

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ СИМФЕРОПОЛЬ
РЕСПУБЛИКА КРЫМ

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА
КРЫМ, Г. СИМФЕРОПОЛЬ, ОГРАНИЧЕННОЙ:
С ЮГО-ЗАПАДА – УЛ. РУССКАЯ, СЕВЕРО-
ЗАПАДА – УЛ. БАЛАКЛАВСКАЯ, С ЮГА – УЛ.
АНГАРСКАЯ, С СЕВЕРО-ВОСТОКА –
ПРОМЫШЛЕННОЙ ТЕРРИТОРИЕЙ, ОБЩЕЙ
ПЛОЩАДЬЮ 37,8 ГА, В ЧАСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ 90:22:010306:149 И 90:22:010306:2813**

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

З а к а з ч и к : О О О
«Специализированный
застройщик «Рич-Плюс»

Исполнитель: ООО «ЦЕНТР
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ
Т Е Х Н О Л О Г И Й »

Договор: № 18-09/2018/1

Шифр проекта: ПМТ 18-09

Генеральный директор _____ Л.Я. Матис

С И М Ф Е Р О П О Л Ь

2 0 1 8

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект внесения изменений (далее – проект межевания, проект, ПМТ) в проект планировки и проект межевания территории, утвержденный постановлением администрации №1786 от 08.08.2016 «Об утверждении проекта планировки и межевания территории, расположенной по адресу: Республика Крым г. Симферополь, ограниченной: с юго-запада – ул. Русская, севера-запада – ул. Балаклавская, с юга – ул. Ангарская, с северо-востока – промышленной территорией, общей площадью 37,8 Га» подготовлен в части проекта межевания в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 90:22:010306:149 и 90:22:010306:2813.

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания осуществляется для:

- 1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- 2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Подготовка настоящего проекта осуществляется с целью раздела земельного участка с кадастровым номером 90:22:010306:149 и изменения границ земельного участка с кадастровым номером 90:22:010306:2813.

Установление, изменение, отмена красных линий настоящим проектом межевания не предусматривается.

Основные решения проекта межевания территории

Внесение изменений в проект межевания территории осуществляется в отношении земельных участков, характеристики которых представлены ниже (Таблица 1).

Таблица 1. Ведомость земельных участков согласно сведениям публичной кадастровой карты (<http://pkk5.rosreestr.ru>).

Кадастровый номер	Вид разрешенного использования по документу	Площадь, кв. м	Форма собственности	Статус объекта/Ограничения, обременения
90:22:010306:149	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), бытовое обслуживание, магазины	30000 кв. м	-	Учтенный
90:22:010306:2813	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	14219 кв. м	Государственная субъекта Российской Федерации	Ранее учтенный

При разработке проекта межевания даны предложения по определению местоположения границ образуемых земельных участков, в том числе тех, которые после образования будут относиться к:

- имуществу общего пользования;
- территориям общего пользования.

Образование земельных участков осуществляется путем раздела земельных участков с кадастровым номером 90:22:010306:149 и 90:22:010306:2813.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков приведены ниже (Таблица 2).

Таблица 2. Перечень и сведения о площади образуемых и изменяемых земельных участков. Вид разрешенного использования образуемых и изменяемых земельных участков.

Услов. номер зем. участка	Адрес/ описание место-положения	Наименование объекта	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Наличие объектов федер-го, рег-го, местного значения	Площадь зем. участка, м²	Коэфф. застр.	Возможный способ образования
Образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к имуществу общего пользования							
:ЗУ1	г. Симферополь	Многоквартирный жилой комплекс	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)	-	7321	0,34	Раздел земельного участка с кадастровым номером 90:22:010306:149 (ст. 11.4 ЗК РФ)
:ЗУ2	г. Симферополь	Многоквартирный жилой комплекс	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)	-	2982	0,19	
:ЗУ3	г. Симферополь	Многоквартирный жилой комплекс	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)	-	4288	0,20	
:ЗУ4	г. Симферополь	Многоквартирный жилой комплекс	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)	-	5343	0,19	
:ЗУ5	г. Симферополь	Многоквартирный жилой комплекс	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)	-	5190	0,19	
:2813	г. Симферополь	-	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)	-	1429	-	Раздел земельного участка с кадастровым номером 90:22:010306:2813 (ст. 11.4 ЗК РФ)
Образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования							
:ЗУ6	г. Симферополь	Улично-дорожная сеть	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	ОМЗ ГО	2362	-	Раздел земельного участка с кадастровым номером 90:22:010306:149 (ст. 11.4 ЗК РФ)
:ЗУ7	г. Симферополь	Улично-дорожная сеть	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	ОМЗ ГО	1266	-	
Образуемые земельные участки							
:ЗУ8	г. Симферополь	Коммунальное обслуживание	Коммунальное обслуживание (код - 3.1)	-	150	-	Раздел земельного участка с кадастровым номером 90:22:010306:149 (ст. 11.4 ЗК РФ)
:ЗУ9	г. Симферополь	Коммунальное обслуживание	Коммунальное обслуживание (код - 3.1)	-	291	-	
Изменяемые земельные участки							
:149	г. Симферополь	Административное здание	Предпринимательство (код - 4.0)	-	807	0,56	Раздел земельного участка с кадастровым номером 90:22:010306:149 (ст. 11.4 ЗК РФ)
:ЗУ10	г. Симферополь	Многоквартирный жилой комплекс	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)	-	12790	0,29	Раздел земельного участка с кадастровым номером 90:22:010306:2813 (ст. 11.4 ЗК РФ)

