

**В Судебную коллегия по гражданским делам Верховного суда РФ**  
Поварская ул., д. 15, Москва, 121260

**Заявитель кассационной жалобы (истец)**  
**Савицкий Кирилл Владимирович**

Проживающий по адресу: 19421

**Дело № 2-7839/2016**

**Соистцы:**

**1. Бердникова Ольга Вячеславовна**

р.

**2. Лозовская Татьяна Сергеевна**

р.

**3. Савицкий Кирилл Владимирович**

ог, пр.

**4. Захарова Ольга Николаевна**

**5. Сузи Ольга Юрьевна**

**6. Евдокимова Вера Васильевна**

пр.

**7. Наумова Александра Михайловна**

пр.

**Третье лицо:**

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Санкт-Петербургу,  
191124, Санкт-Петербург, Суворовский пр., д.62

**Ответчик1:**

**Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга**  
191060, Санкт-Петербург, Смольный проезд, д. 1, лит. Б  
тел. (812) 576-75-15, факс (812) 576-49-10

**Ответчики 2:**

**1. Топталова Ирина Владимировна**

Место нахождения имущества: 194214, Санкт-Петербург,  
проспект Гореза, дом 77.

**2. Патракеева Зинаида Аркадьевна**

Место нахождения имущества: 194214, Санкт-Петербург,  
проспект Гореза, дом 77.

**3. Паньков Андрей Евгеньевич**

Место нахождения имущества: 194214, Санкт-Петербург,  
проспект Гореза, дом 77.

**4. Матвеева Елена Владимировна**

Место нахождения имущества: 194214, Санкт-Петербург,  
проспект Гореза, дом 77.

**5. ЗАО «Строительный трест»**

Место нахождения: 195271, Санкт-Петербург, проспект  
Кондратьевский, дом 62, корпус 4, литер А.

**6. Птущенко Арсений Владимирович**

Место нахождения имущества: 194214, Санкт-Петербург,  
проспект Гореза, дом 77.

**7. Птущенко Эльвира Владимировна**

Место нахождения имущества: 194214, Санкт-Петербург,  
проспект Гореза, дом 77.

**Кассационная жалоба**

**Решение Калининского районного суда Санкт-Петербург от 10.10.2016 и  
Апелляционное определение Санкт-Петербургского  
городского суда от 11.01.2017**

Истцы обратились с иском к ответчикам о признании незаконным утверждения схем расположения земельных участков, границ земельных участков, обязанности установить границы земельных участков, исключить запись государственного кадастрового учета о земельном участке с кадастровым номером 78:36:536001:3662, признании отсутствующим права собственности на земельный участок.

Решением Калининского районного суда Санкт-Петербурга от 10.10.2016 в удовлетворении заявленных исковых требований отказано.

Апелляционным определением Санкт-Петербургского городского суда от 11.01.2017г. Решение Калининского районного суда оставлено без изменения, апелляционная жалоба - без удовлетворения.

По результатам рассмотрения кассационной жалобы Савицкого К.В. от 06.06.2017г. судьей Санкт-Петербургского городского суда Бакуменко Т.Н. вынесено Определение от 28 июня 2017 г. об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании суда кассационной инстанции.

**Истец Савицкий К.В. не согласен с вынесенными судебными актами, считает их незаконными и необоснованными и подлежащими отмене по следующим основаниям:**

Основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются **существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов** (ст. 387 ГПК РФ).

**В данном деле такого характера нарушения судами допущены и выразились в неправильном применении норм права, регулирующих формирование земельного участка под многоквартирным домом, и не допускающих образование одного земельного участка под несколькими многоквартирными домами путем объединения земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, что подтверждено правовой позицией Верховного суда РФ, Высшего арбитражного суда РФ, изложенной в принятых ими судебных актах.**

#### **Фактические обстоятельства дела:**

Под многоквартирными домами по адресам: пр. Тореза д.71, корп.2, д.73, корп.1, д.73, корп.2, д.75, корп. 1, д.77, корп.1, д. 77, корп.2, д.79, корп.1, д.79, корп.2 в Санкт-Петербурге были сформированы и поставлены на кадастровый учет восемь земельных участков.

Распоряжением КЗРиЗ № 2541-рк от 14 апреля 2015г. «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории» (т.5, л.д.194-196), утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории площадью 4094 кв.м., по адресу: Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 77, корпус 2, литера Д. Сведения о земельном участке с кадастровым номером: 78:36:0536001:3661, площадью 4094 кв.м., по указанному адресу внесены в государственный кадастровый учет недвижимости 27.04.2015 года.

