



установила:

постановлением правительства Санкт-Петербурга от 27 октября 2009 года № 1209 в соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса РФ и в целях обеспечения градостроительного развития территории, ограниченной ул. Передовиков, Индустриальным пр. и пр. Косыгина в Красногвардейском районе Санкт-Петербурга, утвержден проект планировки территории, ограниченной названными улицами, в составе:

чертежа планировки территории, ограниченной ул. Передовиков, Индустриальным пр. и пр. Косыгина в Красногвардейском районе (красные линии, линии связи, объекты инженерной инфраструктуры) согласно приложению № 1;

чертежа планировки территории, ограниченной ул. Передовиков, Индустриальным пр. и пр. Косыгина в Красногвардейском районе (линии, обозначающие дороги, улицы, проезды; границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства) согласно приложению №2;

положения о размещении объектов капитального строительства, характеристиках планируемого развития территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, ограниченной ул. Передовиков, Индустриальным пр. и пр. Косыгина в Красногвардейском районе согласно приложению № 3.

Утвержден проект межевания территории, ограниченной ул. Передовиков, Индустриальным пр. и пр. Косыгина в Красногвардейском районе в составе:

чертежа межевания территории, ограниченной ул. Передовиков, Индустриальным пр. и пр. Косыгина в Красногвардейском районе (красные линии, границы зон с особыми условиями использования территории) согласно приложению № 4;

чертежа межевания территории, ограниченной ул. Передовиков, Индустриальным пр. и пр. Косыгина в Красногвардейском районе (границы земельных участков) согласно приложению № 5.

Данное постановление официально опубликовано в Информационном Бюллетене Администрации Санкт-Петербурга 23 ноября 2009 г., № 45(646).

Алферова М.В., Слесарева Г.М. и Фоменкова Т.Н. обратились в Санкт-Петербургский городской суд с заявлением о признании недействующим названного постановления, ссылаясь на то, что проект планировки с проектом межевания разработаны и приняты с нарушением Градостроительного кодекса РФ и Земельного кодекса РФ.

Заявители полагали, что установленные границы земельного участка дома № 1/6 по улице Передовиков не соответствуют фактическому

землепользованию и создают препятствия для формирования земельного участка в границах иных, чем установлено в проекте межевания.

Решением Санкт-Петербургского городского суда от 27 августа 2012 года заявленные требования оставлены без удовлетворения.

В апелляционной жалобе Алферовой М.В., Слесаревой Г.М., Фоменковой Т.Н. ставится вопрос об отмене решения суда как постановленного с нарушением норм материального и процессуального права.

Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации не усматривает оснований к отмене решения суда.

Отношения, по поводу которых возник спор, на федеральном уровне регламентированы Конституцией Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 1999 г. № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и субъекта Российской Федерации.

Согласно Конституции Российской Федерации вопросы владения, пользования и распоряжения землёй находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации (пункт «в» части 1 статьи 72). По предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации издаются федеральные законы и принимаемые в соответствии с ними законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации. Законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации не могут противоречить федеральным законам. В случае противоречия между федеральным законом и иным актом, изданным в Российской Федерации, действует федеральный закон (части 2 и 5 статьи 76).

Подпунктом 42 пункта 2 статьи 26.3 Федерального закона от 6 октября 1999 г. № 184-ФЗ решение вопросов утверждения схем территориального планирования субъекта Российской Федерации, утверждения документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства регионального значения, утверждения региональных нормативов градостроительного проектирования, осуществления государственного строительного надзора в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ отнесено к полномочиям органов государственной власти субъекта Российской Федерации, осуществляемым данными органами самостоятельно за счёт средств бюджета субъекта Российской Федерации (за исключением субвенций из федерального бюджета).

В соответствии с частями 1 и 5 статьи 41 Градостроительного кодекса 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.

При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию (части 1, 2 статьи 42 Градостроительного кодекса РФ).

Согласно статье 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления.

Порядок подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, устанавливается настоящим Кодексом и законами субъектов Российской Федерации (статья 45 Градостроительного кодекса РФ).

Как следует из материалов дела, Алферова М.В., Слесарева Г.М. Фоменкова Т.Н. являются собственниками помещений в многоквартирном доме.

Указанный дом расположен на территории, ограниченной ул. Передовиков, Индустриальным пр. и пр. Косыгина в Красногвардейском районе Санкт-Петербурга.

В силу пункта 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты и расположенные на указанном земельном участке

помещения. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

В соответствии с частями 1, 3, 4 и 5 статьи 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» 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 расположены 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. Формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления. С момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Действующее правовое регулирование предусматривает необходимость формирования земельного участка под многоквартирным домом, причём под каждым жилым домом в отдельности, и возникновение права собственности на земельный участок только после проведения кадастровых работ по его формированию (в том числе работ по межеванию) и проведения государственного кадастрового учёта.

Судом установлено, что земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, улица Передовиков, дом 1/6, не был сформирован в установленном законом порядке. С заявлением о формировании земельного участка Алферова М.В. обратилась лишь в декабре 2011 г., а в июне 2012 г. по её же заявлению выполнение работ по формированию границ земельного участка было приостановлено.

Следовательно, право общей долевой собственности на земельный участок, по поводу которого возник спор, у заявителей не возникло.

