

Санкт-Петербургская  
Санкт-Петербургского городского суда  
принято заявление / жалоба на 31-м листах  
приложение на 451-м листах

ИММ ЭКЗ.  
Санкт-Петербургский городской суд  
196128, Санкт-Петербург, ул. Бассейная, д. 6

|  |  |
|--|--|
| Дата: 16.03.2014 г./н № 06-25/49               |  |
| <b>Состав:</b>                                 | <b>Ответчик:</b>   |
| 1. Бердникова Ольга Вячеславовна<br>подпись    | Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга<br>ОГРН 1027809244561<br>ИНН/КПП 7832000076/784201001<br>191060, Санкт-Петербург, Смольный проезд, д. 1, лит. Б<br>тел. (812) 576-75-15, факс (812) 576-49-10<br>e-mail: in@commim.spb.ru |
| 2. Лозовская Татьяна Сергеевна                 |  |
| 3. Савицкий Кирилл Владимирович<br>р.          | <b>Ответчики 2:</b><br>1. Топталова Ирина Владимировна<br>ИНН 780419833272<br>Место нахождения имущества: 194214, Санкт-Петербург, проспект Гореза, дом 77.  |
| 4. Захарова Ольга Николаевна<br>пр.            | 2. Патракеева Зинаида Аркадьевна<br>ИНН 780408868428<br>Место нахождения имущества: 194214, Санкт-Петербург, проспект Гореза, дом 77.  |
| 5. Сузи Ольга Юрьевна<br>г, пр.                | 3. Паньков Андрей Евгеньевич<br>ИНН 781312740901<br>Место нахождения имущества: 194214, Санкт-Петербург, проспект Гореза, дом 77.  |
| 6. Евдокимова Вера Васильевна<br>ург, пр.      | 4. Матвеева Елена Владимировна<br>ИНН 780602912269<br>Место нахождения имущества: 194214, Санкт-Петербург, проспект Гореза, дом 77.  |
| 7. Наумова Александра Михайловна<br>рбург, пр. | 5. Закрытое акционерное общество «Строительный трест»<br>ИНН 7804004544, ОГРН 1037808001890<br>Место нахождения: 195271, Санкт-Петербург, проспект Кондратьевский, дом 62, корпус 4, литер А.  |
| 1<br>м<br>Г<br>1                               | 6. Птущенко Арсений Владимирович<br>Место нахождения имущества: 194214, Санкт-Петербург, проспект Гореза, дом 77.  |
|  | 7. Птущенко Эльвира Владимировна<br>Место нахождения имущества: 194214, Санкт-Петербург, проспект Гореза, дом 77.  |

### КАССАЦИОННАЯ ЖАЛОБА

на Решение Калининского районного суда Санкт-Петербурга от 10.10.2016 и Апелляционное  
Определение

Санкт-Петербургского городского суда от 11.01.2017

Истцы обратились в суд с иском к Ответчикам о признании незаконными распоряжений Комитета по земельным ресурсам и землеустройству (далее – КЗРиЗ) об утверждении схем расположения земельных участков, границ земельных участков, обязанности установить границы земельных участков, исключить запись государственного кадастрового учета о земельном участке,

признании отсутствующим права собственности на внутриквартальные проезды, земельный участок, а именно:

1. Признать незаконными Распоряжения Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга об утверждении схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории от 14.04.2015 № 2541-рк, № 2542-рк, № 2543-рк.

2. Признать незаконными Распоряжения Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга об утверждении границ земельных участков от 14.04.2015 № 2545-рк, № 2546-рк.

3. Обязать Ответчика1 и Ответчика2 установить границы земельных участков

| № п/п | Кад. номер земельного участка | Адрес зем. участка                                   |
|-------|-------------------------------|--|
| 1     | 78:36:0536001:3651            | Санкт-Петербург, пр. Тореза, дом 79, корп. 2, лит. В |
| 2     | 78:36:0536001:3658            | Санкт-Петербург, пр. Тореза, дом 77, корп. 1, лит. Г |
| 3     | 78:36:0536001:3661            | Санкт-Петербург, пр. Тореза, дом 77, корп. 2, лит. Д |
| 4     | 78:36:0536001:3652            | Санкт-Петербург, пр. Тореза, дом 73, корп. 2, лит. К |
| 5     | 78:36:0536001:3659            | Санкт-Петербург, пр. Тореза, дом 71, корп. 2, лит. М |

без включения в них территорий общего пользования – внутриквартальных проездов.

4. Исключить из государственного кадастра недвижимости запись государственного кадастрового учета о земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 77, с кадастровым номером 78:36:0536001:3662, общей площадью 18 366 кв.м.

5. Признать отсутствующим право общей долевой собственности Ответчиков2 на территории общего пользования – внутриквартальные проезды, включенные в границы земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 77, с кадастровым номером 78:36:0536001:3662.

6. Признать отсутствующим право общей долевой собственности Ответчиков2 на земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 77, с кадастровым номером 78:36:0536001:3662.

Решением Калининского районного суда Санкт-Петербурга от 10.10.2016г. по делу № 2-7839/2016 (далее – Решение) Соистцам отказано в удовлетворении заявленных требований в полном объеме.

Апелляционным Определением Санкт-Петербургского городского суда от 11.01.2017 (регистрационный номер 33-1292/2017) (далее – Апелляционное Определение) Решение Калининского районного суда Санкт-Петербурга оставлено без изменения.

Ознакомившись с доводами, положенными в основу вынесенных судебных актов (Решение и Апелляционное определение), Соистец – Бердникова О.В. считает их несостоятельными, а обжалуемые Решение и Апелляционное определение приняты Судами с существенным нарушением норм материального и процессуального права, при этом выводы, положенные в основу указанных судебных актов, не соответствуют фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в деле доказательствам, а также сделаны в отсутствие

надлежащих доказательств, в связи с чем, Решение и Апелляционное Определение подлежат отмене на основании нижеизложенного.

I. Судами при вынесении оспариваемых судебных актов грубо нарушены положения статьи 12 Гражданского процессуального кодекса РФ (далее – ГПК РФ), а именно Судами не был соблюден основополагающий принцип осуществления правосудия на основании состязательности и равноправия сторон, что повлекло за собой также нарушение со стороны Судов таких норм процессуального права как статей 35, 56, 79 ГПК РФ.

Согласно положениям статьи 12 ГПК РФ правосудие по гражданским делам осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон (часть 1). При этом суд, сохраняя независимость, объективность и беспристрастность, осуществляет руководство процессом, разъясняет лицам, участвующим в деле, их права и обязанности, предупреждает о последствиях совершения или несовершения процессуальных действий, оказывает лицам, участвующим в деле, содействие в реализации их прав, создает условия для всестороннего и полного исследования доказательств, установления фактических обстоятельств и правильного применения законодательства при рассмотрении и разрешении гражданских дел (часть 2).

В соответствии со статьей 56 ГПК РФ, содержание которой следует рассматривать в контексте с положениями пункта 3 статьи 123 Конституции Российской Федерации и статьи 12 ГПК РФ, закрепляющих принципы состязательности гражданского судопроизводства и принцип равноправия сторон, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Таким образом, принцип состязательности, являясь одним из основных принципов гражданского судопроизводства, предполагает, в частности, что каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основание своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом. Именно это правило распределения бремени доказывания закреплено в части 1 статьи 56 ГПК РФ. При этом в силу присущего гражданскому судопроизводству принципа диспозитивности, эффективность правосудия по гражданским делам обуславливается в первую очередь поведением сторон как субъектов доказательственной деятельности; наделенные равными процессуальными средствами защиты субъективных материальных прав в условиях состязательности, стороны должны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются в обоснование своих требований и возражений, и принять на себя все последствия совершения или несовершения процессуальных действий.

I.I. В свою очередь, Соистцом при рассмотрении дела в Калининском районном суде, а также в Санкт-Петербургском суде были поданы ходатайства о приобщении в материалы дела следующих документов:

- Проект детальной планировки района Старо-Парголовского проспекта в Выборгском районе, утвержденный Решением Исполнительного комитета Ленинградского городского совета депутатов трудящихся от 16.03.1965г. № 14-8-п – в электронном виде на диске, а также частично в бумажном виде те материалы, которые содержатся на диске, а именно: Решение Исполнительного комитета Ленинградского городского совета депутатов трудящихся от 16.03.1965г. № 14-8-п, Пояснительная записка к проекту детальной планировки района

Старо-Парголового проспекта и страницы, содержащие План красных линий и эскиз застройки<sup>1</sup>.

Важно отметить, что Проект детальной планировки района Старо-Парголового проспекта в Выборгском районе, утвержденный Решением Исполнительного комитета Ленинградского городского совета депутатов трудящихся от 16.03.1965г. № 14-8-п (далее по тексту – проект планировки), является действующей градостроительной документацией, распространяющей свое действие на ту территорию, в границы которой входят внутриквартальные проезды, являющиеся предметом спора по настоящему делу. При этом, как и предусмотрено на сегодняшний день статьей 42 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ) проект планировки содержит следующую информацию:

1. чертежи планировки территории, на которых отображаются:

- красные линии;
- линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

- границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;

2. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории, и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории, включающие в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории в графической форме, которые содержат:

- схему расположения элемента планировочной структуры;
- схему организации улично-дорожной сети, которая может включать схему размещения парковок (парковочных мест), и схему движения транспорта на соответствующей территории;
- схему границ территорий объектов культурного наследия;
- схему границ зон с особыми условиями использования территорий;
- схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;
- иные материалы в графической форме для обоснования положений о планировке территории.

**Важно подчеркнуть, что материалы проекта планировки содержат информацию о границах такого элемента планировочной структуры, как квартал, а именно квартала, в**

---

<sup>1</sup> Проект планировки был предоставлен Комитетом по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга в ответ на запрос от 12.08.2016г. № 221-49443 Бобковой Е.Ю. – представителя соистца Бердниковой О.В., что подтверждается Письмом Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга от 06.09.2016г. № 221-17-42-821/16. Проект планировки был предоставлен КГА в электронном виде на диске, оригинал, которого Соистца просила приобщить в материалы дела.