Распоряжением КЗРиЗ № 2546-рк от 14 апреля 2015 года «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории» (т.6, л.д. 191-192) , утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории площадью 1983 кв.м., по адресу: Санкт-Петербург, проспект

**Тореза, дом 73, корпус 2, литера К.** Сведения о земельном участке с кадастровым номером: 78:36:0536001:3652, площадью 1983 кв.м., по указанному адресу внесены в государственный кадастр недвижимости 05.08.2013 года (статус сведений учтенные).

Распоряжением КЗРиЗ № 2545-рк от 14 апреля 2015 года «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории» (т.54, л.д. 225), утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории площадью 1974 кв.м., по адресу: Санкт-Петербург, **проспект Тореза, дом 79, корпус 2, литера В.** Сведения о земельном участке с кадастровым номером: 78:36:0536001:3651, площадью 1974 кв.м., по указанному адресу внесены в государственный кадастр недвижимости 02.08.2013 года, (статус сведений учтенные).

Распоряжением КЗРиЗ № 2542-рк 14 апреля 2015 года «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории» (т.6, л.д. 85-87) утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории площадью 2343 кв.м., по адресу: Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 71, корпус 2, литера М. Сведения о земельном участке с кадастровым номером: 78:36:0536001:3659, площадью 2343 кв.м., по указанному адресу внесены в государственный кадастр недвижимости 27.04.2015 года (статус сведений учтенные).

Распоряжением КЗРиЗ № 2543-р14 апреля 2015 года «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории» утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории площадью 2192 кв.м., по адресу: Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, литера Г. Сведения о земельном участке с кадастровым номером: 78:36:0536001:3658, площадью 2192 кв.м., по указанному адресу внесены в государственный кадастр недвижимости 27.04.2015 года (статус сведений учтенные).

Также были утверждены границы земельных участков и поставлены на кадастровый учет под многоквартирными домами 73 корп.1, 75 копр.1, 79 корп.1 по проспекту Тореза.

**При этом при формировании земельных участков под многоквартирными домами 77, корп.2, 73 корп.2, 79 корп.2, 71 корп.2, 77 корп.1 по проспекту Тореза, Комитет по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга в ответ на запросы Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга в разделе 6 «Сведения об ограничениях (обременениях, сервитутах) земельного участка» указал на необходимость сохранения права беспрепятственного прохода и проезда по внутриквартальным проездам (т.5, л.д.183-184, т.5, л.д. 198-227, т.6, л.д.15-17, т.6, л.д.74-75, т.6, л.д. 167-191).**

В силу ч.1,5 ст.16 Федерального закона № 189-ФЗ от 29.12.2004 «О введении в действие Жилищного Кодекса Российской Федерации» со дня проведения

ноября 2015 года, принято решение об объединении восьми земельных участков, на которых расположены вышеуказанные многоквартирные дома, в один земельный участок.

**Объединенный земельный участок, с расположенными восемью многоквартирными домами, по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д.77, был поставлен на кадастровый учет, ему был присвоен кадастровый номер 78:36:0536001:3662.**

Между тем, компетенция общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме установлена ст. 44 ЖК РФ, в соответствии с которой решение об объединении нескольких земельных участков, целевым образом сформированных для обслуживания, расположенных на них многоквартирных домов, **в компетенцию общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не входит.**

Согласно ст. 181.5 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом, решение собрания **ничтожно** в случае, если оно принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания.

Кроме того, из положений Жилищного кодекса РФ (гл.6 ЖК РФ) следует, что общее собрание собственников как орган управления, может созываться и принимать предусмотренные Жилищным кодексом РФ решения только **в отношении одного многоквартирного дома**, который непосредственно включает в себя те помещения, собственниками которых являются лица, участвующие в собрании. В свою очередь, такой формы как общее собрание собственников нескольких многоквартирных домов Жилищный кодекс РФ не предусматривает, как и не наделяет общее собрание собственников помещений в одном многоквартирном доме принимать решение о распоряжении общим имуществом собственников помещений в другом многоквартирном доме.

Учитывая установленную законодателем компетенцию общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решение общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных по пр. Тореза д.71, корп.2, д.73, корп.1, д.73, корп.2, д.75, корп. 1, д.77, корп.1, д. 77, корп.2, д.79, корп.1, д.79, корп.2, оформленных протоколом № 4 от 09 ноября 2015 года, является **ничтожным**.