Примечание: ОМЗ ГО – объект местного значения городского округа

Определение местоположения границ образуемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым земельным участкам, установленными в соответствии с федеральными законами и законами Республики Крым, техническими регламентами, сводами правил.

Проект межевания выполнен на кадастровом плане территории, с учетом сведений и в системе координат, используемой при ведении Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН).

При определении границ земельных участков требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка приняты в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения».

Координаты характерных точек земельных участков определены картометрическим методом.

Результаты реализации решений, предложенные в составе проекта, ориентированы на достижение максимального социального и бюджетного эффекта, защиту прав собственников недвижимости и защиту общественных интересов за счет формирования земельных участков общего пользования.

К образуемым земельным участкам отнесены земельные участки, занятые объектами недвижимого имущества делового и коммерческого назначения, объектами инженерной инфраструктуры.

К образуемым земельным участкам, которые после образования будут относиться к имуществу общего пользования, отнесены земельные участки, предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов с прилегающим дворовым пространством.

К образуемым земельным участкам, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования, отнесены земельные участки зеленых насаждений общего пользования и улично-дорожной сети.

Обоснование решений проекта межевания территории

В соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, 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.

На основании Проекта планировки территории, утвержденного постановлением Администрации города Симферополя №1786 от 08.08.2016 «Об утверждении проекта планировки и межевания территории, расположенной по адресу: Республика Крым г. Симферополь, ограниченной: с юго- запада - ул. Русская, северо-запада - ул. Балаклавская, с юга - ул. Ангарская, с северо-востока - промышленной территорией, общей площадью 37,8 Га» в настоящее время застройщиком уже построены и введены в эксплуатацию многоквартирные жилые дома, жилые и нежилые помещения в которых на праве собственности стали принадлежать их собственникам – физическим и юридическим лицам.

В целях реализации собственниками жилых и нежилых помещений в указанных многоквартирных домах, предоставленных им жилищным законодательством полномочий по управлению и распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме возникла необходимость разделения первоначально сформированного под строительство земельного участка, с выделением границ земельных участков, на которых стали располагаться построенные жилые дома, находящиеся в общей долевой собственности правообладателей жилых и нежилых помещений в указанных домах.

Перечень и обоснование определения границ образуемых земельных участков приведены ниже (Таблица 3).

Таблица 3. Обоснование определения границ образуемых земельных участков.

Кадастровый номер	Услов. номер зем. участка	Обоснования определения границ образуемых земельных участков
90:22:010306:149	:ЗУ1	Земельные участки образованы для размещения многоквартирного жилого комплекса, состоящего из нескольких секций, образующих единый фасад и объединенных общим инженерным оборудованием.
	:ЗУ2	
	:ЗУ3	
	:ЗУ4	
	:ЗУ5	Земельные участки сформированы по принципу единого дворового пространства и возможности беспрепятственного подъезда ко всем секциям многоквартирного жилого комплекса.
	:ЗУ6	Земельные участки образованы для размещения автомобильных дорог, обеспечивающих возможность подъезда к соседним жилым группам в соответствии с утвержденным проектом планировки территории.
	:ЗУ7	
	:ЗУ8	Земельные участки образованы для размещения объектов коммунального обслуживания и инженерной инфраструктуры.
	:ЗУ9	
	:149	Границы изменяемого земельного участка определены с целью размещения объекта недвижимого имущества делового и коммерческого назначения.
90:22:010306:2813	:2813	Земельный участок образован с целью его дальнейшего упразднения, либо перераспределения с Государственными землями субъекта Российской Федерации.
	:ЗУ10	Земельные участки сформированы по принципу единого дворового пространства и возможности беспрепятственного подъезда ко всем секциям многоквартирного жилого комплекса.