границы которого входят и земельный участок, расположенный по адресу пр. Тореза д. 77, и **внутриквартальные проезды**. Однако, несмотря на то, что указанные документы содержат такую информацию (документы) как о наличии проездов и красных линиях в границах сформированного земельного участка, в приобщении столь значимых при рассмотрении настоящего дела документов исходя из предмета спора Соистцу было отказано Судами без какой-либо на то аргументации и правового обоснования, в то время как указанные документы опровергают следующие голословные выводы Судов, положенные в основу оспариваемых судебных актов:

- в границах указанных территорий красные линии не установлены, из чего следует, что территории общего пользования, в том числе, внутриквартальные проезды, отсутствуют;
- при формировании единого земельного участка границы спорных земельных участков не захватывают земли общего пользования.

Таким образом, Соистец был лишен возможности предоставления однозначных доказательств, опровергающих выводы Судов, положенных в основу вынесенных судебных актов, что в свою очередь повлекло принятие незаконных судебных актов, а Соистец был лишен предоставленных ему статьями 35 и 56 ГПК РФ процессуальных прав.

1.11. По мнению Соистца Судами в нарушение положений статьи 79 ГПК РФ было необоснованно отклонено ходатайство о назначении комплексной (землеустроительной и строительно-технической экспертизы), что повлекло за собой также принятие незаконных судебных актов.

Так, согласно статье 79 ГПК РФ при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу.

При рассмотрении настоящего дела исходя из предмета настоящего спора необходимо определить (установить) входят ли в состав вновь сформированного земельного участка с кадастровым номером 78:36:0536001:3662, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 77, территории (земельные участки) общего пользования, занятые проездами, а также необходимо определить (установить) площадь территорий (земельных участков) общего пользования, занятых проездами.

Необходимость проведения комплексной судебной экспертизы в рамках настоящего дела была обусловлена также тем, что одним из требований соистцов является признание отсутствующим права общей долевой собственности Ответчиков<sup>2</sup> на территории общего пользования – внутриквартальные проезды, включенные в границы земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 77, с кадастровым номером 78:36:0536001:3662, в связи с чем, необходимо определить уникальные характеристики земельных участков, на которых расположены проезды, признаваемыми территориями общего пользования и не подлежащими приватизации, в объеме, достаточном для постановки таких земельных участков на кадастровый учет.

Кроме того, Соистец не может согласиться с выводом Судов о том, что, исходя из адресов регистрации истцов их права на проезды к своим домам не нарушены, а также с выводом о возможности истцов подъезда к своим домам.

Абсурдность и несправедливость данного вывода заключается в том, что **такой вывод Суды делают о той грунтовой дороге, которая на сегодняшний день является единственным**

способом подъезда к домам, оставляющим возможность проживания жителей в этом квартале. Более того, данные выводы были сделаны судами без визуального осмотра квартала, в то время как в проведении экспертизы Судами при рассмотрении настоящего дела было отказано, что повлекло за собой принятие незаконных и безаргументированных судебных актов.

Суды, таким образом, признают справедливым и законным вторжение частных лиц с санкционированного согласия государства (государственных органов) в устоявшуюся жизнь жителей квартала и отобрание у них трех благоустроенных и асфальтированных проездов, осуществляющих автомобильную связь жилых домов, в которых они проживают, с такой магистральной улицей как Тореза и улицей Витковского, а также отобрание у них еще и пешеходной связи с улицей Тореза, на которой расположены в том числе и остановки общественного транспорта, и оставление им взамен этого одной грунтовой дороги связывающей квартал исключительно с улицей второстепенного значения, на которой даже не предусмотрен тротуар.

Также Суды подменили существо права пользования местами (территориями, землями) общего пользования о нарушении которых и заявлялось Соистцами, на право возможности какого-либо проезда к своим домам.

При этом право пользования местами (территориями, землями) общего пользования принадлежит всем людям без исключения и ни в коем случае не ущемляется наличием возможности пользования иными местами (территориями, землями) общего пользования.

Просто жителей квартала – Соистцов, больше всех касается нарушение права на пользования территориями общего пользования (проездами), вошедшими в территории сформированных земельных участков, нежели всех иных людей, так как они ежедневно сталкиваются с необходимостью выходить из своих домов и куда-то ехать или идти, а также возвращаться в свои дома, вызывать скорую помощь, милицию или пожарную службу и т.п.

Также необходимо отметить, что жители квартала не только передвигаются по нему с целью прийти домой или уйти из дома, но и с целью отвезти своих детей в детский сад, который расположен в этом же квартале, однако теперь жителям домов, стоящих непосредственно на пр. Тореза, не достаточно пройти 100 метров внутри квартала до своего детского сада, а необходимо по безопасному маршруту, предусматривающему наличие пешеходных переходов по всем улицам с автомобильным движением, обойти весь квартал по периметру.

Следовательно, данный вывод суда – не законен, не справедлив и сделан без учета фактических обстоятельств дела, в том числе, без визуального осмотра на местности, который мог быть осуществлен в случае назначения Судами судебной экспертизы.

Соистцам принадлежало, принадлежит и будет принадлежать право пользования земельными участками общего пользования (предусмотренное статьей 262 Гражданского кодекса РФ) – проездами. При этом нарушение данного права именно для Соистцов, проживающих в этом квартале, может стать причиной возникновения серьезной угрозы для их жизни и здоровья.

Таким образом характер исковых требований, а также оснований для удовлетворения исковых требований, влечет за собой возникновение вопросов, разрешение которых требует специальных знаний, а также необходимость проведения визуального осмотра на местности. Следовательно, исходя из характера заявленных требований, конкретных обстоятельств дела, отказ в назначении экспертизы не отвечает требованиям полного, объективного и

всестороннего рассмотрения дела, что является грубым нарушением положений статей 12, 56 и 79 ГПК РФ.

II. Судами при вынесении Решения и Апелляционного Определения грубо нарушены нормы материального права, а именно пункт 12 статьи 85 Земельного кодекса и пункт 12 статьи 1 ГрК РФ.

II.1. При вынесении Решения и Апелляционного Определения Судами сделан вывод о том, что при формировании границ земельного участка с кадастровым номером 78:36:0536001:3662, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 77 (далее – земельный участок), образованного в результате объединения, в том числе, следующих земельных участков:

| № п/п | Кад. номер земельного участка | Адрес зем. участка                                   |
|-------|-------------------------------|--|
| 1     | 78:36:0536001:3651            | Санкт-Петербург, пр. Тореза, дом 79, корп. 2, лит. В |
| 2     | 78:36:0536001:3658            | Санкт-Петербург, пр. Тореза, дом 77, корп. 1, лит. Г |
| 3     | 78:36:0536001:3661            | Санкт-Петербург, пр. Тореза, дом 77, корп. 2, лит. Д |
| 4     | 78:36:0536001:3652            | Санкт-Петербург, пр. Тореза, дом 73, корп. 2, лит. К |
| 5     | 78:36:0536001:3659            | Санкт-Петербург, пр. Тореза, дом 71, корп. 2, лит. М |

**границы вышеуказанных земельных участков не захватывают земли общего пользования.**

Соистец считает данный вывод Судов ошибочным, основанным на неправильном истолковании закона, а также сделанным вопреки имеющимся в материалах дела доказательствам в силу следующего.

В силу законодательно установленных норм, а именно, согласно пункту 12 статьи 85 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) **земельные участки общего пользования, к которым в частности, относятся в числе прочего проезды, не подлежат приватизации.** Исходя из определения термина «территории общего пользования», приведенного в пункте 12 статьи 1 ГрК РФ, следует, что к указанным территориям относится **территория, которой беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц.** При этом важно подчеркнуть, что проезды прямо отнесены указанной нормой к территориям общего пользования.

В соответствии с пунктом 11.4 СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89, утвержденного Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 № 820, **проезд** – это категория дорог, основное назначение которой подъезд транспортных средств к жилым и общественным зданиям, учреждениям, предприятиям и другим объектам городской застройки внутри районов, микрорайонов, кварталов.

Исходя из совокупности положений указанных норм следует, что **любой проезд, обеспечивающий подъезд транспортных средств к жилым и общественным зданиям, учреждениям, предприятиям и другим объектам городской застройки внутри квартала, является в соответствии с пунктом 12 статьи 85 ЗК РФ территорией (земельным участком) общего пользования не подлежит приватизации – передаче в частную собственность.** Т.е. вне зависимости от того, к какой категории относится проезд или к какому многоквартирному дому тот или иной проезд обеспечивает подъезд, в любом случае не может являться основанием для включения таких проездов в границы земельных участков, подлежащих передаче в

*собственность третьим лицам, в том числе, собственникам помещений, расположенных в жилых многоквартирных домах.*

Как следует из Решения Калининского районного суда Санкт-Петербурга и Апелляционного Определения Санкт-Петербургского городского суда Судами признано и не опровергнуто Ответчиками, что в территории сформированных земельных участков (с кадастровыми номерами 78:36:0536001:3651, 78:36:0536001:3652, 78:36:0536001:3658, 78:36:0536001:3659, 78:36:0536001:3661, и в объединенный земельный участок с кадастровым номером 78:36:0536001:3662) вошли асфальтированные проезды. Однако, по мнению Судов, данные асфальтированные проезды предназначены исключительно для обеспечения самостоятельного доступа к каждому из восьми многоквартирных домов под которыми изначально формировались земельные участки (в последующем, объединенные в один земельный участок). Следовательно, Суды подтвердили факт наличия в границах спорных земельных участков наличия асфальтированных проездов, а также подтвердили критерий пользования проездами неограниченным кругом лиц.

Таким образом, Суды, признавая в границах спорного земельного участка наличие асфальтированных проездов, предназначенных, как указано судом по тексту оспариваемого решения, для обеспечения самостоятельного доступа к каждому из восьми многоквартирных домов под которыми изначально формировались земельные участки (в последующем объединены в один участок), в нарушение требований статьи 85 ЗК РФ (пункт 12) и пункта 12 статьи 1 ГрК РФ делают абсолютно противоположный вывод о том, что при формировании единого земельного участка его границы не захватывают земли общего пользования (т.е. асфальтированные проезды). Вышеизложенное, по мнению Соистца, является грубейшим нарушением норм материального права.

