



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА НИЖНЕГО НОВГОРОДА
Департамент градостроительного развития и архитектуры

Кремль, корп.5, г. Нижний Новгород, 603082, тел. +7 (831) 467-10-36, факс +7 (831) 439-17-18, e-mail: dgria@admgor.nnov.ru

10.12.2025 № Исх-07-06-655719/25

На № ОГ-02-03-138317/25 от 12.11.2025

Романенко В.В.

vvromanenko444@gmail.com

О рассмотрении обращения

Уважаемая Виктория Владимировна!

Ваше обращение, поступившее в администрацию города Нижнего Новгорода, о предоставлении информации о порядке действий для формирования земельного участка под многоквартирными домами, расположенным на территории ЖК "Плотничный, 2", рассмотрено департаментом градостроительного развития и архитектуры администрации города Нижнего Новгорода (далее – департамент) в рамках компетенции.

По данным государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Нижегородской области многоквартирные дома № 2 корпус 1, № 2 корпус 2 по пер. Плотничный расположены в границах земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060054:909, также в границах земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060054:909 расположено нежилое здание по пер. Плотничный, д. 2, многоквартирный дом № 2 корпус 3 расположен в границах земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060054:939.

По информации, имеющейся в департаменте, вышеуказанные земельные участки образованы в соответствии с проектом внесения изменений в проект планировки и межевания территории в границах улицы Ильинская, переулка Плотничный, улиц Добролюбова, архитектора Харитонов А.Е., Малая Покровская в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода, утвержденным постановлением администрации города Нижнего Новгорода от 01.10.2013 № 3787 (далее – документация по планировке территории) в рамках реализации договора о развитии застроенной территории в границах улиц Сергиевская, переулок Плотничный в Нижегородском районе.

По сведениям Единого государственного реестра недвижимости многоквартирные дома № 2 корпус 1, № 2 корпус 2 по пер. Плотничный введены в эксплуатацию в 2020 году, № 2 корпус 3 по пер. Плотничный в 2024 году.

Положениями ч. 1 ст. 42 Федерального закона № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" предусмотрено, что государственная регистрация возникновения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество, право общей долевой собственности на земельный участок возникает одновременно с государственной регистрацией прав на помещение в многоквартирном доме.

Однако, согласно выписке из ЕГРН об объекте недвижимости в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 52:18:0060054:909, площадью 4022 кв. м, видом разрешенного использования "для строительства двух 8-этажных многоквартирных жилых домов (№№1,2 по генплану), административного здания со встроенной ТП (№4 по генплану) и подземной автостоянки (I очередь строительства)" и 52:18:0060054:939, площадью 1780 кв. м, видом разрешенного использования "под строительство 8-этажного многоквартирного жилого дома (№6 по генплану) и подземной автостоянки (II очередь строительства)", зарегистрировано право собственности ООО "Строительная компания "Реконструкция Инвест".

В силу ст. 11 Земельного кодекса Российской Федерации на территории города Нижнего Новгорода администрация города Нижнего Новгорода не уполномочена на распоряжение земельными участками, находящимися в частной собственности.

Таким образом, вопрос об образовании земельных участков под многоквартирными домами ЖК "Плотничный, 2", в целях передачи земельных участков в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирных домах, необходимо решать с правообладателем земельных участков с кадастровыми номерами 52:18:0060054:909 и 52:18:0060054:939.

Вместе с тем информируем, поскольку многоквартирные дома № 2 корпус 1, № 2 корпус 2, № 2 корпус 3 по пер. Плотничный расположены в границах территории, в отношении которой утверждены проекты межевания территории, образовать земельные участки под эксплуатацию многоквартирных домов возможно только путем подготовки проекта межевания территории.

В соответствии с Законом Нижегородской области от 23.12.2014 № 197-З "О перераспределении отдельных полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Нижегородской области и органами государственной власти Нижегородской области" полномочия по принятию решений о подготовке документации по планировке территории, а также утверждение документации по планировке территории, за исключением полномочий по организации и проведению общественных обсуждений или публичных слушаний, на территории городского округа город Нижний Новгород осуществляет Правительство Нижегородской области (уполномоченный орган – министерство градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области).

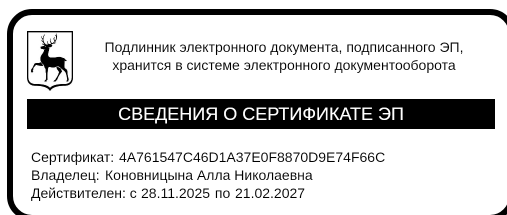
По вопросу присоединения части дороги, расположенной перед входными группами в жилые дома ЖК "Плотничный, 2" сообщаем.

Документацией по планировке территории испрашиваемая к присоединению территория (часть дороги) отнесена к территориям, не подлежащим формированию и переходу в общую долевую собственность собственников помещений многоквартирных жилых домов.

Приказом министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 29.01.2025 № 06-01-03/3 утверждена документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, расположенной в границах Зеленского съезда, улиц Грузинской, М.Покровской, Ильинской, переулка Плотничного и улицы Почаинской в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода.

Согласно утвержденным документациям по планировке территории испрашиваемая Вами территория относится к территориям общего пользования и предназначена для организации пешеходных связей и размещения сооружений инженерной защиты склона Почаинского оврага, для передачи указанной территории в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирных домах правовые основания отсутствуют.

Директор департамента



А.Н.Коновницына