ОБЩЕСТВЕННЫЙ
КОНТРОЛЬ

ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ОБЩЕСТВЕННЫЙ КОНТРОЛЬ»

+7 (812) 303-26-74

info@oodozor.ru
info@ob-kontrol.ru

www.oodozor.ru
www.ob-kontrol.ru

197348, Санкт-Петербург,
Коломяжский пр., д. 15,
корп. 2, лит. А, пом. ЛК-21

ДОКЛАД

Системные нарушения жилищного законодательства высокопоставленными чиновниками исполнительной власти, использующих служебное положение для создания организованной структуры, объединяющей высокопоставленных чиновников всех ветвей власти и руководителей бизнеса, с целью личного обогащения на регулярной и долговременной основе

Межрегиональная общественная организация «Общественный контроль»
197348, Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 15, корп. 2, лит. А, пом. ЛК-21
http://oodozor.ru/ info@oodozor.ru
www.ob-kontrol.ru info@ob-kontrol.ru

К 100-летию Великой Октябрьской социалистической революции в России

Дню народного единства посвящается

СОДЕРЖАНИЕ

1. Часть 1…….. 3-38
2. Часть 2 ……... 39-76
3. Приложение № 1 к части 2 …… 77-81
4. Приложение № 2 к части 2 …… 82-90
5. Приложение № 3 к части 2 …… 91-98
6. Перечень используемых документов к части 2 …… 99-102
7. Часть 3 ……..... 103-138
8. Перечень используемых документов к части 3 ……..... 139-141
9. Часть 4 ……..…… 142

ЧАСТЬ 1

ОБЩЕСТВЕННЫЙ КОНТРОЛЬ

Межрегиональная общественная
организация «Общественный контроль»
197348, Санкт-Петербург,
Коломяжский пр., д. 15, корп. 2,
лит. А, пом. ЛК-21
ИНН 7814690388 КПП 781401001
ОГРН 1177800002181
+7 (812) 303-26-74
http://oodozor.ru/
www.ob-kontrol.ru
info@oodozor.ru
info@ob-kontrol.ru

Конституция Российской Федерации, провозглашая Российскую Федерацию демократическим правовым государством, исходит из необходимости установления правовых основ единого рынка и обеспечения тем самым единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, услуг и финансовых средств, поддержки конкуренции, свободы экономической деятельности и охраны частной собственности законом (статья 8, ч.ч. 1 и 2 ст. 36, п. ж ч. 1 ст. 71). Согласно Конституции Российской Федерации Российская Федерация, как социального государства, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека (ч. 1 ст. 7), призвана гарантировать реализацию прав и свобод человека и гражданина в этой сфере, в частности, права каждого на жилище (ч.1 ст. 40).

Осуществляя регулирование и защиту прав и свобод человека и гражданина и, исходя из того, что экономической основой любого демократического правового государства являются частная собственность и рынок, федеральный законодатель в период перехода к рыночной экономике должен был определить правовые начала преобразования отношений собственности.

В жилищной сфере такое преобразование реализовывалось за счет всемерного роста частного жилищного фонда, который, согласно Закону РФ от 24 декабря 1992 года «Об основах федеральной жилищной политики», пополнялся в частности путем приватизации в установленном порядке занимаемых жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов.

Создание частного жилищного фонда в Российской Федерации в немалой степени именно за счет бесплатной приватизации жилых помещений и существенное сокращение государственного и муниципального жилищных фондов являются, с одной стороны, свидетельством преобразования отношений собственности, формирования рынка недвижимости, а с другой стороны – сокращения расходов государства на содержание государственного и муниципального жилого фонда и пополнения казны за счет налоговых отчислений от лиц, получивших собственность в результате приватизации.

Правовой основой преобразования отношений собственности в жилищной сфере стал Закон РФ от 4 июля 1991 года «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», определивший, как следует из его преамбулы, базовые принципы приватизации государственного и муниципального жилищного фонда с целью создания условий для осуществления права граждан на свободный выбор способа удовлетворения

потребностей в жилище, улучшения использования и сохранности жилищного фонда.

Гарантируемое ст. 11 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ» право граждан на приобретение в собственность занимаемых жилых помещений бесплатно, исходя из того, что приватизация жилья определяется в ст. 1 названного Закона как бесплатная передача в собственность граждан РФ на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном или муниципальном фонде, - появляется, существует и реализуется как субъективное право конкретного физического лица.