С учетом вышеизложенного, следует констатировать, что Суды при вынесении оспариваемых судебных актов признали наличие в границах сформированного земельного участка асфальтированных проездов, которые в силу положений пункта 12 статьи 85 ЗК РФ и пункта 12 статьи 1 ГрК РФ признаются землями общего пользования и не подлежат приватизации, в том числе, собственниками тех многоквартирных домов, к которым указанные проезды также обеспечивают подъезд (доступ).

II. В дополнение к вышеизложенному, а также в подтверждение того, что в границы вновь сформированного земельного участка вошли асфальтированные внутриквартальные проезды, Соистец считает необходимым отметить следующее.

Ранее в отношении 2 (двух) спорных земельных участков, а именно: под многоквартирным домом по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Тореза, дом 79, корпус 2 литера В и многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 73, корпус 2, литера К, уже были сформированы границы земельных участков, в которые как раз и не входили асфальтированные внутриквартальные проезды, относящиеся к землям общего пользования. Данный факт подтверждается имеющимися в материалах дела землеустроительными делами, предоставленными Ответчиком 1 (том 5, л.д. 143-169, 230-251).

В частности, из документов землеустроительного дела по формированию земельного участка под многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 73, корп.2, литера К, следует следующее:

- в результате проведения полевого обследования, что подтверждается Актом полевого обследования от 29.05.2012 (том 5, л.д. 150), изначально в полном соответствии с требованиями земельного законодательства было предложено сформировать границы земельного участка **вдоль имеющихся асфальтированных проездов по поребрикам**, при этом к Акту полевого обследования приложены фотоматериалы и фото таблица, из которых четко видны внутриквартальные асфальтированные проезды (том 5, л.д. 152, 153,154,155);
- исходя из схемы расположения земельного участка, являющейся Приложением к распоряжению Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 13.09.2012 № 6067-р «Об утверждении схемы расположения земельного участка» (том 5, л.д. 167) видно, что **асфальтированные проезды, примыкающие к границам сформированного земельного участка, относятся к землям общего пользования и не входят в границы сформированного ранее земельного участка;**
- площадь ранее сформированного (утвержденного) земельного участка по многоквартирным домом составляла 1 259 кв.м. (том 5, л.д. 166. 167), в то время как при формировании данного земельного участка в новых границах его площадь составила 1 983 кв.м., что подтверждается Распоряжением Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 14.04.2015 № 2546-рк (том 5, л.д. 191), то есть при формировании данного земельного участка в новых границах его площадь увеличилась на 724 кв.м. **за счет включения в границы земельного участка внутриквартальных проездов**, что также прямо видно из схем границ земельного участка, имеющихся в землеустроительном деле земельного участка в новых границах (том 5, л.д. 179, 182, 192);
- из ответа КГА от 24.03.2015 (том 5, л.д. 180-181) (пункте 6 «Сведения об ограничениях (обременениях, сервитутах) земельного участка), имеющегося в землеустроительном деле земельного участка в новых границах, в том числе, указано на **сохранение права беспрепятственного прохода и проезда по внутриквартальным проездам**, в то время как ранее такая формулировка при первоначальном формировании земельного участка отсутствовала.

Из землеустроительного дела по формированию земельного участка под многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 79, корп. 2, литера В, следует следующее:

- в результате проведения полевого обследования, что подтверждается Актом полевого обследования от 29.05.2012 (том 5, л.д. 237), изначально в полном соответствии с требованиями земельного законодательства было предложено сформировать границы земельного участка **вдоль имеющихся асфальтированных проездов по поребрикам**, при этом к Акту полевого обследования приложены фотоматериалы и фототаблица, из которых четко видны внутриквартальные асфальтированные проезды (том 5, л.д. 238, 239,240,242);
- исходя из схемы расположения земельного участка, являющейся Приложением к распоряжению Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 18.02.2013 № 661-р «Об утверждении схемы расположения земельного участка» (том 5, л.д. 249), а также схемы границ земельного участка в масштабе 1:2000 (том 5, л.д. 243) видно, что **асфальтированные проезды,**

примыкающие к границам сформированного земельного участка, относятся к землям общего пользования и не входят в границы сформированного ранее земельного участка;

- площадь ранее сформированного земельного участка составляла 1 271 кв.м. (том 5, л.д. 248, 249), в то время как при формировании данного земельного участка в новых границах его площадь составила 1 974 кв.м., что подтверждается Распоряжением Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 19.04.2015 № 2545-рк (том 5, л.д. 227), то есть при формировании данного земельного участка в новых границах его площадь **увеличилась на 703 кв.м. за счет включения в границы земельного участка внутриквартальных проездов**, что также прямо видно из схем границ земельного участка, имеющих в землеустроительном деле земельного участка в новых границах (том 5, л.д. 215, 218, 228);
- из ответа КГА от 24.03.2015 (том 5, л.д. 216-217) (пункте 6 «Сведения об ограничениях (обременениях, сервитутах) земельного участка»), имеющегося в землеустроительном деле земельного участка в новых границах, в том числе, указано **на сохранение права беспрепятственного прохода и проезда по внутриквартальным проездам**, в то время как ранее такая формулировка при первоначальном формировании земельного участка отсутствовала.

Вышеизложенное в совокупности с доводами, изложенными ранее по тексту настоящей жалобы, еще раз подтверждает позицию о том, что внутриквартальные проезды в нарушение требований статьи 85 (пункт 12) ЗК РФ и статьи 1 (пункт 12) ГрК РФ были включены в границы спорных земельных участков при их формировании, в связи с чем, было нарушено право неограниченного круга лиц беспрепятственного прохода по ним.

II. III. Несмотря на то, что Судами при рассмотрении настоящего дела признано и установлено, что в территории сформированных земельных участков (с кадастровыми номерами 78:36:0536001:3651, 78:36:0536001:3652, 78:36:0536001:3658, 78:36:0536001:3659, 78:36:0536001:3661, и в объединенный земельный участок с кадастровым номером 78:36:0536001:3662) вошли асфальтированные проезды, в противоречие фактическим обстоятельствам дела, подтвержденным соответствующими доказательствами, Суды при вынесении оспариваемых судебных актов делают вывод о том, что данные асфальтированные проезды не могут расцениваться в качестве внутриквартальных проездов.

В частности, Суды делают вывод, что асфальтированные проезды, вошедшие в границы сформированных земельных участков, не могут расцениваться как внутриквартальные проезды и, соответственно, как территории общего пользования, поскольку не отвечают следующим требованиям, а именно:

- 1) Обеспечивают подъезды к отдельным земельным участкам внутри элемента планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов);
- 2) Осуществляют связь внутриквартальных территорий (в том числе зданий жилого и общественного назначения) с магистральными и жилыми улицами;
- 3) Должны примыкать к проезжим частям жилых и магистральных улиц с регулируемым движением.

4) Обеспечивают связь внутриквартальной территории с улично-дорожной сетью.

В тоже время согласно доказательствам, имеющимся в материалах дела, подтверждается, что асфальтированные проезды:

1) *Осуществляют связь внутриквартальных территорий (в том числе зданий жилого и общественного назначения) с магистральными и жилыми улицами – проспектом Тореза и улицей Витковского:*

1 – проезд: примыкающий к ул. Витковского и проходящий по земельному участку с кадастровым номером 78:36:536001:3662 (а также включенных при объединении в него земельных участков с кадастровыми номерами: 78:36:0536001:3651, 78:36:0536001:3661, 78:36:0536001:3652 и 78:36:0536001:3659) параллельно пр. Тореза вдоль существующих домов по пр. Тореза за №№ 73 корп. 3 и 77 корп. 3 **осуществляет связь жилых домов, расположенных в квартале ограниченном улицами: пр. Тореза, ул. Витковского, ул. Жака Дюкло, ул. Лиственной, а именно домов по пр. Тореза за номерами 83, 79 корп. 3, 77 корп. 3, 73 корп. 3 с улицей Витковского, а также домов по пр. Тореза за номерами 79 корп. 3, 77 корп. 3, 73 корп. 3, 75 корп. 2 с проспектом Тореза, что подтверждается предоставленными в материалы дела картами (л.д. 142 - 143 Том 4), распечаткой с сайта Google карты (л.д. 220 Том 3), протоколом осмотра письменного доказательства (л.д. 97 - 128 Том 5), атласом Санкт-Петербурга (л.д. 208 Том 6).**

2 – проезд: перпендикулярный пр. Тореза и проходящий по земельному участку с кадастровым номером 78:36:536001:3662 (а также включенных при объединении в него земельных участков с кадастровыми номерами: 78:36:0536001:3658, 78:36:0536001:3661) параллельно ул. Витковского, начинающийся от пр. Тореза и заканчивающийся у дома по пр. Тореза № 79 корп. 3, **осуществляет связь жилых домов, расположенных в квартале ограниченном улицами: пр. Тореза, ул. Витковского, ул. Жака Дюкло, ул. Лиственной, а именно домов по пр. Тореза за номерами 79 корп. 3, 77 корп. 3, 75 корп. 2 с проспектом Тореза, что подтверждается предоставленными в материалы дела картами (л.д. 142 - 143 Том 4), распечаткой с сайта Google карты (л.д. 220 Том 3), протоколом осмотра письменного доказательства (л.д. 97 - 128 Том 5), атласом Санкт-Петербурга (л.д. 208 Том 6).**

3 – проезд: перпендикулярный пр. Тореза и проходящий по земельному участку с кадастровым номером 78:36:536001:3662 (а также включенных при объединении в него земельных участков с кадастровыми номерами: 78:36:0536001:3659) параллельно ул. Витковского вдоль существующих домов по пр. Тореза за №№ 71 корп. 1, 71 корп. 2, 71 корп. 3, **осуществляет связь жилых домов, расположенных в квартале ограниченном улицами: пр. Тореза, ул. Витковского, ул. Жака Дюкло, ул. Лиственной, а именно домов по пр. Тореза за номерами 73 корп. 3, 71 корп. 3, 75 корп. 2 с проспектом Тореза, что подтверждается предоставленными в материалы дела картами (л.д. 142 - 143 Том 4), распечаткой с сайта Google карты (л.д. 220 Том 3), протоколом осмотра письменного доказательства (л.д. 97 - 128 Том 5), атласом Санкт-Петербурга (л.д. 208 Том 6).**

2) *Примыкают к проезжим частям жилых и магистральных улиц с регулируемым движением.*

Проезд 1, указанный в предыдущем пункте, примыкает к улице Витковского и проспекту Тореза, данный факт подтверждается предоставленными в материалы дела, картами (л.д. 142 - 143 Том 4), распечаткой с сайта Google карты (л.д. 220 Том 3), атласом Санкт-Петербурга (л.д. 208 Том 6), протоколом осмотра письменного доказательства (л.д. 97 - 128 Том 5), также из которого

видно, что именно в местах примыкания проезда к улице Витковского (л.д. 102 Том 5) и проспекту Тореза (л.д. 120, 121 Том 5), либо полностью отсутствует поребрик, либо он специально занижен для осуществления въезда через данный проезд на внутриквартальную территорию.

