Росреестр
Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Санкт-Петербургу

ПРЕСС-РЕЛИЗ

Спрашивали? Отвечаем на вопросы о земельном надзоре: земли под МКД

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу к началу дачного сезона провело горячую телефонную линию «Особенности осуществления государственного земельного надзора в 2023 году».

Начальник отдела государственного земельного надзора **Магомед Гаджиев** ответил на вопросы горожан, садоводов, владельцев дачных участков.

Продолжаем публикацию ответов.

Вопрос: На земельных участках, предназначенных для размещения многоквартирных домов, часто расположены стоянки автомобилей, паркинги, спортивные площадки, а в помещениях первых этажей здания – магазины, парикмахерские, кафе. Не противоречит ли это требованиям закона?

Ответ: Статьей 7 Земельного кодекса РФ, установлено, что правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 (далее - Классификатор).

Земельные участки имеет вид разрешенного использования «для размещения многоквартирного жилого дома», «для размещения жилого дома (жилых домов)», что соответствует коду 2.0 Классификатора - Размещение жилых домов различного вида. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.3, 2.5 – 2.7.

Кодом 2.5 Классификатора предусмотрено:

- размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей;
- благоустройство и озеленение;
- размещение подземных гаражей и автостоянок;
- обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;
- размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.

Кодом 2.6 Классификатора предусмотрено:

- размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше;
- благоустройство и озеленение придомовых территорий;
- обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха;
- размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.

Кодом 2.7 Классификатора (обслуживание жилой застройки) предусмотрено размещение объектов, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.

Кроме того, в примечании 2 Классификатора указано, что содержание видов разрешенного использования допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, элементов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

Таким образом, размещение перечисленных объектов на земельном участке с видом разрешенного использования «для размещения многоквартирного жилого дома» не противоречит требованиям закона.

Продолжение следует.

Материал подготовлен Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу:
8 (812) 654-64-30
pr@gbr.ru
78press_rosreestr@mail.ru