Поскольку размер и порядок предоставления преференций, затрагивающих важнейшие конституционные права граждан, определяется односторонне публичным собственником, то есть государством, то приемлемость и достаточность предоставления будет выражаться в реализации прав граждан, ставших собственниками имущества в результате приватизации.

Основной предоставляемой преференцией явилась декларация передачи гражданам в собственность не только занимаемого жилого помещения, но и общего имущества многоквартирного дома, а также земельного участка, включаемого в состав общего имущества, на котором расположен многоквартирный жилой дом, на бесплатной основе. При этом, предоставляя гражданам общее имущество многоквартирного дома, включая земельный участок, бесплатно в общую долевую собственность, государство добровольно отказалось от установленного земельным законодательством принципа платности пользования землей.

Также необходимо обратить внимание, что декларация права общей долевой собственности на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, на бесплатной основе была вынужденной мерой со стороны государства, принятой в связи с возникновением права собственности и неоднородности состава прав лиц, занимающих помещения в доме (на праве собственности и на условиях договора социального найма). Целями передачи земельного участка в общую долевую собственность являются возникновение основания для размещения дома на нем и предоставление собственникам возможности полноценного использования жилых и нежилых помещений, расположенных в доме, а также увеличение заинтересованности граждан к участию в приватизации, дополнительно мотивируя их (ошибочной) уверенностью в том, что приватизируя один объект права, они также бесплатно получают в собственность и другой объект права – земельный участок.

Поскольку при передаче публичного имущества (жилищного фонда) в частную собственность существует риск его уничтожения либо утраты, а государство, в свою очередь, заинтересовано в длительном существовании жилищного фонда в целях получения налоговых отчислений, то посредством законодательного регулирования на собственников помещений возложен определенный круг обязательств и ограничений, совокупность которых гарантирует государству достижение тех целей, которые были поставлены

при приватизации, а именно: снижение расходов на содержание жилищного фонда и пополнение бюджета за счет налоговых отчислений.

С учетом указанного, а также с широким развитием института частной собственности, 22 декабря 2004 года Государственной думой РФ был принят Жилищный кодекс РФ, который радикально изменил подход к правовому регулированию жилищных отношений в условиях рыночной экономики. В указанном нормативном акте государством осуществлена попытка комплексной регламентации отношений, связанных с осуществлением права собственности и иных вещных прав на жилые помещения, с управлением жилищным фондом и его содержанием, с государственным контролем за использованием жилищного фонда и ряда иных правоотношений, возникающих в жилищной сфере, включая право владения, пользования и распоряжения общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома.

При этом, системное толкование положений Жилищного кодекса РФ позволяет говорить о том, что передавая на безвозмездной основе в общую долевую собственность граждан земельный участок, на котором расположен многоквартирный жилой дом, законодатель ввел в оборот новую категорию земельного участка, которая появляется и существует только в рамках жилищного законодательства и только для многоквартирного дома.

Такой категорией земель стал «сформированный земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и необходимый для его обслуживания», причем данный земельный участок формируется для конкретного многоквартирного дома, расположенного по конкретному адресу, с определенными характеристиками, такими как этажность, общая жилая и общая нежилая площади помещений, и существует только на протяжении существования самого многоквартирного дома, и прекращает свое существование одновременно с регистрацией прекращения многоквартирного дома, как объекта недвижимости (при сносе).

Для достижения указанного государство законодательно накладывает на собственников ряд ограничений в реализации их полномочий относительно общего имущества многоквартирного дома, не предоставляет какой-либо возможности преобразования общей долевой собственности в отношении общего имущества в частную индивидуальную, исключая при этом любую попытку посягательства на земельный участок, как на самостоятельный объект права.

Таким образом, государство, декларируя право общей долевой собственности на общее имущество, в том числе земельный участок, не подразумевало возникновение у собственников права частной индивидуальной собственности на земельный участок в понимании, определенном гражданским законодательством, а лишь предполагало предоставление собственникам помещений земельного участка во владение, пользование и распоряжение исключительно на период существования самого многоквартирного дома, для полноценной эксплуатации которого он и был сформирован, одновременно гарантируя при этом собственникам

помещений многоквартирного дома получение компенсации в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, а также при разрушении, в том числе случайной гибели.