Проезды 2 и 3, указанные в предыдущих пунктах примыкают к проспекту Тореза, данный факт подтверждается предоставленными в материалы дела картами (л.д. 142 - 143 Том 4), распечаткой с сайта Google карты (л.д. 220 Том 3), атласом Санкт-Петербурга (л.д. 208 Том 6), протоколом осмотра письменного доказательства (л.д. 97 - 128 Том 5), также из которого видно, что именно в местах примыкания проездов к проспекту Тореза (л.д. 122, 125 Том 5) поребрик специально занижен для осуществления въезда через данные проезды на внутриквартальную территорию.

То, что улица Витковского и проспект Тореза являются жилыми улицами с регулируемым движением, также подтверждается материалы дела: атласом Санкт-Петербурга (л.д. 206 - 219 Том 6), протоколом осмотра письменного доказательства (л.д. 99, 100, 122 Том 5) и тем, что согласно Постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 17.03.2011 № 300, они относятся к автомобильным дорогам общего пользования регионального значения.

### **3) *Обеспечивают связь внутриквартальной территории с улично-дорожной сетью.***

Под внутриквартальной территорией обоснованно следует понимать всю территорию, расположенную внутри границ квартала, а также объекты недвижимого имущества, находящиеся на ней.

Квартал - выделяемый в составе проекта планировки территории элемент планировочной структуры территории Санкт-Петербурга (статья 2 Региональных нормативов градостроительного проектирования, применяемых на территории Санкт-Петербурга, утвержденных законом Санкт-Петербурга от 14.02.2014 № 23-9), также квартал – основной планировочный элемент застройки в границах красных линий или других границ, размер территории которого, как правило, от 5 до 60 га. (абзац 1 пункта 5.4. СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89, утвержденный Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 № 820).

Согласно Проекту детальной планировки района Старо-Парголового проспекта в Выборгском районе, утвержденному Решением Исполнительного комитета Ленинградского городского совета депутатов трудящихся от 16.03.1965г. № 14-8-п, о приобщении которого судом первой инстанции в судебном заседании 10.10.2016 было отказано Соистцам (л.д. 230 - 231 Том 6), территория ограниченная проспектом Тореза, улицей Витковского, ул. Жака Дюкло и ул. Лиственной является кварталом, который поименован в проекте планировки, как квартал № 10, что подтверждается планом красных линий и эскизом застройки, которые являются составной частью проекта планировки (на диске путь для поиска этих документов: ПДП – Папки – ПДП – [Originals] – файлы 883-1; 883-4; 884-1; 884-2; 884-5) .

Согласно статьям 41 и 42 ГрК РФ одним из видов документации по планировке территории является – проект планировки территории.

В соответствии с пунктом 1 статьи 42 ГрК РФ подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры (микрорайона, квартала, иных элементов), установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

В соответствии со статьей 2 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» утвержденная до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительная документация, в том числе генеральные планы городских и сельских поселений, генеральные планы городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, а также принятые до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации правила землепользования и застройки городских и сельских поселений, других муниципальных образований (градостроительные уставы городских и сельских поселений, других муниципальных образований) действуют в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации, что также подтверждается судебной практикой (Постановление Тринадцатого Арбитражного апелляционного суда от 03.04.2006 по делу № А26-6463/2005-14; Постановление Тринадцатого Арбитражного апелляционного суда от 26.04.2006 по делу № А26-6475/2005-17; Постановления Президиума ВАС РФ от 13.09.2011 № 6254/11, Определение Верховного суда РФ от 21.01.2009 № 64-Г08-24).

Так, *Проект детальной планировки района Старо-Парголового проспекта в Выборгском районе, утвержденный Решением Исполнительного комитета Ленинградского городского совета депутатов трудящихся от 16.03.1965г. № 14-8-п* (далее по тексту – проект планировки), является действующей градостроительной документацией, распространяющей свое действие на территорию ограниченную: пр. Тореза, ул. Витковского, ул. Жака Дюкло, ул. Лиственной, в границы, которой входят земельные участки и проезды, являющиеся предметом рассмотрения настоящего дела.

При этом, по мнению Соистцов, суд необоснованно и незаконно отказал в приобщении данного документа к материалам дела на том основании, что данный документ не имеет существенного интереса по рассматриваемому делу (л.д. 36 Том 7), поскольку данный документ однозначно определяет границы квартала, ограниченного улицами: пр. Тореза, ул. Витковского, ул. Жака Дюкло и ул. Лиственной, в территорию которого входят проезды.

Улично-дорожная сеть – выделенные в красных линиях территории общего пользования в целях размещения улиц и дорог общего пользования, площадей, искусственных сооружений, обеспечивающие связь территорий Санкт-Петербурга, их пешеходную и транспортную доступность (статья 2 Региональных нормативов градостроительного проектирования, применяемых на территории Санкт-Петербурга, утвержденных законом Санкт-Петербурга от 14.02.2014 № 23-9).

Проспект Тореза и улица Витковского согласно Постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 17.03.2011 № 300 относятся к автомобильным дорогам общего пользования регионального значения. Следовательно, пр. Тореза и ул. Витковского представляют собой улично-дорожную сеть.

Таким образом, поименованные выше по тексту настоящей жалобы проезды 1, 2 и 3, осуществляющие связь жилых домов, расположенных внутри квартала с пр. Тореза и (или) ул. Витковского – осуществляют связь внутриквартальной территории (территории (домов, земельных участков и т.п.), расположенной внутри квартала, ограниченного улицами: пр. Тореза, ул. Витковского, ул. Жака Дюкло, и ул. Лиственная) с улично-дорожной сетью – проспектом Тореза и улицей Витковского.

Однако, при вынесении оспариваемых судебных актов Суды без каких-либо ссылок на соответствующие доказательства и иного обоснования, делают вывод о том, что территории

асфальтированных проездов были предназначены для обеспечения самостоятельного доступа конкретно к каждому из восьми домов, находящихся на сформированных земельных участках.

Вместе с тем, приобщенные в материалы дела доказательства, а именно: карты (л.д. 142-143 Том 4), распечатка с сайта Google карты (л.д. 220 Том 3), атлас Санкт-Петербурга (л.д. 208 Том 6), протокол осмотра письменного доказательства (л.д. 97 - 128 Том 5)), ни коим образом не подтверждают сделанный судом вывод, а наоборот подтверждают и свидетельствуют об обратном, а именно:

1. Проезд 1, характеристики которого указаны ранее, примыкает, как к пр. Тореза, так и к ул. Витковского, а также *проходит по внутриквартальной территории параллельно проспекту Тореза, на совершенно равном удалении, как от тех восьми домов, которые находились на сформированных земельных участках, так и от тех домов, которые и по сей день располагаются на территории данного квартала (дома по пр. Тореза №№ 77 корп. 3, 73 корп. 3, 79 корп. 3, 75 корп. 2, 71 корп. 3).*

2. Проезд 2, характеристики которого указаны ранее, берет свое начало от пр. Тореза, проходит параллельно ул. Витковского между ранее существовавшими домами по пр. Тореза №№ 79 корп. 1, 2 и 77 корп. 1,2, и мимо существующего сегодня дома 77 корп. 3 по пр. Тореза и заканчивается у дома № 79 корп. 3 по пр. Тореза, то есть однозначно *обеспечивает доступ с проспекта Тореза к дому 77 корп. 3 и дому 79 корп. 3, то есть и тем домам, которые не входят в те восемь, под которыми были сформированы земельные участки.*

3. Проезд 3, характеристики которого указаны ранее, берет свое начало от пр. Тореза, проходит параллельно ул. Витковского между ранее существовавшими домами по пр. Тореза №№ 73 корп. 1, 2 и до сих пор существующими домами по пр. Тореза № 71 корп. 1,2 и 4 и мимо существующего сегодня дома 73 корп. 3 по пр. Тореза и заканчивается у дома № 71 корп. 3 по пр. Тореза, то есть однозначно *обеспечивает доступ с проспекта Тореза к дому 73 корп. 3 и дому 71 корп. 3, то есть и тем домам, которые не входят в те восемь, под которыми были сформированы земельные участки.*

В соответствии с пунктом 4 статьи 198 ГПК РФ в мотивировочной части решения суда должны быть указаны обстоятельства дела, установленные судом; доказательства, на которых основаны выводы суда об этих обстоятельствах; *доводы, по которым суд отвергает те или иные доказательства*; законы, которыми руководствовался суд.