Количество образуемых участков, составляющих землепользование, обусловлено

пространственными условиями сложившейся застройки территории.

Образуемые земельные участки удовлетворяет нормативным требованиям, установленным главой I.1 Земельного кодекса Российской Федерации, в частности, требованиям, изложенным в статьях 11.4, 11.9 данной главы Кодекса. Допустимость и правомерность предлагаемого варианта раздела исходного земельного участка с образованием новых земельных участков также подтверждается разъяснениями, содержащимися в Письме Министерства экономического развития Российской Федерации от 27.09.2011 года № д23-4059 «О возможности расположения на земельном участке нескольких многоквартирных домов» (Приложение 1).

Зоны действия публичных сервитутов

В соответствии с положениями пункта 5 части 6 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации на чертеже межевания территории отображаются границы зон действия публичных сервитутов.

В период подготовки проекта межевания территории, сведения о сервитутах на проектируемой территории в ЕГРН отсутствуют. Проектом межевания территории предусмотрены решения по образованию границ земельных участков с учетом обеспечения доступа ко всем объектам общественного назначения за счет земельных участков, отнесенных к территориям общего пользования, а образование земельных участков под объектами капитального строительства осуществлено с учетом обеспечения подходов (подъездов) к каждому земельному участку. В границах проекта межевания территории предложения по установлению сервитутов отсутствуют.

Ведомость координат поворотных точек границ земельных участков*Земельный участок :ЗУ1 Площадь 7321 кв. м.*

Номер	X	Y	Дир.угол	Длина
1	4968819.24	5189622.16	114° 41' 55"	57,53
2	4968795.2	5189674.43	204° 46' 23"	19,31
3	4968777.67	5189666.34	204° 47' 13"	16,86
4	4968762.36	5189659.27	294° 43' 57"	10,35
5	4968766.69	5189649.87	204° 38' 10"	56,47
6	4968715.36	5189626.33	204° 38' 50"	27,53
7	4968690.34	5189614.85	294° 42' 35"	11,6
8	4968695.19	5189604.31	204° 38' 52"	37,43
9	4968661.17	5189588.7	298° 31' 55"	35,57
10	4968678.16	5189557.45	24° 38' 23"	155,21

Земельный участок :ЗУ2 Площадь 2982 кв. м.

Номер	X	Y	Дир.угол	Длина
1	4968695.19	5189604.31	114° 42' 35"	11,6
2	4968690.34	5189614.85	24° 38' 50"	27,53
3	4968715.36	5189626.33	114° 44' 42"	19,85
4	4968707.05	5189644.36	204° 44' 0"	20,15
5	4968688.75	5189635.93	114° 42' 9"	12,11
6	4968683.69	5189646.93	50° 48' 28"	6,22
7	4968687.62	5189651.75	24° 44' 2"	14,56
8	4968700.84	5189657.84	114° 44' 34"	19,83
9	4968692.54	5189675.85	208° 29' 39"	18,47
10	4968676.31	5189667.04	294° 40' 23"	10,97
11	4968680.89	5189657.07	204° 44' 37"	13,93
12	4968668.24	5189651.24	298° 31' 31"	4,84
13	4968670.55	5189646.99	208° 32' 45"	36,1
14	4968638.84	5189629.74	298° 33' 3"	46,72
15	4968661.17	5189588.7	24° 38' 52"	37,43

Земельный участок :ЗУ3 Площадь 4288 кв. м.

Номер	X	Y	Дир.угол	Длина
1	4968766.69	5189649.87	114° 43' 57"	10,35
2	4968762.36	5189659.27	114° 43' 59"	69,38
3	4968733.33	5189722.29	204° 37' 56"	37,79
4	4968698.98	5189706.54	204° 39' 13"	10,86
5	4968689.11	5189702.01	298° 28' 50"	24,62
6	4968700.85	5189680.37	208° 32' 14"	3,12
7	4968698.11	5189678.88	208° 32' 44"	6,34
8	4968692.54	5189675.85	294° 44' 34"	19,83
9	4968700.84	5189657.84	294° 44' 5"	14,84
10	4968707.05	5189644.36	294° 44' 42"	19,85
11	4968715.36	5189626.33	24° 38' 10"	56,47

Земельный участок :ЗУ4 Площадь 5343 кв. м.