Поскольку указанный земельный участок остался в собственности публично-правового образования, суд правомерно посчитал, что органы государственной власти имели правовые основания для осуществления оспариваемого правового регулирования.

Проверяя довод заявителей о несоответствии оспариваемого нормативно-правового акта действующему законодательству, суд пришел к обоснованному выводу о том, что постановление Правительства Санкт-Петербурга от 27 октября 2009 года № 1209 принято в соответствии с полномочиями и компетенцией органов государственной власти Санкт-Петербурга, предусмотренных статьями 7 и 63 Градостроительного кодекса РФ. Требования градостроительного законодательства по соблюдению порядка подготовки документации по планировке территории при издании оспариваемого постановления Правительством соблюдены. Разработка документации по планировке территории произведена на основании Закона «Санкт-Петербурга от 30 декабря 2003 года № 778-116 «Об основах регулирования градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» и постановления Правительства Санкт-Петербурга от 16 мая 2006 года № 596 «Об утверждении Положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти по вопросам подготовки и согласования документации по планировке территорий».

Судом установлено также, что при утверждении проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной ул. Передовиков, Индустриальным пр. и пр. Косыгина в Красногвардейском районе Санкт-Петербурга учтено фактическое землепользование и градостроительные нормативы и правила.

Статьей 3 Закона Санкт-Петербурга от 20.07.2006 N 400-61 «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» предусмотрено проведение публичных слушаний в соответствии с настоящим Законом Санкт-Петербурга в целях учета интересов физических и юридических лиц при осуществлении градостроительной деятельности, соблюдения прав человека на благоприятные окружающую среду и условия жизнедеятельности. Информирование населения о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства в соответствии с настоящим Законом Санкт-Петербурга производится в целях обеспечения прав граждан на достоверную информацию о состоянии окружающей среды, на участие граждан и общественных объединений в решении затрагивающих их интересы вопросов, связанных с изъятием земельных участков для государственных и муниципальных нужд для строительства.

Из материалов дела следует, что такие публичные слушания по проекту планировки в установленном порядке в апреле 2009 года были проведены. Жители многоквартирного жилого дома по адресу: Санкт-Петербург, улица Передовиков дом 1/6, включая заявителей, свои предложения или возражения по содержанию документации по планировке территории, в том числе по размеру и границам фактического или планируемого землепользования в уполномоченный орган не представили.

Из анализа статьи 43 Градостроительного кодекса РФ в совокупности с другими нормами главы 5 Градостроительного кодекса РФ «Планирование территории», устанавливающими особенности подготовки документации по планировке территории, с нормами, содержащимися в законе Санкт-Петербурга от 30 декабря 2003 года № 778-116 «Об основах регулирования градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге», следует, что проект планировки с проектом межевания территории готовится с учетом градостроительных требований и нормативов по развитию территории, определяя возможные границы формируемых земельных участков для обеспечения её развития.

Нормы Земельного кодекса РФ и Градостроительного кодекса РФ предусматривают необходимость формирования земельного участка под многоквартирным домом, при котором осуществляются работы по межеванию, проведению кадастровых работ и государственному кадастровому учету.

Как указывалось выше 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.

По делу бесспорно установлено, что с вопросом о формировании земельного участка, на котором расположен дом 1/6 по улице Передовиков в Санкт-Петербурге, уполномоченное общим собранием собственников помещений лицо в органы государственной власти не обращалось. Порядок рассмотрения обращений собственников помещений в многоквартирном доме, не уполномоченных общим собранием, на необходимость разработки которого федеральным законодателем указывал Конституционный Суд Российской Федерации (постановление от 28.05.2010 N 12-П), отсутствует.

В этой связи указание суда на то, что оспариваемый нормативный правовой акт прав и свобод заявителей не нарушает, представляется правильным.

Судом правомерно отмечено также, что при рассмотрении в установленном порядке заявления о формировании земельного участка возникающий спор о его границах подлежит рассмотрению в исковом порядке.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия находит вывод суда первой инстанции об отсутствии оснований для удовлетворения заявленных требований основанным на законе, анализ которого приведен в его решении.

С доводами заявителей о том, что Правительство Санкт-Петербурга в нарушение закона распорядилось землей в той части, в которой должен быть сформирован земельный участок их многоквартирного дома, согласиться нельзя.

Федеральный законодатель наделил органы государственной власти субъектов Российской Федерации полномочиями по планировке территорий, направленной как на выделение элементов существующей структуры, так и на определение перспективного развития конкретной территории, и выполнение указанных функций не может ставиться в зависимость от вероятности обращения собственников помещений в многоквартирном доме с заявлением о формировании земельного участка в размере, превышающем необходимый для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома.

Прочие доводы апелляционной жалобы направлены на переоценку доказательств и не содержат ссылок на обстоятельства, не исследованные судом и (или) опровергающие его выводы, а потому основаниями к отмене решения суда быть не могут.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 327, 328, 329 Гражданского процессуального кодекса РФ, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Санкт-Петербургского городского суда от 27 августа 2012 года оставить без изменения, апелляционную жалобу Алферовой М [REDACTED] В [REDACTED], Слесаревой Г [REDACTED] М [REDACTED], Фоменковой Т [REDACTED] Н [REDACTED] - без удовлетворения.

Председательствующий [REDACTED]

Судьи [REDACTED]