Однако, в нарушение пункта 4 статьи 198 ГПК РФ суд не указал доводов, по которым он отвергает такое доказательство, как Ответ Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга от 20.05.2016 № 219-5-85/16 на депутатский запрос Ковалева А.А. с приложением копий заключений Комитета из которого следует, что в утверждаемые (в связи с формированием земельных участков под многоквартирными домами) схемы границ земельных участков вопли внутриквартальные проезды, и по информации КГА, изложенной в данном ответе (№ 202-5-19111/15 от 24.03.2015) в сведениях об ограничениях земельного участка указано: **сохранение права беспрепятственного прохода и проезда по внутриквартальным проездам.**

С учетом вышеизложенного, следует констатировать, что:

1. Доказательства, имеющиеся в материалах дела, подтверждают, что асфальтированные проезды полностью отвечают требованиям, предъявляемым к такой категории проездов, как внутриквартальные. Следовательно, вывод Судов о том, что асфальтированные проезды, расположенные в границах сформированных земельных участков, не могут расцениваться как внутриквартальные проезды, и соответственно, как территории общего пользования, поскольку не отвечают перечисленным требованиям, предъявляемым к внутриквартальным проездам, не соответствует фактическим обстоятельствам дела.

2. В любом случае в Решении и Апелляционном Определении Суды признали наличие в границах сформированного земельного участка асфальтированных проездов, которые в силу положений пункта 12 статьи 85 ЗК РФ и пункта 12 статьи 1 ГрК РФ признаются землями общего пользования и не подлежат приватизации, в том числе, собственниками тех многоквартирных домов, к которым указанные проезды также обеспечивают подъезд (доступ).

3. В любом случае доказательства, имеющиеся в материалах дела, опровергают выводы Судов о том, что наличие асфальтированных проездов в границах спорного земельного участка обеспечивают подъезды исключительно к многоквартирным домам, под которыми изначально были сформированы земельные участки, которые в последующем были объединены в один.

III. При вынесении Решения и Апелляционного Определения Судами сделан вывод о том, что нарушений требований законодательства при формировании спорных земельных участков и объединении в единый не имеется, данные земельные участки сформированы в соответствии с требованиями нормативных актов как Российской Федерации, так и Санкт-Петербурга.

По мнению Соистца, формирование земельных участков – утверждение их границ произведено с грубейшими нарушениями процедуры формирования, а также в нарушение положений Земельного кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, Федерального закона от 29.12.2014 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ», Закона Санкт-Петербурга от 22.01.2015 №4-5 «О порядке подготовке документации по планировке территории в Санкт-Петербурге и внесении изменений в некоторые законы Санкт-Петербурга», Инструкции по формированию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, утвержденной Распоряжением Правительства Санкт-Петербурга и Комитета по земельным ресурсам и землеустройству от 11.08.2006 № 1555-рк «О формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом», принятой во исполнение Распоряжение Правительства Санкт-Петербурга от 29.03.2005 №25-рп «О порядке взаимодействия исполнительных органов власти Санкт-Петербурга и организаций по формированию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом», Распоряжения Правительства Санкт-Петербурга и Комитета по градостроительству и архитектуре от 16.03.2015 № 492 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной ул. Витковского, пр. Тореза, Лиственной ул., ул. Жако Дюкло, в Выборгском районе.

III.1. При вынесении оспариваемых судебных актов (Решения и Апелляционного Определения) Судами необоснованно были отклонены доводы истцов о том, что спорный земельный участок образован (сформирован) в отсутствие проекта межевания территории.

Данный вывод Судов Соистец считает ошибочным, основанным на неправильном истолковании закона, на основании нижеизложенного.

Действительно, в силу положений подпункта 4 пункта 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит 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. **Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.** Таким образом, ЖК РФ не содержит каких-либо специальных положений о порядке определения границ и размера земельного участка под многоквартирным жилым домом, при этом нормы ЖК РФ прямо указывают на формирование таких участков **в строгом соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства**, в связи с чем, установление границ и площади земельного участка, а также формирование земельных участков произвольно (в нарушение законодательно установленной процедуры) является недопустимым.

Конституционный Суд РФ в пункте 2.1. Постановления от 28.05.2010 № 12-П «По делу о проверке конституционности частей 2,3 и 5 статьи 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» частей 1 и 2 статьи 36 Жилищного кодекса РФ, пункта 3 статьи 3 и пункта 5 статьи 36 Земельного кодекса РФ в связи с жалобами граждан Е.Ю. Дугенец, В.П. Минина и Е.А. Плеханова» (далее – Постановление № 12-П) указал, что *в целях обеспечения прав собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, исходя из правовой природы общего имущества многоквартирных домов как имущества, не имеющего самостоятельной потребительской ценности и предназначенного в первую очередь для обеспечения возможности пользования указанными помещениями, установил в Жилищном кодексе РФ общее правило о принадлежности земельного участка собственникам помещений в расположенном на нем многоквартирном доме (части 1 и 2 статьи 36), а в Федеральном законе "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" – специальный порядок и условия перехода такого земельного участка в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, который на нем расположен (статья 16).*

Согласно пунктам 1, 2 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 189-ФЗ) в существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме. Земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

В силу пунктов 3, 4 и 5 статьи 16 Закона № 189-ФЗ в случае, если земельный участок не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме любое уполномоченное указанным собранием лицо вправе обратиться в органы государственной власти

или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. Формирование земельного участка осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления. С момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Из приведенных норм в их взаимосвязи следует, что земельный участок, на котором расположен многоквартирный жилой дом и иные входящие в состав такого дома объекты, должен быть сформирован в установленном порядке и пройти государственный кадастровый учет, после чего к собственникам помещений в многоквартирном доме переходит право собственности на этот земельный участок.

Как следует из материалов дела, спорные земельные участки до введения в действие ЖК РФ не формировались, на государственный кадастровый учет не ставились. Таким образом, границы и размеры спорных земельных участков, на основании которых было произведено их объединение в один земельный участок, и на котором расположены многоквартирные дома, должны определяться исключительно в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Исходя из положений части 4 статьи 16 Закона № 189-ФЗ следует, что формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом, осуществляют соответствующие публичные органы, то есть формирование земельных участков, на которых расположены многоквартирные жилые дома, относятся к области публичных правоотношений, в связи с чем, органы государственной власти или органы местного самоуправления, на которые возложена указанная обязанность, не вправе произвольно отказать от ее выполнения, в том числе, не вправе нарушать законодательно установленную административную процедуру формирования указанных земельных участков в целях в дальнейшем постановки таких участков на кадастровый учет.

Несмотря на то, что обращение любого собственника помещений в многоквартирном жилом доме в соответствующие органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом, должно рассматриваться как основание для формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета (то есть формирование земельного участка под многоквартирным домом носит заявительный характер), **не отменяет необходимость формирования и проведения кадастрового учета земельных участков самими органами публичной власти, на которые возложена соответствующая функция, в разумный срок и в полном соответствии с соблюдением законодательно установленных административных процедур.** Именно указанная позиция изложена Конституционным Судом РФ в пунктах 4.2., 4.3. Постановления № 12-П.

В свою очередь, действующим законодательством закреплена определенная процедура формирования земельного участка и определения ее границ, согласно которой границы земельного участка многоквартирного дома устанавливаются исключительно на основании утвержденного проекта межевания территории, что подтверждается нижеследующим:

1. В соответствии с пунктом 10 статьи 38 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон № 221-ФЗ) образуемые земельные участки должны соответствовать требованиям гражданского законодательства, земельного законодательства, лесного законодательства, водного законодательства, градостроительного законодательства и иным установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации требованиям к земельным участкам. Если в соответствии с федеральным законом образование земельных участков должно осуществляться с учетом проекта межевания территории, проекта межевания земельного участка или земельных участков, или иного предусмотренного федеральным законом документа, местоположение границ данных земельных участков определяется с учетом такого документа.

В соответствии с требованиями пункта 1 статьи 11.3 ЗК РФ образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов, а именно:

- 1) проект межевания территории, утвержденный в соответствии с ГрК РФ;
- 2) проектная документация лесных участков;
- 3) утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена статьей 11.10 ЗК РФ.

То есть перечень документов, на основании которых может быть образован земельный участок, находящихся в государственной или муниципальной собственности, является исчерпывающим (закрытым) и не подлежит расширительному толкованию.

Следовательно, образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в силу прямого указания закона осуществляется исключительно в соответствии с проектом межевания территории либо утвержденной схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

Вместе с тем, согласно пункту 3 (подпункт 4) статьи 11.3. ЗК РФ образование земельных участков из земель и земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

В рассматриваемой ситуации спорные земельные участки входят в границы такого элемента планировочной структуры как квартал. Следовательно, образование спорных земельных участков на основании схемы их расположения на кадастровом плане территории в силу прямо указания статьи 11.3. ЗК РФ является не допустимым.

Таким образом, утвержденные 14.04.2015 Ответчиком 1 схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории по адресам:

- 1) г. Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 77, корпус 2, литера Д - Распоряжение Ответчика 1 от 14.04.2015 № 2541-рк;
- 2) г. Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 71, корпус 2, литера М - Распоряжение Ответчика 1 от 14.04.2015 № 2542-рк (т. 3, л.д. 49-51);
- 3) г. Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, литера Г - Распоряжение Ответчика 1 от 14.04.2015 № 2543-рк (т. 3, л.д. 94-95),

а также утвержденные Ответчиком 1 границы земельных участков по адресам:

4) г. Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 79, корпус 2, литера В - **Распоряжение Ответчика 1 от 14.04.2015 № 2545-рк (т. 3, л.д. 152-153);**

5) г. Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 73, корпус 2, литера К - **Распоряжение Ответчика 1 от 14.04.2015 № 2546-рк (т. 3, л.д. 212-213),**

в виде распорядительных документов, осуществлено с грубым нарушением требований статьи 11.3. ЗК РФ, поскольку **границы земельных участков, необходимых для эксплуатации многоквартирных домов, должны быть установлены исключительно на основании проекта межевания территории.**

При этом границы тех спорных земельных участков, которые были утверждены Ответчиком 1 на основании схемы расположения земельного на кадастровом плане территории, в любом случае не имеют правового значения, поскольку указанные схемы были утверждены в отсутствие утвержденных документов территориального планирования, в том числе, проекта планировки территории, что также является грубым нарушением требования статьи 11.10 ЗК РФ, поскольку регламентированный указанной статьей порядок подготовки и утверждения схемы на кадастровом плане территории содержит, в частности, указание на то, что подготовка схемы расположения земельного участка осуществляется с учетом утвержденных документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, проекта планировки территории, землеустроительной документации, положения об особо охраняемой природной территории, наличия зон с особыми условиями использования территории, земельных участков общего пользования, территорий общего пользования, красных линий, местоположения границ земельных участков, местоположения зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства (пункт 2).