Номер	X	Y	Дир.угол	Длина
1	4968766.76	5189737.62	79° 0' 23"	50,81
2	4968776.45	5189787.5	169° 26' 10"	71,84
3	4968705.83	5189800.67	259° 5' 21"	78,24
4	4968691.02	5189723.84	294° 42' 28"	19,04
5	4968698.98	5189706.54	24° 37' 56"	37,79
6	4968733.33	5189722.29	24° 38' 5"	36,78

Земельный участок :ЗУ5 Площадь 5190 кв. м.

Номер	X	Y	Дир.угол	Длина
1	4968798.33	5189675.88	204° 47' 8"	22,76
2	4968777.67	5189666.34	114° 46' 5"	5,56
3	4968775.34	5189671.39	79° 5' 1"	38,55
4	4968782.64	5189709.24	349° 10' 13"	21,77
5	4968804.02	5189705.15	79° 0' 9"	75,9
6	4968818.5	5189779.66	169° 26' 20"	42,77
7	4968776.45	5189787.5	259° 0' 23"	50,81
8	4968766.76	5189737.62	204° 38' 5"	36,78
9	4968733.33	5189722.29	294° 43' 59"	69,38
10	4968762.36	5189659.27	24° 47' 11"	39,62

Земельный участок :ЗУ6 Площадь 2362 кв. м.

Номер	X	Y	Дир.угол	Длина
1	4968834.66	5189629.23	114° 37' 44"	53,08
2	4968812.54	5189677.48	79° 0' 12"	101,54
3	4968831.91	5189777.16	169° 26' 23"	13,64
4	4968818.5	5189779.66	259° 0' 5"	105,72
5	4968798.33	5189675.88	204° 51' 23"	3,45
6	4968795.2	5189674.43	294° 41' 55"	57,53
7	4968819.24	5189622.16	24° 37' 52"	16,96

Земельный участок :ЗУ7 Площадь 1266 кв. м.

Номер	X	Y	Дир.угол	Длина
1	4968698.98	5189706.54	114° 42' 28"	19,04
2	4968691.02	5189723.84	270° 0' 0"	0,01
3	4968691.02	5189723.83	180° 0' 0"	0,01
4	4968691.01	5189723.83	79° 5' 1"	78,26
5	4968705.83	5189800.67	169° 25' 29"	12,7
6	4968693.35	5189803	259° 0' 34"	81,62
7	4968677.79	5189722.88	298° 28' 12"	20,18
8	4968687.41	5189705.14	298° 30' 28"	3,56
9	4968689.11	5189702.01	24° 39' 13"	10,86

Земельный участок :ЗУ8 Площадь 150 кв. м.

Номер	X	Y	Дир.угол	Длина
1	4968680.89	5189657.07	114° 40' 23"	10,97
2	4968676.31	5189667.04	208° 29' 30"	14,63
3	4968663.45	5189660.06	298° 30' 20"	10,04
4	4968668.24	5189651.24	24° 44' 37"	13,93

Земельный участок :ЗУ9 Площадь 291 кв. м.

Номер	X	Y	Дир.угол	Длина
1	4968707.05	5189644.36	114° 44' 5"	14,84
2	4968700.84	5189657.84	204° 44' 2"	14,56
3	4968687.62	5189651.75	230° 48' 28"	6,22
4	4968683.69	5189646.93	294° 42' 9"	12,11
5	4968688.75	5189635.93	24° 44' 0"	20,15

Земельный участок :149 Площадь 807 кв. м.

Номер	X	Y	Дир.угол	Длина
1	4968798.33	5189675.88	78° 59' 57"	29,82
2	4968804.02	5189705.15	169° 10' 13"	21,77
3	4968782.64	5189709.24	259° 5' 1"	38,55
4	4968775.34	5189671.39	294° 46' 5"	5,56
5	4968777.67	5189666.34	24° 46' 23"	19,31
6	4968795.2	5189674.43	24° 51' 23"	3,45

Земельный участок :ЗУ10 Площадь 12790 кв. м.

Номер	X	Y	Дир.угол	Длина
1	4969207.32	5190047.28	76° 50' 2"	34,82
2	4969215.25	5190081.18	166° 11' 42"	3,6
3	4969211.75	5190082.04	168° 15' 14"	12,62
4	4969199.39	5190084.61	179° 44' 4"	8,63
5	4969190.76	5190084.65	113° 42' 3"	7,34
6	4969187.81	5190091.37	88° 30' 4"	8,79
7	4969188.04	5190100.16	172° 49' 27"	2,8
8	4969185.26	5190100.51	87° 46' 44"	41,54
9	4969186.87	5190142.02	89° 45' 34"	19,06
10	4969186.95	5190161.08	178° 50' 20"	4,44
11	4969182.51	5190161.17	88° 49' 30"	3,9
12	4969182.59	5190165.07	91° 6' 54"	8,22
13	4969182.43	5190173.30	163° 41' 44"	81,74
14	4969103.97	5190196.24	258° 26' 39"	126,65
15	4969078.6	5190072.16	349° 3' 37"	131,1

Земельный участок :2813 Площадь 1429 кв. м.

