе, за исключением граждан Республики Казахстан, являющихся собственниками нежилых помещений объекта кондоминиума.

7. Доля каждого собственника помещений в общем имуществе, включающем земельный участок, неотделима от отдельной (индивидуальной) собственности на принадлежащее ему помещение. Размер доли, если иное не предусмотрено соглашением собственников, определяется отношением полезной площади жилых помещений или площади нежилых помещений, находящихся в отдельной (индивидуальной) собственности, к общей площади всего дома. Такая доля не может быть выделена в натуре.

8. Право общей собственности участников кондоминиума на земельный участок (право общего землепользования) подлежит регистрации в порядке, предусмотренном законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Сноска. Пункт 8 в редакции постановления Правительства РК от 18.07.2011 № 820 (вводится в действие со дня первого официального опубликования).

9. Реализация права на земельный участок, находящийся в общей собственности участников кондоминиума (общем землепользовании), а также плата за землю осуществляются в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством Республики Казахстан.

II. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА УЧАСТНИКАМ КОНДОМИНИУМА

10. Для оформления соответствующего права на земельные участки участникам существующих объектов кондоминиумов местный исполнительный орган создает специальную комиссию, в состав которой включаются специалисты органа по управлению земельными ресурсами, местной службы архитектуры и градостроительства и других компетентных органов, а также представители кооперативов собственников квартир.

11. Комиссией по каждому учетному кварталу производится сбор данных технической инвентаризации, проектно-планировочной и градостроительной документации, планов инженерно-транспортной инфраструктуры, документов по ранее произведенным отводам земель и на основании этих материалов готовятся проектные планы границ земельных участков существующих объектов кондоминиумов и план мероприятий по отводу этих земельных участков, в котором определяются исполнители работ, источники финансирования и сроки выполнения работ.

План мероприятий по отводу земель для существующих объектов кондоминиумов представляется на рассмотрение местного исполнительного органа.

Проектные планы границ земельных участков подлежат утверждению местным исполнительным органом в установленном порядке. Проектные планы границ земельных участков используются территориальными органами по управлению земельными ресурсами и местной службой архитектуры и градостроительства в качестве предварительных технических обоснований при подготовке проекта решения местного исполнительного органа о предоставлении земельного участка участникам кондоминиума.

Проектные планы границ земельных участков должны выполняться в масштабе, обеспечивающем возможность нанесения границ земельных участков, закрепляемых за объектами кондоминиумов, и соответствующих им кадастровых номеров.

12. Решение местного исполнительного органа о предоставлении земельного участка участникам кондоминиума принимается на основании заявления собственников помещений объекта кондоминиума или уполномоченных ими лиц. В заявлении указываются краткая идентификационная характеристика объекта кондоминиума (наименование объекта кондоминиума, почтовый адрес, количество жилых и нежилых помещений, находящихся в отдельной (индивидуальной) собственности участников кондоминиума, этажность, общая площадь здания, строения и сооружения), реквизиты уполномоченного лица и другие необходимые сведения. К заявлению прилагается список всех собственников жилых и (или) нежилых помещений, других участников кондоминиума с указанием категории права на вторичный объект.

13. Подготовка проекта решения местного исполнительного органа о предоставлении земельного участка собственникам помещений (участникам) кондоминиума осуществляется в установленном порядке территориальным органом по управлению земельными ресурсами в двухнедельный срок по поручению местного исполнительного органа. Проект решения местного исполнительного органа о предоставлении земельного участка согласовывается с местной службой архитектуры и градостроительства и другими заинтересованными организациями.

14. После утверждения местным исполнительным органом плана мероприятий исполнительный орган по управлению земельными ресурсами совместно с местной службой архитектуры и градостроительства обеспечивает разработку землеустроительного проекта по предоставлению земельного участка собственникам помещений (участникам) кондоминиума.

15. Землеустроительный проект о предоставлении права на земельный участок согласовывается соответственно с участниками кондоминиума или с уполномоченным ими представителем, местной службой архитектуры и градостроительства, а также с собственниками смежных земельных участков (землепользователями) и представляется в местный исполнительный орган по управлению земельными ресурсами для подготовки проекта решения местного исполнительного органа о предоставлении соответствующего права на земельный участок.

16. Проект решения местного исполнительного органа о предоставлении права на земельный участок участникам кондоминиума должен содержать:

наименование и почтовый адрес (местонахождение) объекта кондоминиума;

вид права и форму общей собственности (общего землепользования) на земельный участок;

площадь, категорию и целевое назначение земельного участка;

сведения о сервитутах и других обременениях, устанавливаемых местным исполнительным органом;

условия содержания и эксплуатации земельного участка, вытекающие из общих требований содержания территории данного населенного пункта;

список всех собственников жилых и (или) нежилых помещений, других участников кондоминиума, которым предоставляется земельный участок, с указанием вида предоставляемого им права на землю.

17. Перенесение границ земельного участка объекта кондоминиума в натуру осуществляется, при необходимости, по заявлению собственников помещений (участников) объекта кондоминиума либо уполномоченного ими лица в порядке, определенном законодательством.

III. ВЫДАЧА ДОКУМЕНТОВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

18. Правоустанавливающий документ местного исполнительного органа о предоставлении земельного участка участникам кондоминиума выдается на хранение в установленном порядке уполномоченному ими лицу.

Документ, устанавливающий идентификационные характеристики земельного участка кондоминиума с указанием его кадастрового номера, выдается территориальными органами по управлению земельными ресурсами уполномоченному лицу кондоминиума одновременно с выдачей правоустанавливающего документа на данный земельный участок.