2. Правоотношения по планировке территории регулируются законодательством о градостроительной деятельности (пункт 1 статьи 4, глава 5 ГрК РФ).

При этом важно отметить, что согласно пункту 2 статьи 6 Федерального закона от 29.12.2014 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ (далее – Закон № 191-ФЗ) границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, которые утверждаются главой местной администрации поселения, главой местной администрации городского округа с соблюдением процедуры публичных слушаний в соответствии со статьей 46 Градостроительного кодекса РФ.

В соответствии со статьей 41 ГрК РФ подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов (пункт 1). Согласно пункту 2 указанной статьи подготовка документации по планировке территории, предусмотренной ГрК РФ, осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков (пункт 5).

Основой для разработки проектов межевания территорий согласно пункту 9 статьи 42 ГрК РФ, является проект планировки территории.

Статьей 43 ГрК РФ предусмотрено, что подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры (пункт 1).

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков, при этом подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа (пункты 2 и 3 статьи 43 ГрК РФ).

Согласно пунктам 1 и 5 статьи 45 ГрК РФ обеспечение подготовки документации по планировке территории и утверждение этой документации возложено на уполномоченные органы местного самоуправления поселения, городского округа.

Порядок подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, устанавливается ГрК РФ и законами субъектов Российской Федерации (пункт 19 статьи 45 ГрК РФ).

Кроме того, в силу положений пункта 4 статьи 43 ГрК РФ размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.

Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются: 1) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории; 2) линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений; 3) границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты; 4) границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства; 5) границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения; 6) границы территорий объектов культурного наследия; 7) границы зон с особыми условиями использования территорий; 8) границы зон действия публичных сервитутов (пункт 5 статьи 43 ГрК РФ).

В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков, подлежащих застройке, и может осуществляться подготовка градостроительных планов застроенных земельных участков (пункт 6 статьи 43 ГрК РФ).

С учетом вышеизложенного, следует констатировать, что уполномоченный орган, на который возложена обязанность по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные жилые дома, **не вправе произвольно отказаться от выполнения публично-правовых обязанностей и должны приступить к осуществлению процедуры формирования земельного участка, в том числе, и при отсутствии проекта межевания квартала. При этом изначально уполномоченный орган обязан подготовить документацию по планировке территории, в состав которой входит проект межевания территории квартала, в соответствии с правилами статей 45-46 ГрК РФ, и только после исполнения указанной обязанности сформировать участок под многоквартирным домом. Таким образом, после получения заявлений Ответчиков о формировании спорных земельных участков под многоквартирными домами уполномоченный орган должен был изначально решить вопрос о формировании земельных участков на основе проекта межевания территории.**

Вместе тем, порядок подготовки документации по планировке территории в Санкт-Петербурге установлен Законом Санкт-Петербурга от 22.01.2015 № 4-5.

Исходя из положений статьи 2 Закона Санкт-Петербурга № 4-5, следует, что уполномоченный орган принимает решение о подготовке документации по планировке территории, в том числе, по собственной инициативе, **а также на основании предложений физических и юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.**

В свою очередь, после подачи Ответчиками заявлений о формировании границ земельных участков Правительством Санкт-Петербурга совместно с Комитетом по градостроительству и архитектуре было издано Распоряжение от 16.03.2015 № 492 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной ул. Витковского, пр. Тореза, Лиственной ул., ул. Жака Дюкло, в Выборгском районе» (далее – Распоряжение № 492). Указанное Распоряжение было принято на основании обращения ЗАО «Строительный Трест», являющегося одним из ответчиков по настоящему делу. В пункте 1 Распоряжения № 492 указано на то, что в срок до 20.07.2015 должна быть осуществлена подготовка проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной ул. Витковского, пр. Тореза, Лиственной ул., ул. Жака Дюкло, в Выборгском районе, в соответствии со схемой границ согласно приложению №1 к Распоряжению № 492. Однако, какие-либо дальнейшие действия, направленные на подготовку проекта планировки и проекта межевания указанной территории с учетом требований, предусмотренных статьями 45, 46 ГрК РФ и положениями Закона Санкт-Петербурга № 4-5, произведены не были, в связи с чем, издание Ответчиком Распоряжений об утверждении схемы расположения спорных земельных участков на кадастровом плане территории и утверждении границ спорных земельных участков было со стороны Ответчика 1 преждевременным и незаконным.

Таким образом, формирование спорных земельных участков (утверждение границ участков) было осуществлено в отсутствие утвержденного проекта межевания территории, что является грубым нарушением требований земельного и градостроительного законодательства, а именно положений статьи 11.3. ЗК РФ, статей 41-46 ГрК РФ, пункта 2 статьи 6 Закона № 191-ФЗ, положений Закона Санкт-Петербурга № 4-5. Правомерность вышеуказанной позиции подтверждена также судебной практикой, в том числе, позицией Верховного суда РФ, изложенной в Определении от 24.10.2016 № 308-КГ16-13428.

Установленный Распоряжением Правительства Санкт-Петербурга от 29.03.2005 года № 25-рп Порядок взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга и организаций при формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также Инструкция по формированию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, утвержденная Распоряжением Правительства Санкт-Петербурга и Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству от 11.08.2006 № 1555-рк, **устанавливают исключительно порядок прохождения и рассмотрения материалов при формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. При этом предусмотренный указанными нормативными актами порядок взаимодействия исполнительных органов при формировании земельных участков ни коим образом не исключает законодательно установленное требование о необходимости изначально утверждения проекта межевания территории, на основании которого в дальнейшем и могут быть утверждены границы земельных участков. То есть при отсутствии утвержденного проекта межевания территории уполномоченные компетентные органы не вправе были**

*произвольно утверждать границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, в то время как утвержденный в установленном порядке проект межевания территории должен являться составной частью материалов, на основании которых должны быть утверждены границы земельных участков.*

Таким образом, при определении границ спорных земельных участков грубо были нарушены требования земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности, а именно положения статьи 11.3. Земельного кодекса РФ, статей 41-46 Градостроительного кодекса РФ, пункта 2 статьи 6 Закона №191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ», положений Закона Санкт-Петербурга от 22.01.2015 №4-5 «О порядке подготовке документации по планировке территории в Санкт-Петербурге и некоторые законы Санкт-Петербурга», поскольку формирование спорных земельных участков было произведено в отсутствие утвержденного проекта межевания территории. Следовательно, выводы Судов, положенные в основу принятых судебных актов по настоящему делу, являются не законными и не обоснованными и сделаны без учета вышеприведенных норм материального права.

**Ш.П. При формировании границ спорных земельных участков Судами грубо были нарушены нормативные акты Санкт-Петербурга, что повлекло за собой принятие незаконных судебных актов.**

Порядок формирования земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, в Санкт-Петербурге определен Положением о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга и организации при формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, утвержденным Распоряжением Правительства Санкт-Петербурга от 29.03.2015 № 25-рп (далее – Распоряжение № 25-рп), а также Инструкцией по формированию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, утвержденной Распоряжением Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 11.08.2006 № 1555-рк (далее – Распоряжение № 1555-рк). При этом важно подчеркнуть, что Инструкция по формированию земельного участка, утвержденная Распоряжением № 1555-рк, была издана исключительно во исполнение Распоряжения Правительства Санкт-Петербурга № 1555-рк.

При этом важно подчеркнуть, что Положение, утвержденное Распоряжением № 25-рп устанавливает исключительно порядок взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга и организаций при формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, **с учетом требований земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности** (пункт 1 Положения, утвержденного Распоряжением № 25-рп), в то время как порядок прохождения и рассмотрения материалов при формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с учетом требований земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности устанавливается Инструкцией, утвержденной Распоряжением № 1555-рк.

С учетом вышеизложенного следует констатировать, что Положения, утвержденные Распоряжениями № 25-рп и № 1555-рк, устанавливают исключительно порядок прохождения и рассмотрения материалов при формировании границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, соответствующими компетентными органами и организациями, что не исключает законодательно возложенную на соответствующие компетентные органы и

организации обязанность по подготовке материалов и проведению мероприятий по формированию и утверждению границ земельного участка в строгом соответствии требованиям земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Из разделов 2 и 3 Распоряжения № 1555-рп следует, что порядок формирования земельных участков состоит из следующих этапов:

- 1) прием заявления о формировании земельного участка для многоквартирного дома;
- 2) формирование дела по земельному участку, которое включает:

- **проведение** районным отделом Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга **по месту нахождения земельного участка полевого обследования земельного участка, по результатам которого составляется акт полевого обследования** (пункт 3.1.2 Распоряжения);

- по результатам полевого обследования земельного участка, а также исходя из сведений, содержащихся в государственном кадастре недвижимости Санкт-Петербурга, и документов, представленных Уполномоченным лицом, районный отдел Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга изготавливает схему границ земельного участка в масштабе 1:2000, подлежащего формированию для многоквартирного дома (пункт 3.1.3 Распоряжения);

- подготавливает за подписью заместителя председателя Комитета запросы в КГА, а при необходимости в КГИОП и в иные исполнительные органы государственной власти Санкт-Петербурга (п. 3.1.4 Распоряжения);

- в пятидневный срок с момента получения из КГА заключения о границах земельного участка и ограничениях (обременениях, сервитутах) земельного участка с приложением схемы земельного участка в масштабе 1:2000, на которой указаны ориентировочные границы земельного участка направляет Уполномоченному лицу подписанную начальником районного отдела Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга копию схемы границ земельного участка для обращения в топогеодезическую организацию (далее - ТГО), включенную в реестр организаций, выполняющих работы по межеванию земельных участков на территории Санкт-Петербурга, для заключения договора на проведение работ по межеванию земельного участка (пункты 3.6, 3.6.3. Распоряжения);

- производит проверку и приемку работ по межеванию земельного участка, осуществленных ТГО (пункт 3.8 Распоряжения);

- Управление землеустройства в трехдневный срок с момента приемки работ по межеванию осуществляет подготовку проекта распоряжения Комитета об утверждении границ земельного участка (пункт 3.9 Распоряжения);

3) после подписания распоряжения Комитета об утверждении границ земельного участка районный отдел Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга осуществляет в установленном порядке подготовку материалов для государственного кадастрового учета земельного участка (пункты 3.10 - 3.11.2 Распоряжения).