Номер	X	Y	Дир.угол	Длина
1	4969216.76	5190045.45	77° 41' 15"	36,77
2	4969224.6	5190081.37	169° 0' 31"	28,58
3	4969196.54	5190086.82	126° 49' 38"	8,06
4	4969191.71	5190093.27	79° 1' 24"	74,52
5	4969205.9	5190166.43	163° 42' 25"	24,45
6	4969182.43	5190173.29	271° 6' 54"	8,22
7	4969182.59	5190165.07	268° 49' 30"	3,9
8	4969182.51	5190161.17	358° 50' 20"	4,44
9	4969186.95	5190161.08	269° 45' 34"	19,06
10	4969186.87	5190142.02	267° 46' 44"	41,54
11	4969185.26	5190100.51	352° 49' 27"	2,8
12	4969188.04	5190100.16	268° 30' 4"	8,79
13	4969187.81	5190091.37	293° 42' 3"	7,34
14	4969190.76	5190084.65	359° 44' 4"	8,63
15	4969199.39	5190084.61	348° 15' 14"	12,62
16	4969211.75	5190082.04	346° 11' 42"	3,6
17	4969215.25	5190081.18	256° 50' 2"	34,82
18	4969207.32	5190047.28	349° 1' 44"	9,62

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПИСЬМО
от 27 сентября 2011 г. N д23-4059
О ВОЗМОЖНОСТИ
РАСПОЛОЖЕНИЯ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ НЕСКОЛЬКИХ
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Департамент недвижимости Минэкономразвития России рассмотрел письмо о строительстве нескольких многоквартирных домов, представляющих собой единый комплекс недвижимого имущества, на одном земельном участке и в пределах компетенции сообщает.

Исходя из содержания письма, земельный участок, на котором планируется строительство нескольких многоквартирных домов, принадлежит на праве собственности застройщику. Соответственно, указанный земельный участок сформирован и в отношении него проведены кадастровые работы.

Действующим законодательством Российской Федерации допускается строительство нескольких отдельно стоящих многоквартирных домов на одном земельном участке.

Согласно [части 1 статьи 36](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс) границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности, то есть в соответствии с проектом межевания территории данного земельного участка ([часть 10 статьи 38](#) Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости"). При этом ограничений в отношении количества размещения на одном земельном участке нескольких многоквартирных домов не предусмотрено. В связи с чем, требование о том, что на земельном участке должен быть расположен только один многоквартирный дом, по мнению Департамента недвижимости Минэкономразвития России, является необоснованным.

В то же время, Департамент недвижимости считает, что если земельный участок, на котором расположено несколько многоквартирных жилых домов, является делимым, то есть имеется возможность обеспечения доступа к жилым домам, соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и т.п. требований, наиболее целесообразно считать раздел земельного участка по числу расположенных на нем жилых домов. В данном случае это будет способствовать упрощению управления многоквартирным домом, так как голосование значительного количества собственников помещений в многоквартирном доме, которое проводится в целях его управления, оформить сложнее. Кроме того, совокупность многоквартирных домов, расположенных на одном земельном участке, может представлять собой жилой комплекс с самостоятельными почтовыми адресами и (или) корпусами. Однако в любом случае раздел земельного участка в зависимости от количества расположенных на нем многоквартирных домов - это право, а не обязанность владельцев жилых помещений многоквартирных домов, как собственников земельного участка.

На основании [статей 11.3, 29](#) Земельного кодекса Российской Федерации решение об образовании земельного участка (при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков) принимается органами, осуществляющими предоставление земельных участков, на основании обращения заинтересованного правообладателя земельного участка.

В связи с изложенным, отдельно стоящие многоквартирные дома, расположенные на одном земельном участке и объединенные общим инженерным оборудованием, могут рассматриваться как составная часть сложного недвижимого имущества - имущества общего пользования собственников помещений в многоквартирном доме. Однако механизм управления таким домом значительно усложнен в отличие от ситуации, когда осуществлен раздел земельного участка по числу расположенных на нем многоквартирных домов.

Заместитель директора
Департамента недвижимости
М.В.БОЧАРОВ