

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту постановления Правительства Санкт-Петербурга
«Об утверждении Положения о порядке взаимодействия исполнительных органов
государственной власти Санкт-Петербурга при подготовке схемы расположения
земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие
в состав такого дома объекты недвижимого имущества» (далее – Проект)

Проект разработан Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – КИО) в целях организации работы исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга (далее – ИОГВ) при подготовке уполномоченным органом государственной власти Санкт-Петербурга схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества (далее – Схема расположения ЗУ), при реализации частей 4, 4.1 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 189-ФЗ) и статьи 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Согласно частям 3-4 статьи 16 Закона № 189-ФЗ в случае, если земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, не образован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), любой собственник помещения в многоквартирном доме вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления (далее – уполномоченный орган) с заявлением об образовании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. Образование такого земельного участка является обязанностью уполномоченных органов. В целях образования земельного участка уполномоченными органами совершаются все необходимые действия, предусмотренные законом, в том числе обеспечиваются утверждение в порядке, установленном законом, проекта межевания территории (далее – ПМ) или Схемы расположения ЗУ, подготовка межевого плана земельного участка, обращение с заявлением о государственном кадастровом учете в отношении такого земельного участка в орган регистрации прав.

В части 4.1 Закона № 189-ФЗ предусмотрено, что образование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, не образованного до введения в действие ЖК РФ, осуществляется уполномоченными органами также при отсутствии обращения собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

В соответствии с пунктом 3.49 Положения о КИО, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.02.2015 № 98, КИО готовит и утверждает Схему расположения ЗУ.

Таким образом, подготовка Схемы расположения ЗУ может осуществляться:

- на основании заявления собственника(ов) помещения(ий) в многоквартирном доме об образовании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, поданного в соответствии с частью 3 статьи 16 Закона № 189-ФЗ;
- по инициативе КИО в соответствии с частью 4.1 статьи 16 Закона № 189-ФЗ.

Проект предусматривает порядок взаимодействия ИОГВ при подготовке КИО Схемы расположения ЗУ в целях реализации положений статьи 16 Закона № 189-ФЗ и пункта 2.1 статьи 11.10 ЗК РФ.

Согласно пункту 2.1 статьи 11.10 ЗК РФ в случае подготовки уполномоченным органом Схемы расположения ЗУ срок такой подготовки должен составлять не более трех месяцев. Данный порядок необходим для определения последовательности и сроков выполнения действий ИОГВ с целью соблюдения сроков подготовки Схемы расположения ЗУ, на котором расположен многоквартирный дом.

В связи с изложенным Проектом определяется порядок и сроки направления КИО запросов в ИОГВ и получения ответов на них при подготовке Схемы расположения ЗУ, на котором расположен МКД.

Проект также предусматривает признание утратившим силу распоряжения Правительства Санкт-Петербурга от 29.03.2005 № 25-рп «О порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга и организаций при формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом» (далее – Распоряжение № 25-рп), поскольку положения Распоряжения № 25-рп не соответствуют нормам действующего законодательства, а именно:

в ЗК РФ отсутствуют понятия «формирование земельного участка», «утверждение границ земельного участка»;

согласно пункту 2.1 статьи 11.10 ЗК РФ Схема расположения ЗУ до ее утверждения подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях в порядке, предусмотренном законодательством о градостроительной деятельности для утверждения ПМ, в связи с чем положения Распоряжения № 25-рп о рассмотрении споров, связанных с формированием земельного участка, на Комиссии по рассмотрению вопросов фактического землепользования в Санкт-Петербурге не подлежат применению;

в соответствии со статьей 16 Закона № 189-ФЗ любой собственник помещения в многоквартирном доме вправе обратиться в уполномоченный орган с заявлением об образовании земельного участка, в связи с чем решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об образовании земельного участка не требуется;

постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 19.01.2015 № 5 «О мерах по совершенствованию управления городским имуществом и земельными ресурсами Санкт-Петербурга» Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга присоединен к Комитету по управлению городским имуществом, который переименован в КИО.

Принятие Проекта не потребует внесения изменений, издания либо признания утратившими силу иных нормативных правовых актов.

Принятие Проекта не потребует увеличения штатной численности КИО.

Принятие Проекта не потребует дополнительных средств бюджета Санкт-Петербурга.

Проект направлен на определение порядка взаимодействия ИОГВ, не затрагивает концептуальных и социально значимых проблем и вопросов, касающихся регулирования правоотношений в имущественной сфере, его принятие не влечет за собой необходимости информационного сопровождения.

Проект не содержит положений, предусмотренных пунктом 1 статьи 2 Закона Санкт-Петербурга от 10.11.2022 № 621-99 «Об оценке регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Санкт-Петербурга и экспертизе нормативных правовых актов Санкт-Петербурга», и не подлежит процедуре оценки регулирующего воздействия.

**Заместитель председателя
Комитета имущественных
отношений Санкт-Петербурга**

М.Г.Похил