Кроме того, раздел 4 и 5 Распоряжения предусматривает **специальный порядок по рассмотрению вопросов, связанных с формированием земельных участков, на заседании Комиссии по рассмотрению вопросов фактического землепользования в Санкт-Петербурге** (далее – Комиссия).

Так, пунктом 4.1. Распоряжения № 1555-рп прямо установлены случаи, при которых Ответчик 1 в установленном порядке обязан вынести на заседание Комиссии вопросы, связанные с

формированием земельного участка. Одним из таких оснований является **поступление заявления на формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в новых границах** (в случае если в отношении земельного участка ранее были проведены работы по межеванию и был осуществлен государственный кадастровый учет) (подпункт 4.1.5. пункта 4.1. Распоряжения № 1555-рк). Кроме того, пунктом 5.6. Распоряжения также определено, что вопрос о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в новых границах (в случае если в отношении земельного участка были проведены работы по межеванию и осуществлен государственный кадастровый учет), рассматривается на заседании Комиссии в установленном порядке. При этом пунктом 4.2. Распоряжения № 1555-рк предусмотрено, что **подготовка проекта распоряжения Ответчиком 1 об утверждении границ земельного участка может быть осуществлена только после принятия Комиссией соответствующего решения.**

В свою очередь, формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в новых границах (в случае если в отношении земельного участка ранее были проведены работы по межеванию и осуществлению государственного кадастрового учета) четко регламентирован разделом 5 Положения, утвержденного Распоряжением № 1555-рк из которого следует, что порядок формирования земельного участка в новых границах состоит из следующих этапов:

1) прием заявления о формировании земельного участка для многоквартирного дома в новых границах с приложением документов, указанных в пункте 5.2. Распоряжения №1555-рк, в том числе, Протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащая, в частности, следующие сведения:

- сведения об отказе всех собственников помещений в многоквартирном доме от доли в праве собственности на земельный участок, в отношении которого проведены работы по межеванию, осуществлен государственный кадастровый учет и не зарегистрировано право общей долевой собственности в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество,

- о прекращении права общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме на земельный участок, в отношении которого проведены работы по межеванию, осуществлен государственный кадастровый учет и зарегистрировано указанное право в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество,

- о решении об обращении в Комитет за формированием земельного участка в новых границах с указанием количества голосов, которым принято данное решение;

2) формирование дела по земельному участку, которое включает:

- **проведение районным отделом Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга по месту нахождения земельного участка полевого обследования земельного участка, по результатам которого составляется акт полевого обследования** (пункты 5.4.2., 3.1.2 Распоряжения);

- по результатам полевого обследования земельного участка, а также исходя из сведений, содержащихся в государственном кадастре недвижимости Санкт-Петербурга, и документов, представленных уполномоченным лицом, районный отдел Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга изготавливает схему границ земельного участка в масштабе 1:2000, копия которого приобщается к делу по земельному участку (пункт 5.4.3. Распоряжения);

- в пятидневный срок с момента формирования указанных документов и их поступления в районный отдел осуществляется подготовка документов на рассмотрение Комиссии (пункт 5.5. Распоряжения);

- в случае принятия Комиссией решения о возможности формирования земельного участка в новых границах (**факт возможности формирования земельного участка подтверждается выпиской из протокола заседания комиссии, которая подшивается в дело по земельному участку** (пункт 5.7.1. Распоряжения)) дальнейшие действия по формированию земельного участка осуществляются в общем порядке (пункты 5.7.2., пункты 3.1.4.-3.14. Распоряжения), при этом в случае если Комиссией будет принято решение о невозможности формирования земельного участка в новых границах дальнейшие действия по формированию границ земельного участка не осуществляются.

Таким образом, вопрос о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в новых границах (в случае если в отношении земельного участка ранее были проведены работы по межеванию и осуществлен кадастровый учет) в любом случае рассматривается только на заседании Комиссии в установленном законом порядке, при этом принятие положительного решения о формировании земельного участка под многоквартирными домами в новых границах подтверждается исключительно выпиской из Протокола заседания Комиссии, которая в обязательном порядке должна быть подшита в материалы землеустроительного дела.

При детальном изучении документов (материалов), имеющихся в землеустроительных делах, представленных Ответчиком 1, Истцами было установлено, что формирование спорных земельных участков осуществлено с многочисленными и грубейшими (существенными) нарушениями законодательно установленной процедуры их формирования, что подтверждается, в том числе, отсутствием в представленных землеустроительных делах документов, которые являются основанием для утверждения границ спорных земельных участков, а именно:

III.II.I. Исходя из имеющихся в материалах дела землеустроительных дел, представленных Ответчиком 1, следует, что в отношении 2 (двух) из пяти спорных земельных участков под многоквартирными домами их формирование было осуществлено в новых границах, а именно: в отношении земельных участков под многоквартирным домом по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Тореза, дом 79, корпус 2 литера В и многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 73, корпус 2, литера К.

Вышеизложенное, подтверждается следующими документами, имеющимися в землеустроительных делах.

Исходя из имеющегося в землеустроительном деле Протокола № 1 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 79, корпус 2, которое состоялось 20.02.2015 (том 5, л.д. 202-206) следует, что всеми собственниками (100% голосов) квартир в указанном многоквартирном доме были приняты, в частности, следующие решения:

1) решение об отказе от доли в праве собственности на земельный участок, в отношении которого проведены работы по межеванию, осуществлен государственный учет земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, дом 79, корп. 2 и не зарегистрировано право общей долевой собственности в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество (вопрос № 2);

2) решение о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, дом 79, корп. 2, **в новых границах**, для предоставления его в общую долевую собственность собственников помещений в указанном доме (вопрос № 3);

3) решение об обращении в уполномоченный орган исполнительной власти Санкт-Петербурга, в том числе, в Комитет по земельным ресурсам и землеустройству, за формированием земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, дом 79, корп. 2, **в новых границах** (вопрос № 4).

Исходя из имеющегося в землеустроительном деле Протокола № 1 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 73, корпус 2, которое состоялось 02.02.2015 (том 5, л.д. 167-172) следует, что всеми собственниками (100% голосов) квартир в указанном многоквартирном доме были приняты, в частности, следующие решения:

1) решение об отказе от доли в праве собственности на земельный участок, в отношении которого проведены работы по межеванию, осуществлен государственный учет земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, дом 73, корп. 2 и не зарегистрировано право общей долевой собственности в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество (вопрос № 2);

2) решение о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, дом 73, корп. 2, **в новых границах**, для предоставления его в общую долевую собственность собственников помещений в указанном доме (вопрос № 3);

3) решение об обращении в уполномоченный орган исполнительной власти Санкт-Петербурга, в том числе, в Комитет по земельным ресурсам и землеустройству, за формированием земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, дом 73, корп. 2, **в новых границах** (вопрос № 4).

Однако, в нарушение требований, предусмотренных разделами 4 и 5 Распоряжения № 1555-рп, вопрос о формировании указанных земельных участков на рассмотрение заседания Комиссии не выносился, выписка из Протокола заседания Комиссии, подтверждающая факт принятия решения о формировании земельных участков в новых границах, в землеустроительных делах отсутствует. Вышеизложенное, по мнению Истцов, является грубейшим нарушением законодательно установленной процедуры при формировании спорных земельных участков, расположенных под многоквартирными домами.

**III. II. II. В нарушение требований пунктов 3.1.2. и 3.1.3. Распоряжения № 1555-рп ни по одному из спорных земельных участков не были проведены полевые обследования, в землеустроительных делах также отсутствуют Акты полевого обследования, в связи с чем, в землеустроительных делах отсутствует достоверная информация о фактическом использовании спорных земельных участках, об имуществе, расположенном на спорных земельных участках, в том числе, об ограждениях, шлагбаумах, временных сооружениях, а также об элементах благоустройства (том 5, л.д. 1-228).**

Отсутствие результатов полевого обследования также является грубейшим нарушением законодательно установленной процедуры при формировании спорных земельных участков.

Однако, вопреки требованиям законодательно установленной обязанности об обязательности проведения полевого обследования при формировании границ земельного участка Судами цинично при вынесении оспариваемых судебных актов и в нарушение требований пунктов 2.1.2. и 3.1.2. Распоряжения №1555-рк сделан вывод о том, что отсутствие актов полевого обследования не является нарушением процедуры формирования границ земельного участка под многоквартирным домом.

III. III. III. В связи с тем, что при формировании границ спорных земельных участков полевое обследование не производилось, имеющиеся в землеустроительных делах схемы границ спорных земельных участков в масштабе 1:2000 (том 5, л.д. 13, 72, 179, 181, 215) составлены в нарушение требований пункта 3.1.3. Распоряжения №1555-рк, поскольку схемы границ земельных участков в масштабе 1:2000 могут быть составлены только по результатам полевого обследования, которого произведено не было.

Таким образом, схемы границ спорных земельных участков в нарушение пункта 3.1.3. Распоряжения № 1555-рк также составлены с грубым нарушением законодательно установленной процедуры при формировании границ спорных земельных участков, а именно в отсутствие результатов полевого обследования, что является не допустимым при формировании границ земельных участков под многоквартирными домами.