При таком положении, совокупность предусмотренных законодательством ограничений прав собственников в отношении земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также его сущностные отличия от иных категорий земель, предусмотренных земельным законодательством, позволяет говорить о том, что земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, это самостоятельная категория земельного участка, установленная жилищным законодательством для конкретного многоквартирного дома и существенно отличающаяся от его понимания в рамках гражданского и земельного законодательств.

Иными словами, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, какой-либо самостоятельной потребительской ценностью для собственников помещений не обладает, полностью зависим и производен от самого факта существования многоквартирного дома. Кроме того, права собственников помещений многоквартирного дома на земельный участок возникают в силу закона в момент возникновения права собственности на помещение в доме, и прекращаются в момент прекращения права в отношении помещения независимо от воли собственника.

Одним из основных принципов земельного законодательства является деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и вида разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства (пп. 8 п. 1 ст. 1 Земельного Кодекса РФ).

Основное отличие установленной жилищным законодательством категории земельного участка от категорий земель, установленных Земельный кодексом РФ заключается в том, что само по себе отнесение земельного участка в рамках Земельного кодекса к той или иной категории, установление вида разрешенного использования не могут считаться отношениями по предоставлению разрешений на конкретное использование земли, поскольку предполагает при этом совершение иных дополнительных юридически значимых действий по предоставлению определенному лицу земельного участка для его фактического использования, тогда как категория земельного участка в понимании Жилищного кодекса определена конкретной целью его использования - для размещения и обслуживания существующего многоквартирного дома.

Кроме того, создавая категории земель и закрепляя их на законодательном уровне в рамках земельного законодательства, законодатель исходил из того, что земли (земельный участок) существуют для удовлетворения нужд человека, и могут использоваться им в своей непосредственной деятельности в соответствии с видами разрешенного использования. Таким образом, принадлежность земельного участка к определенной категории в понимании Земельного кодекса РФ

устанавливается в отношении участка, сохраняется за ним вне зависимости от того, используется либо не используется данный участок по назначению в определенный момент времени, и кто является его правообладателем.

Земельный участок, категория которого создана в рамках жилищного законодательства, формируется именно под размещение существующего многоквартирного дома с учетом его конструктивных особенностей, полностью зависим от периода существования многоквартирного дома, и основное предназначение земельного участка – для размещения и обслуживания самого дома.

Также отличиями земельного участка в рамках жилищного законодательства от земельного участка в рамках земельного законодательства являются основания возникновения и прекращения права в отношении участка, а также объем полномочий их правообладателей. Право общей долевой собственности на земельный участок, являющийся частью общего имущества многоквартирного дома, в силу закона помимо воли собственника возникает и прекращается одновременно с правом на помещение в доме, и при этом собственник лишен возможности распорядится данным правом отдельно от права собственности на помещение, тогда как основанием возникновения права в отношении иных категорий земельных участков, предусмотренных гражданским законодательством, является какая-либо гражданско-правовая сделка (аренда, дарение, купля-продажа) либо акт органа государственной власти, и, соответственно, собственник (арендатор) по своему усмотрению осуществляет свои права в соответствии с предоставленным правом.

Для достижения поставленных при приватизации целей государство, исходя из анализа положений ЖК РФ, не отказалось от роли регулятора сложных отношений между собственниками помещений, а также между собственниками и нанимателями жилых помещений, отношений с организациями, обсуживающими коммунальную сферу, и иных отношений, связанных с жильем. Посредством норм жилищного законодательства органы государственной власти и органы местного самоуправления обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище, его безопасность, неприкосновенность и недопустимость произвольного лишения жилища, беспрепятственного в определенных законом пределах осуществления жилищных прав, обеспечения сохранности жилищного фонда и использования его по назначению.

Однако, поскольку действующий Жилищный кодекс РФ включает в себя нормы права, аналогичные по заголовку и отчасти по содержанию нормам права, закрепленным в Гражданском кодексе РФ, то возникает вопрос о соотношении жилищного и гражданского законодательств в сфере вещного права, включая право владения, пользования и распоряжения общим имуществом многоквартирного дома.

В соответствии со ст. 4 ЖК РФ жилищное законодательство регулирует как гражданско-правовые (частноправовые) отношения пользования жилыми помещениями, являющимися объектами недвижимости (п. 2 ст. 15 ЖК РФ),

так и соответствующие им административно-правовые (публично-правовые) отношения.

