



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

через: Калининский районный суд Санкт-Петербурга
195009, г. Санкт-Петербург, ул. Бобруйская, д. 4

Дело № 2-7839/2016 Судья Смирнова О.А.

Соистцы:

1. Бердникова Ольга Вячеславовна

г, пр.

2. Лозовская Татьяна Сергеевна

бург, пр.

3. Савицкий Кирилл Владимирович

Петербург, пр.

4. Захарова Ольга Николаевна

бург, пр.

5. Сузи Ольга Юрьевна

бург, пр.

6. Евдокимова Вера Васильевна

пр.

7. Наумова Александра Михайловна

пр.

Ответчик1:

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

ОГРН 1027809244561

ИНН/КПП 7832000076/784201001

191060, Санкт-Петербург, Смольный проезд, д. 1, лит. Б

тел. (812) 576-75-15, факс (812) 576-49-10

e-mail: in@commim.spb.ru

Ответчики 2:

1. Топталова Ирина Владимировна

ИНН 780419833272

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

2. Патракеева Зинаида Аркадьевна

ИНН 780408868428

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

3. Паньков Андрей Евгеньевич

ИНН 781312740901

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

4. Матвеева Елена Владимировна

ИНН 780602912269

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

5. Закрытое акционерное общество «Строительный
трест»

ИНН 7804004544, ОГРН 1037808001890

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

6. Птущенко Арсений Владимирович

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

7. Птущенко Эльвира Владимировна

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

АПЕЛЛЯЦИОННАЯ ЖАЛОБА

на Решение Калининского районного суда Санкт-Петербурга от 10.10.2016

(изготовленного в окончательной форме 14.10.2016)

Истцы обратились в суд с иском к Ответчикам о признании незаконными распоряжений Комитета по земельным ресурсам и землеустройству (далее – КЗРиЗ) об утверждении схем

7

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.

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

Соистцы считают, что Решение суда первой инстанции от 10.10.2016 по настоящему делу принято с нарушением норм материального и процессуального права, а выводы, положенные в основу вынесенного судебного акта, не соответствуют фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в деле доказательствам, в связи с чем, вышеуказанный судебный акт подлежит отмене на основании нижеизложенного.

I. При вынесении Решения Калининским районным судом города Санкт-Петербурга 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.

Соистцы считают данный вывод суда 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 Градостроительного кодекса РФ (далее – 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.

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., указанное обстоятельство послужило поводом для обращения соистцов в суд, поскольку нарушены

их права на пользование внутриквартальными проездами, которые являются земельными участками общего пользования

Как следует из Решения Калининского районного суда Санкт-Петербурга судом признано (абз. 2 и 3 л.д. 63 Том 6) 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.

При этом суд в противоречие фактическим обстоятельствам дела, подтвержденным соответствующими доказательствами, делает вывод о том, что данные асфальтированные проезды не могут расцениваться в качестве внутриквартальных проездов.

В частности, суд делает 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, представленным Соистцами и приобретенными судом первой инстанции в материалы 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.

Указанный 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., согласно Письму 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 Соистцы просили приобщить в материалы 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 апелляционной 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 оспариваемого судебного акта Калининский районный суд Санкт-Петербурга без каких-либо ссылок на соответствующие доказательства и иного обоснования, как-то предусматривает пункт 4 статьи 198 ГПК РФ, делает 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 по тексту апелляционной жалобы, 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 по тексту апелляционной жалобы, 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 по тексту апелляционной жалобы, 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 вошли 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.**

Важно подчеркнуть, что при вынесении решения судом первой инстанции не учтено, что согласно законодательству РФ, а именно пункту 12 статьи 85 ЗК РФ **земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.**

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. Тем самым, суд подтвердил критерий пользования проездами неограниченным кругом лиц.

Таким образом, суд, 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 делает противоположный вывод о том, что при формировании единого земельного участка его границы не захватывают земли общего пользования (т.е. проезды).

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 суда первой инстанции, изложенный в решении суда 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 своем решении суд признал 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 суда 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.

II. При вынесении Решения Калининским районным судом города Санкт-Петербурга 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 истцов, 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.

При вынесении оспариваемого Решения судом необоснованно были отклонены доводы истцов о том, что спорный земельный участок образован (сформирован) в отсутствие проекта межевания территории.

Соистцы считают данный вывод суда 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 проверки 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" – специальные 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 Градостроительным кодексом РФ (далее – 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, выводы суда, положенные в основу принятого судебного акта по настоящему делу, являются не законными и не обоснованными.

III. 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. Гореза, 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, восстанавливающих 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 320 – 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Соистцы

ПРОСЯТ

Санкт-Петербургский городской суд

1. Решение Калининского районного суда Санкт-Петербурга от 10 октября 2016 года по делу № 2-7839/2016 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 2 листах.
2. Копии апелляционной жалобы по числу лиц, участвующих в деле – на 152 листах.

Итого 2 (2 обе) приложения на 154
(дваста пятьдесят четыре) листах.

Со				
1.	<u>[подпись]</u>	О.В. Бердникова	« <u>14</u> » <u>11</u>	20 <u>16</u> г.
2.		Т.С. Лозовская	« <u>14</u> » <u>11</u>	20 <u>16</u> г.
3.		К.В. Савицкий	« <u>14</u> » <u>11</u>	20 <u>16</u> г.
4.	<u>[подпись]</u>	О.Н. Захарова	« <u>14</u> » <u>11</u>	20 <u>16</u> г.
5.		О.Ю. Сузи	« <u>14</u> » <u>11</u>	20 <u>16</u> г.
6.	<u>[подпись]</u>	В.В. Евдокимова	« <u>14</u> » <u>11</u>	20 <u>16</u> г.
7.		А.М. Наумова	« <u>14</u> » <u>11</u>	20 <u>16</u> г.