



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

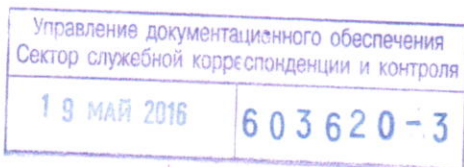
ВИЦЕ-ГУБЕРНАТОР
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Смольный, Санкт-Петербург, 191060
Тел. (812) 576-6030 Факс 576-6594
e-mail: mmp@vg.gov.spb.ru
http://www.gov.spb.ru

ОКПО 00021982 ОКОГУ 23010 ОГРН 1027809257178
ИНН/КПП 7830002078/782501001

18.05.2016 № 11-11-1872/16-0-1

На № _____ от _____



Депутату Законодательного
Собрания Санкт-Петербурга

Б.Л. Вишневному

Уважаемый Борис Лазаревич!

Рассмотрев Ваше обращение от 04.05.2016 № 603620-3, сообщая, что по результатам проверки законности формирования земельных участков в границах жилого квартала, ограниченного Лиственной ул., ул. Витковского, пр. Тореза, ул. Жака Дюкло, установлено следующее.

Собственникам помещений в многоквартирном доме (далее – МКД) принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в МКД, 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 (пп.4, п.1 ст.36 Жилищного кодекса РФ).

По заявлениям лиц, уполномоченных решениями общих собраний собственников помещений в МКД, в границах жилого квартала, ограниченного Лиственной ул., ул. Витковского, пр. Тореза, ул. Жака Дюкло, были сформированы восемь земельных участков (далее – Земельные участки).

Формирование Земельных участков осуществлялось в точном соответствии со схемами, представленными Комитетом по градостроительству и архитектуре (далее – КГА).

В связи с тем, что собственниками помещений в указанных МКД были созданы четыре товарищества собственников жилья, которые обслуживали по несколько домов, КГА были представлены схемы, согласно которым Земельные участки для МКД имели между собой общие границы.

Практика разработки градостроительной документации показывает, что в границах жилых кварталов может не быть территорий общего

пользования (в том числе обозначенных красными линиями внутриквартальных проездов).

С момента проведения государственного кадастрового учета Земельные участки бесплатно перешли в общую долевую собственность собственников помещений в МКД, расположенных в их границах (ст.16 ФЗ от 29.12.2004 №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ»).

Территория земельного участка для трансформаторной подстанции и территории детских площадок не входят в границы Земельных участков, сформированных для МКД.

Доступ к иным МКД, расположенным в глубине жилого квартала, в том числе к встроенному помещению детского сада №115, расположенному в одном из МКД, к детским площадкам и к трансформаторной подстанции, не ограничен и осуществляется с улицы Витковского.

Нарушений требований земельного законодательства при формировании Земельных участков в границах жилого квартала, ограниченного Лиственной ул., ул. Витковского, пр. Тореза, ул. Жака Дюкло, не установлено.

Однако выявлен пробел в действующем законодательстве, позволяющий застройщику в целях получения земельного участка для строительства, воспользоваться возможностью формирования для существующих МКД смежных земельных участков и бесплатного их перехода в общую долевую собственность собственников помещений в МКД.

Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга будут подготовлены предложения по внесению изменений в федеральное законодательство, позволяющие исключить из практики подобные случаи.

В настоящее время вопрос законности формирования земельных участков в границах жилого квартала, ограниченного Лиственной ул., ул. Витковского, пр. Тореза, ул. Жака Дюкло, является предметом рассмотрения гражданского дела № 2-4455/2016, направленного в Санкт-Петербургский городской суд, в ходе которого будут всесторонне исследованы вопросы о возможном нарушении прав и законных интересов граждан – жителей соседних многоквартирных домов в результате формирования указанных земельных участков.

**Вице-губернатор
Санкт-Петербурга**

Кононевская К.А.
Девяткина Е.Г.577-13-56

С уважением,



М.П. Мокрецов