Общая характеристика гражданско-правовых отношений дается в п. 1 ст. 2 ГК РФ - это имущественные отношения, основанные на равенстве, автономии воли и имущественной самостоятельности их участников

Отношения собственников жилых помещений многоквартирного дома по поводу пользования и распоряжения общим имуществом, включая земельный участок, обладают всеми перечисленными признаками, и в правоприменительной практике возникает вопрос о том, нормы какого законодательства - гражданского или жилищного - должны применяться для регулирования таких отношений.

Пунктом 1 ст. 4 ФЗ от 29 декабря 2004 года «О введении в действие Жилищного Кодекса РФ» (далее – Вводный закон) установлено, что впредь до приведения в соответствие с ЖК РФ законов и иных нормативных правовых актов, действующих на территории РФ, они применяются постольку, поскольку они не противоречат ЖК РФ и Вводному закону. Поскольку оба кодекса, ГК РФ и ЖК РФ, являются федеральными законами, то есть актами равной юридической силы, то с учетом принципа приоритета более позднего нормативного акта, а также правила п. 1 ст. 7, п. 8 ст. 5 ЖК РФ, предусматривающих применение к жилищным отношениям в первую очередь именно жилищного законодательства, и упомянутого выше п. 1 ст. 4 Вводного закона возможные коллизии между нормами ГК РФ и ЖК РФ следовало бы разрешать в пользу последнего.

На необходимость применения именно норм ЖК РФ в сфере правовой регламентации отношений собственников многоквартирного дома относительно владения и пользования общим имуществом многоквартирного дома указал и Конституционный суд РФ в Постановлении № 12-П от 28 мая 2010 года.

При таких обстоятельствах, именно жилищное законодательство имеет приоритет перед иными отраслями права в сфере регулирования правоотношений, связанных с осуществлением лицами своих жилищных прав, а также с владением, пользованием и распоряжением общим имуществом многоквартирного дома.

Учитывая, что общее имущество собственников помещений многоквартирного дома – это своеобразный имущественный комплекс, состоящий из различных видов имущества, состав которых определен законом, и которые объединены специфическим правовым режимом, то поскольку земельный участок, как элемент общего имущества, обладает определенной спецификой, включение его в состав общего имущества неизбежно влечет возникновение вопросов об объеме прав на него, предоставленных государством собственникам помещений.

В соответствии со ст. 30 ЖК РФ собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его

назначением и пределами его использования, которые установлены настоящим Кодексом.

Согласно п. 4 ч. 1 ст. 36 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 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.

В силу Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491, в состав общего имущества включаются земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства; иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, находящиеся в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Исходя из Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 года № 10/22, можно сделать следующий вывод: даже если земельный участок под многоквартирным домом не сформирован, собственники жилых помещений в этом доме имеют право на защиту своих прав на пользование участком в той части, в которой должен быть сформирован земельный участок под многоквартирным домом, имея право владеть и пользоваться этим земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими многоквартирного дома, а также объектов, входящих в состав общего имущества в таком доме.

Одновременно необходимо отметить, что одним из основных принципов приватизации государственного и муниципального имущества является отчуждение такого имущества в частную собственность на возмездной основе, и по общему правилу приобретение земельных участков осуществляется за плату. Из общего правила, устанавливающего возмездность приобретения собственником зданий, строений, сооружений, земельных участков, могут быть сделаны исключения федеральными законами и законами субъектов РФ, одним их которых в соответствии с п. 5 ст. 16 Вводного закона является бесплатный переход земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в состав общего имущества многоквартирного дома с момента его формирования и проведения государственного кадастрового учета.

На особый статус земельного участка в сфере жилищных правоотношений указал и Конституционный суд РФ в Постановлении № 12-П от 28 мая 2010 года, из которого следует, законодатель именно 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 Российской Федерации общее правило о принадлежности земельного участка собственникам помещений в расположенном на нем многоквартирном доме (ч.ч. 1, 2 ст. 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 собственникам помещений в многоквартирном доме, который на нем расположен.

Таким образом, исходя из анализа приведенных положений действующего законодательства и разъяснений, данных высшими судами РФ, учитывая, что, поскольку земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, как и другое общее имущество в многоквартирном доме, 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 многоквартирного дома.