В соответствии с п. 106 Постановления Пленума Верховного суда от 23 июня 2015 года № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» по смыслу ст. 56 ГПК РФ, 65 АПК РФ суд по собственной инициативе выносит на обсуждение сторон вопрос о неприменении решения собрания в силу его ничтожности.

Вместе с тем, судами первой и апелляционной инстанций при рассмотрении дела должным образом не исследовано решение общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных по пр. Тореза д.71, корп.2, д.73, корп.1, д.73, корп.2, д.75, корп. 1, д.77, корп.1, д. 77, корп.2, д.79, корп.1, д.79, корп.2, оформленных протоколом № 4 от 09 ноября 2015 года, послужившего основанием для объединения восьми земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, в один земельный участок, не дана оценка доводам истцов о ничтожности данного решения, и как следствие не выяснена правомерность постановки объединенного земельного участка на кадастровый учет и регистрации на него права общей долевой собственности ответчиков.

Кроме того, из системного толкования норм жилищного и гражданского законодательства следует, что объединение земельных участков, сформированных под многоквартирными домами и необходимых для их обслуживания, противоречит основным началам гражданского и жилищного законодательства, а именно:

Согласно пункту 1 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.

В случае, если земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, 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. С момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме (пункты 3, 5 статьи 16 Закона N 189-ФЗ).

Из содержания указанных норм права следует, что действующее правовое регулирование предусматривает необходимость формирования земельного участка под многоквартирным домом, причем под каждым жилым домом в отдельности.

Действующее законодательство Российской Федерации не содержит нормы, допускающей возможность формирования единого земельного участка, на котором расположены два и более отдельно стоящих многоквартирных дома или один многоквартирный дом и здание, не относящееся к общему имуществу этого дома.

**Указанная правовая позиция подтверждается определением ВАС РФ от 17.10.2013 № ВАС-983/10 по делу № А56-54370/2007, определением Верховного Суда РФ от 12.12.2012 № 78-АПГ12-26.**

В соответствии с пунктом 1 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Согласно пункту 2 указанной статьи земельные участки, из которых при разделе, объединении, перераспределении образуются земельные участки (исходные земельные участки), прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки (далее также - образуемые земельные участки) в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», за

исключением случаев, указанных в пунктах 4 и 6 статьи 11.4 настоящего Кодекса, и случаев, предусмотренных другими федеральными законами.

Как разъяснено в пункте 67 совместного Постановления пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» при определении пределов правомочий собственников помещений в многоквартирном доме по владению и пользованию указанным земельным участком необходимо руководствоваться частью 1 статьи 36 ЖК РФ.

Согласно пункту 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

**Как указывалось выше, в соответствии со ст. 2 ст. 44 ЖК РФ в компетенцию общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не входит принятие решения об объединении сформированных земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, и которые необходимы для их обслуживания, и, как следствие, фактическому их прекращению.**

Из приведенных норм права следует, что собственники помещений в многоквартирном доме не вправе принять решение об объединении земельных участков, сформированных под многоквартирными домами, поскольку земельный участок, необходимый для эксплуатации указанного многоквартирного дома прекращает свое существование, следовательно, выходит из состава общего имущества многоквартирного дома (статья 36 ЖК РФ).

Кроме того, из положений ст. ст. 134, 135, п. 2 ст. 290 ГК РФ, п. п. 2 и 4 ст. 37 ЖК РФ, п. п. 1 и 2 ст. 23 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", действующей на дату объединения земельных участков, п. 66 Постановления Пленума ВС РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 следует, что жилые помещения (квартиры), расположенные в многоквартирных домах, относятся к сложным вещам, так как состоят из главной вещи (самой квартиры), непосредственно удовлетворяющей жилищные потребности граждан, а также иного имущества, находящегося в общем пользовании и относящиеся к общему имуществу дома (лестницы, лифты, подвалы, коридоры, чердаки, крыши и т.п., в том числе земельный участок) и предназначенного для обслуживания и обеспечения главной вещи – квартиры, а также, что права на имущество, относящееся к общему имуществу многоквартирного дома, не могут существовать отдельно от прав на помещение в доме, а общее имущество для одного собственника помещений в доме не может служить самостоятельным объектом прав. Таким образом, действующее законодательство устанавливает запрет на распоряжение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме без распоряжения правом на помещение в многоквартирном доме.