С учетом вышеизложенного, следует констатировать, что Судами при вынесении Решения и Апелляционного Определения грубы были нарушены также и нормативные правовые акты Санкт-Петербурга, регламентирующие процедуру формирования границ земельного участка под многоквартирным домом, а именно Распоряжение № 1555-рк, что повлекло за собой принятие незаконных судебных актов.

IV. Вывод Судов о том, что не установление в границах сформированных земельных участков красных линий свидетельствует об отсутствии в границах земельных участков территорий общего пользования, в том числе внутриквартальных проездов, основан на неверном толковании норм Градостроительного (пункта 11 и 12 статьи 1) и Земельного (пункт 12 статьи 85) кодексов РФ.

По мнению Соистца, прочтение пунктов 11 и 12 статьи 1 ГрК РФ в совокупности, позволяет сделать вывод о том, что территории общего пользования – это территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары), границы, которых в соответствии с пунктом 11 статьи 1 ГрК РФ могут быть обозначены красными линиями.

При этом учитывая тот факт, что красные линии устанавливаются на местности на основании распоряжений органов исполнительной власти или на основании градостроительной документации, а именно проектов планировки территории и проектов межевания территории, а также то, что границы территорий общего пользования могут быть установлены путем межевания и постановки на кадастровый учет земельных участков общего пользования, а также то, что основными признаками земельных участков общего пользования следует считать общедоступность и принадлежность публичному образованию, **необозначение в документах градостроительного планирования существующих границ территорий общего пользования в качестве красных линий ни коим образом не может свидетельствовать об отсутствии у них статуса территорий общего пользования** (данный вывод подтверждается единообразной

судебной практикой по данному вопросу: Постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 17.02.2016 № Ф06-4118/2015 по делу № А55-23931/2014, Постановлением Арбитражного суда Дальневосточного округа от 02.02.2016 № Ф03-6028/2015 по делу № А51-2908/2015 (Определением Верховного Суда РФ от 10.06.2016 № 303-КГ16-5890 – оставлено в силе), Постановлением Пятого арбитражного апелляционного суда от 13.10.2016 № 05АП-7265/2016 по делу № А51-6961/2016, Постановлением Арбитражного суда Дальневосточного округа от 20.07.2015 № Ф03-2977/2015).

Также необходимо отметить, что при соблюдении Ответчиками 1 и 2 процедуры формирования земельных участков под многоквартирными домами, а именно разработки проекта планировки территории и проекта межевания территории квартала до формирования земельных участков, все внутриквартальные территории общего пользования были бы либо ограничены красными линиями, либо их границы были бы указаны в проекте межевания территории, как границы территорий общего пользования.

V. При вынесении Решения Калининским районным судом города Санкт-Петербурга сделан вывод о том, что требование истцов о признании отсутствующим права общей долевой собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 77, с кадастровым номером 78:36:0536001:3662, не может быть удовлетворено, поскольку истцами не представлено документов, подтверждающих, что их права не могут быть защищены иным образом, в связи с чем, по мнению суда, заявление такого требования является неверно выбранным способом защиты своего права.

Истцы не согласны с указанным доводом, положенным в основу принятого судебного акта, по следующим основаниям.

В силу пункта 1 статьи 11 и части 1 статьи 3 ГК РФ в суде осуществляется защита только нарушенных или оспоренных гражданских прав. Тем самым, из изложенных норм следует, что судебной защите подлежат лишь нарушенное или оспоренное гражданское право, что подразумевает под собой, во-первых, сам факт существования этого права у заявителей, и, во-вторых, его нарушение.

Судебная защита нарушенных или оспоренных гражданских прав возможна способами, прямо указанными в статье 12 ГК РФ, а также иными способами, предусмотренными законом.

Согласно правовой позиции, сформулированной в абзаце втором пункта 52 Постановления Пленумов № 10/22, оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП. В частности, если в резолютивной части судебного акта решен вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

Как следует из абзаца 4 пункта 52 Постановления Пленумов № 10/22 в случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть

осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

Исходя из указанных разъяснений следует, что признание зарегистрированного права отсутствующим является способом судебной защиты допустимым при невозможности использования истцом иных специальных способов судебной защиты своих прав, восстанавливающим права истца путем исключения из ЕГРП записи о государственной регистрации права собственности ответчика. При этом для оспаривания зарегистрированного права собственности ответчика путем использования такого способа защиты как признание права отсутствующим, помимо установления нарушений, имевших место при государственной регистрации, необходимо доказать, что наличие зарегистрированного права нарушает права истца.

В рассматриваемом случае запись в ЕГРП нарушает права Истцов на беспрепятственное пользование проездами, которые в силу пункта 12 статьи 85 ЗК РФ являются земельными участками общего пользования, не подлежащими приватизации. Следовательно, поскольку в границы земельного участка с кадастровым номером 78:36:0536001:3662 вошли проезды, по которым ранее, начиная с 1959г. и до момента включения проездов в границы спорного земельного участка, неограниченным кругом лиц (а именно всеми жильцами многоквартирных домов) осуществлялись подъезды к жилым многоквартирным домам, расположенным по следующим адресам: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 71 к.3, д. 73 к.3, д. 75, к.2, д. 77 к.3, д.79 к.3., истцы в настоящее время утратили право беспрепятственного доступа к указанным проездам.

Истцы также не имеют возможности обратиться за восстановлением прав путем признания вещного права или истребования имущества из чужого незаконного владения, поскольку в силу действующего законодательства право собственности на проезды не могло возникнуть у ответчиков, в связи с чем, наличие зарегистрированного права собственности в отношении спорного земельного участка в той части, на которой расположены места общего пользования (проезды) за третьими лицами носит формальный характер (то есть владение и пользование ответчиками (собственниками) той частью земельного участка, на которой расположены проезды, носит формальный характер, без возможности реального владения и пользования). Только в случае признания отсутствующим права собственности на часть спорного земельного участка истцы смогут реализовать предоставленное им право беспрепятственного прохода по указанной территории.

При вынесении судебного акта, на основании которого судом будет признано отсутствующим право собственности ответчиков на часть земельного участка, входящего в состав спорного земельного участка, указанное решение будет являться основанием для внесения записи в ЕГРП в отношении только той части, которая занята проездами. При этом права ответчиков в отношении остальной части земельного участка затронуты не будут, что позволит сохранить баланс интересов и восстановление нарушенного права не только Истцов, но и ответчиков.

Таким образом, такой способ защиты как признание права отсутствующим является наиболее адекватным фактическим обстоятельствам настоящего дела, направленным на устранение зарегистрированного права на земельный участок исключительно в той его части, которой могут беспрепятственно пользоваться неограниченный круг лиц.

С учетом вышеизложенного, требования Истцов могут быть направлены исключительно на устранение титула собственности только на ту часть земельного участка, которая фактически находится в распоряжении соответствующего публичного образования и которая в силу пункта 1 статьи 262 Гражданского кодекса РФ, пункта 12 статьи 1

Градостроительного кодекса РФ, пункта 12 статьи 85 Земельного кодекса РФ не может перейти в частную собственность.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 376 – 378, 387, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Соистец – Бердникова О.В.

### ПРОСИТ

#### Санкт-Петербургский городской суд:

1. Решение Калининского районного суда Санкт-Петербурга от 10 октября 2016 года по делу № 2-7839/2016 и Апелляционное Определение Санкт-Петербургского городского суда от 11.01.2017 года (регистрационный номер 33-1292/2017) полностью отменить и принять по делу новое решение.

2. Признать незаконными Распоряжения Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга об утверждении схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории от 14.04.2015 № 2541-рк, № 2542-рк, № 2543-рк.

3. Признать незаконными Распоряжения Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга об утверждении границ земельных участков от 14.04.2015 № 2545-рк, № 2546-рк.

4. Обязать Ответчика1 и Ответчика2 установить границы земельных участков

| № п/п | Кад. номер земельного участка | Адрес зем. участка                                   |
|-------|-------------------------------|--|
| 1     | 78:36:0536001:3651            | Санкт-Петербург, пр. Тореза, дом 79, корп. 2, лит. В |
| 2     | 78:36:0536001:3658            | Санкт-Петербург, пр. Тореза, дом 77, корп. 1, лит. Г |
| 3     | 78:36:0536001:3661            | Санкт-Петербург, пр. Тореза, дом 77, корп. 2, лит. Д |
| 4     | 78:36:0536001:3652            | Санкт-Петербург, пр. Тореза, дом 73, корп. 2, лит. К |
| 5     | 78:36:0536001:3659            | Санкт-Петербург, пр. Тореза, дом 71, корп. 2, лит. М |

без включения в них территорий общего пользования – внутриквартальных проездов.

5. Исключить из государственного кадастра недвижимости запись государственного кадастрового учета о земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 77, с кадастровым номером 78:36:0536001:3662, общей площадью 18 366 кв.м.

6. Признать отсутствующим право общей долевой собственности Ответчиков2 на территории общего пользования – внутриквартальные проезды, включенные в границы земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 77, с кадастровым номером 78:36:0536001:3662.

7. Признать отсутствующим право общей долевой собственности Ответчиков2 на земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 77, с кадастровым номером 78:36:0536001:3662.

**Приложения:**

1. Квитанции об оплате государственной пошлины – на 1 листе.
2. Копии кассационной жалобы по числу лиц, участвующих в деле – на 434 листов.
3. Решение Калининского районного суда Санкт-Петербурга от 10 октября 2016 года по делу № 2-7839/2016 – на 11 листах.
4. Апелляционное Определение Санкт-Петербургского городского суда от 11.01.2017 года (регистрационный номер 33-1292/2017) – на 5 листах.
5. Нотариальная копия доверенности на представителя на бланке 78АА 9684522 от 01.12.2015г. – на 1 листе.

Итого 5 (Пять) приложений на 452 (Четырехсот пятидесяти двух) листах.

С уважением,

Представитель Соистца Бердниковой О.В.  
по доверенности от 01.12.2015г. № 78АА9684522



Бобкова Е.Ю.

«14» марта 2017г.