Об отсутствии иного назначения земельного участка, кроме размещения дома на нем и обслуживания помещений многоквартирного дома, свидетельствует и то обстоятельство, что земельный участок формируется под конкретный многоквартирный дом, расположенный по конкретному адресу, с определенными, присущими только ему, качественными или количественными характеристиками.

Также на исключительное положение земельного участка, передаваемого в общую долевую собственность собственников помещений многоквартирного дома, указывает ч. 2 ст. 36 ЖК РФ установлено, что за собственниками помещений в многоквартирном доме закреплено право владения, пользования в установленных ЖК РФ и гражданским законодательством пределах распоряжения общим имуществом многоквартирного жилого дома.

При этом, нормы ч.4 ст. 37 ЖК РФ устанавливают **запрет** собственнику помещения в многоквартирном доме на осуществление выдела в натуре своей доли в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома, в том числе на земельный участок, а также на отчуждение своей доли в праве общей долевой собственности и совершение иных действий, влекущих за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

Аналогичная норма также закреплена в ч. 2 ст. 290 ГК РФ.

Таким образом, возникновение права общей долевой собственности на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, а также вытекающих из положений жилищного законодательства прав и обязанностей, неразрывно связано с возникновением права собственности на жилое или нежилое помещение в этом доме.

В этой связи доля в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома, включая земельный участок, **не может** служить **самостоятельным предметом различного рода сделок** или **самостоятельно переходить от одного лица к другому**. Указанные права не могут рассматриваться как самостоятельный объект гражданских прав, полностью зависимы и производны от права на жилое или нежилое помещение в доме.

Данный вывод подтверждается также и тем, что из нормативного содержания ч. 1 ст. 38 ЖК РФ следует, что переход доли в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома возможен только при приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме и только приобретателю такого помещения.

При этом, возникновение рассматриваемого права на долю в праве общей долевой собственности на земельный участок не зависит от воли приобретателя помещения в многоквартирном доме.

Указанные утверждения находили свое отражение в положениях ст. 23 Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», действовавшего до 01 января 2017 года, а также в действующих с указанной даты положениях п. 5 ст. 40 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», согласно которым при государственной регистрации права собственности на квартиру или нежилое помещение в многоквартирном доме одновременно осуществляется государственная регистрация доли в праве общей долевой собственности на общее имущество, в том числе земельный участок. Государственная регистрация права собственности на многоквартирный дом не осуществляется.

Из вышеизложенного следует правомерный вывод о том, что доля в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома, включая земельный участок, следует судьбе права собственности на расположенное в нем жилое или нежилое помещение и не может существовать отдельно от него. Указанное также свидетельствует и о невозможности самостоятельной регистрации права частной индивидуальной собственности на отдельные элементы общего имущества многоквартирного дома.

Приведенная позиция подтверждается также и содержанием письма Минстроя России от 23 июля 2015 года № 22876-АЧ/04 «О случаях отчуждения из состава общего имущества в многоквартирном доме его элементов».

Данный вывод косвенно подтверждается и позицией Верховного суда РФ, изложенной в Обзоре судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденным Президиумом Верховного суда РФ от 29 апреля 2014 года, из которой следует, что поскольку положениями ст.ст. 36-38 ЖК РФ и ст. 290 ГК РФ установлена неразрывная взаимосвязь между правом собственности на помещения в многоквартирном доме и правом общей долевой собственности на общее имущество в таком доме (включая земельный участок), стоимость доли в праве собственности на такое имущество должна включаться в рыночную стоимость жилого помещения в многоквартирном доме и не может устанавливаться отдельно от рыночной стоимости жилья.

Указанное гарантирует то равновесие, которое предусматривал законодатель, включая земельный участок в состав общего имущества многоквартирного дома, при соблюдении которого собственник помещения никоим образом не сможет посягнуть на земельный участок, как на самостоятельный объект недвижимости, поскольку его стоимость определена быть не может отдельно от занимаемого помещения в многоквартирном доме, и возможность каким-либо образом им распорядиться отсутствует.

Таким образом, законодатель, передавая в общую долевую собственность собственникам земельный участок, на котором расположен многоквартирный жилой дом, по своей сути ввел в действующее законодательство новую категорию земельного участка – сформированный земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и необходимый для его обслуживания, существующий исключительно в сфере жилищных правоотношений в период существования многоквартирного дома и отличный по своей специфики использования и предоставляемым объемом прав от иных категорий земель, предусмотренных действующим законодательством.