Учитывая, что жилищным законодательством предусмотрено, что за самостоятельным помещением в многоквартирном доме следует доля в праве собственности на земельный участок в силу закона, действия собственников помещений многоквартирного дома, вопреки установленным правилам направлены на разрыв связи между правом на помещения в многоквартирном доме и правом на земельный участок, на

котором он расположен, и придания земельному участку свойств самостоятельного объекта права.

Кроме того, на отсутствие самостоятельной потребительской ценности земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом, а также на его основное предназначение – для обеспечения возможности пользоваться помещениями многоквартирного дома – указал и Конституционный суд РФ в постановлении № 12-П от 28 мая 2010 года.

Таким образом, поскольку земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом не является самостоятельным объектом права, не имеет самостоятельной потребительской ценности и иного назначения, кроме обслуживания жилых и нежилых помещений в доме, то земельный участок находится во владении и пользовании собственников жилых помещений в многоквартирном доме в той мере, в какой это необходимо именно для эксплуатации данного многоквартирного дома, и соответственно действия собственников помещений в многоквартирных домах по объединению земельных участков, сформированных под каждым многоквартирным домом для их обслуживания незаконны.

При этом следует учитывать, что при формировании земельных участков под многоквартирными домами 77, корп.2, 73 корп.2, 79 корп.2, 71 корп.2, 77 корп.1 по проспекту Тореза, Комитет по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга в ответ на запросы Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга в разделе 6 «Сведения об ограничениях (обременениях, сервитутах) земельного участка» указал на необходимость сохранения права беспрепятственного прохода и проезда по внутриквартальным проездам (т.5, л.д.183-184, т.5, л.д. 198-227, т.6, л.д.15-17, т.6, л.д.74-75, т.6, л.д. 167-191).

Учитывая, что в результате объединения земельных участков, сформированных под многоквартирными домами 77, корп.2, 73 корп.2, 79 корп.2, 71 корп.2, 77 корп.1 по проспекту Тореза, указанные земельные участки прекратили свое существование с даты государственной регистрации права собственности на вновь образованный земельный участок, а на вновь образованный земельный участок требования о сохранении права беспрепятственного прохода не распространяются, истцы лишились возможности реализовать свое право на беспрепятственный проход и проезд по внутриквартальным проездам.

При рассмотрении кассационной жалобы Савицкого К.В. от 06.06.2017г. судьей Санкт-Петербургского городского суда Бакуменко Т.Н. не был рассмотрен ни один вышеприведенный довод, не приведено мотивов, по которым доводы кассационной жалобы Савицкого К.В. отклонены судом. В Определении от 28 июня 2017 г. приводятся только основания, по которым отклонены доводы иных участников процесса (соистцов), приведенных в судах первой и апелляционной инстанции.

Исходя из характера спорных правоотношений единственным способом защиты нарушенного права, направленным на восстановление правового положения истцов, существовавшего до его нарушения, является признание права собственности ответчиков на объединенный земельный участок отсутствующим или прекращение на него права собственности, и исключение записи государственного кадастрового учета о земельном

участке с кадастровым номером 78:36:536001:3662, в результате чего будут восстановлены исходные земельные участки с имеющимися обременениями.

В соответствии с частями 1 и 2 статьи 46 Конституции Российской Федерации каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод; решения и действия (или бездействие) органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений и должностных лиц могут быть обжалованы в суд.

Статьей 12 Гражданского кодекса Российской Федерации определено, что защита гражданских прав осуществляется путем: признания права; **восстановления положения, существовавшего до нарушения права**, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения; признания оспоримой сделки недействительной и применения последствий ее недействительности, применения последствий недействительности ничтожной сделки; признания недействительным решения собрания; признания недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления; самозащиты права; присуждения к исполнению обязанности в натуре; возмещения убытков; взыскания неустойки; компенсации морального вреда; прекращения или изменения правоотношения; неприменения судом акта государственного органа или органа местного самоуправления, противоречащего закону; иными способами, предусмотренными законом.

Следовательно, признание права отсутствующим или прекращение права собственности и исключение записи государственного кадастрового учета о земельном участке с кадастровым номером 78:36:536001:3662 является одним из способов защиты гражданских прав, выбор которого предоставлен лицу, обращающемуся за такой защитой.

Между тем, суды двух инстанций пришли к выводу, что требования истцов о признании отсутствующим право 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 согласно п. 52 совместного постановления Пленума Верховного Суда РФ и пленума Высшего Арбитражного Суда РФ №» 10/22 от 29.04.2010 предъявление иска о признании права отсутствующим для оспаривания зарегистрированного права или обременения по общему правилу предполагается лишь в тех случаях, когда запись в ЕГПР нарушает права истца, и это нарушенное право истца не может быть защищено путем признания права или же истребования имущества из чужого незаконного владения. По смыслу приведенных разъяснений иск о признании права отсутствующим является исключительным способом защиты, который подлежит применению, когда нарушенное право истцов не может быть защищено путем предъявления специальных исков, предусмотренных действующим гражданским законодательством.

Суды сделали вывод, что поскольку истцами не предоставлено документов, подтверждающих, что их права не могут быть защищены иным образом, данное требование не может быть удовлетворено, заявление такого рода является неверно выбранным способом защиты своего права.

При этом, суд не учел разъяснения, содержащиеся в абз. 3 п. 9 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", в соответствии с которыми, по смыслу ч. 1 ст. 196 ГПК РФ, при принятии

решения именно суд определяет, каковы правоотношения сторон, и какой закон должен быть применен по данному делу.

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 недействительной 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 недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились) оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права отсутствующим.

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 его 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 данном случае, зарегистрированное право на объединенный земельный участок нарушает право истцов на беспрепятственное право пользования проездами, которое должно было быть сохранено в соответствии с письмами КГА Санкт-Петербурга (т.5, л.д.183-184, т.5, л.д. 198-227, т.6, л.д.15-17, т.6, л.д.74-75, т.6, л.д. 167-191).**

Учитывая, что исходные земельные участки были сформированы для обслуживания многоквартирных домов и перешли в общую долевую собственность собственников помещений в данных домах, истцы не могут предъявить иск о признании права, также как и иск об истребовании их чужого незаконного владения. То есть, в данном случае нарушенное право истцов не может быть защищено путем предъявления специальных исков.

В то же время истцы лишились возможности реализовать свое право на беспрепятственный проход им проезд по внутриквартальным проездам путем предъявления требований, в том числе в судебном порядке, об установлении сервитутов в соответствии с письмами КГА Санкт-Петербурга.

В судебном заседании 10.10.2016г. Савицкий К.В. уточнил исковые требования, и просил прекратить право собственности ответчиков на объединенный земельный участок с кадастровым номером 78:36:0536001:3662, а также уточнил ряд других требований.

Согласно ст.39 ГПК РФ истец вправе изменить основание или предмет иска, увеличить или уменьшить размер исковых требований либо отказаться от иска, ответчик вправе признать иск, стороны могут окончить дело мировым соглашением. При изменении основания или предмета иска, увеличении размера исковых требований течение срока рассмотрения дела, предусмотренного настоящим Кодексом, начинается со дня совершения соответствующего процессуального действия.

Таким образом, в целях обеспечения процессуальных прав участников процесса, суду надлежало рассмотреть и вынести решение на ряду с изначально заявленными требованиями остальных соистцов, оставленных без изменений, по измененным требованиям Савицкого К.В.

Из статьи 195 ГПК РФ следует, что решение суда должно быть законным и обоснованным.

Как разъяснил Пленум Верховного Суда РФ в пунктах 2 и 3 своего Постановления от 19.12.2003 г. N23 "О судебном решении", решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, а обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, и когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 390 ГПК РФ

**ПРОШУ:**

Изменить Решение Калининского районного суда Санкт-Петербурга от 10.10.2016 г., Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 11.01.2017г. и принять новое судебное постановление, не передавая дело на новое рассмотрение.

Исключить запись государственного кадастрового учета о земельном участке с кадастровым номером 78:36:536001:3662

Признать отсутствующим право собственности на земельный участок с кадастровым номером 78:36:536001:3662 по проспекту Тореза д.77 в Санкт-Петербурге.

В остальной части исковых требований отказать.

Представитель Савицкого К.В. \_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_ Туркунова Е.А.

Копия доверенности

Ордер (оригинал)

Копии судебных актов, заверенные судом.

Квитанция об оплате госпошлины.

Копии кассационной жалобы по числу лиц, участвующих в деле.

Копии писем-согласований КГА Санкт-Петербурга с фотографией и схемой – на 17 листах (имеются в материалах дела)