Об указанном свидетельствует изменение законодателем закреплённого в пп. 5 п. 1 ст. 1, ст. 35 Земельного кодекса РФ принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Применительно же земельному участку, на котором расположен многоквартирный дом, данный принцип несколько видоизменен: **за самостоятельным помещением в многоквартирном доме следует доля в праве общей долевой собственности на земельный участок в силу закона.**

При таком положении, ЖК РФ (п. 2 ст. 37), ГК РФ (п. 2 ст. 290) предусмотрено, что доля в праве общей долевой собственности на земельный участок следует судьбе права собственности на расположенное в нем жилое помещение, не может существовать отдельно от него, то есть право собственности на жилое помещение является главным правом, а доля в праве общей долевой собственности на общее имущество является

принадлежностью главного права, в связи с чем такая доля не может служить самостоятельным предметом различного рода сделок или самостоятельно переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства.

Так, в силу прямого указания закона возникновение рассматриваемых прав не зависит от воли приобретателя квартиры (п. 2 ст. 290 ГК РФ, ч.ч. 2,3 ст. 37 ЖК РФ), невозможен раздел общего имущества в многоквартирном доме или выдел из него доли в натуре, не могут применяться правила о преимущественном праве покупки, наследственные отношения на общее имущество в многоквартирном доме возникают только в случае наследования самого жилого помещения (ст.ст. 244-252, 289, 290 ГК РФ, ст. 37, ч. 2 ст. 38, ч. 5 ст. 42 ЖК РФ).

С учетом изложенного, доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме лишена самостоятельной - отдельно от права собственности на квартиру - оборотоспособности.

Указанный вывод находит отражение в решениях арбитражных судов различных инстанций (Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 31.05.2005 года по делу № Ф04-3357/2005 (11806-А70-30), Постановление ФАС Уральского округа от 09.08.2006 года № Ф09-6963/06-С3 (А71-274/05), Постановление ФАС Центрального округа от 01.02.2007 года № А35-11295/05-С12, информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда от 28.01.2005 года № 90 (п.п. 3, 4 Обзора практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке), Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 года № 64, п.п. 66-68 Постановления от 29.04.2010 года Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22).

Совокупность вышеуказанных норм права законодательно закрепляет неразрывную связь как между основным помещением и общим имуществом многоквартирного дома, правовая судьба которых должна быть идентичной, так и между составляющими элементами общего имущества многоквартирного дома: вспомогательными помещениями и земельным участком, на котором распложен дом, которые не являются самостоятельными объектами вещных прав, но императивно взаимосвязаны между собой, и предназначены исключительно для обслуживания и эксплуатации помещений многоквартирного дома.

Разрыв данных взаимосвязей, образующих в своей совокупности многоквартирный дом, как единый недвижимый комплекс, в период существования дома жилищным законодательством не предусмотрен, и единственным случаем разрыва связей, а значит и исключением земельного участка из состава общего имущества, может быть только прекращение существования многоквартирного дома.

Прекращение существования многоквартирного дома возможно только в случае прекращения права собственности на все жилые и нежилые помещения в нем, являющиеся самостоятельными объектами права, и на весь

объем общего имущества многоквартирного дома, включая земельный участок.

Поскольку многоквартирный дом и земельный участок, на котором этот дом расположен, - это разные объекты, и гибель (уничтожение) дома не ведет к прекращению права частной собственности на земельный участок, возникшей до сноса дома, то в целях прекращения права общей долевой собственности на весь объем общего имущества многоквартирного дома возникает необходимость наличия распоряжения от каждого собственника по прекращению своего права на долю в праве общей долевой собственности на земельный участок.

Исходя из взаимосвязи норм гражданского и жилищного законодательств при приоритетном применении в рамках жилищных правоотношений последнего следует, что прекращение, декларированного ЖК РФ, права общей долевой собственности на земельный участок в соответствии с требованиями ГК РФ возможно при изъятии земельного участка для государственных нужд в пользу получения компенсации в виде денежного или имущественного эквивалента стоимости утраченного имущества или при отказе от своего права в пользу государства.

На основании изложенного, можно сделать следующие выводы:

- прекращение существования многоквартирного дома неизбежно приводит к тому, что земельный участок возвращается в собственность государства;

- поскольку земельный участок в силу закона включается в состав общего имущества при вводе многоквартирного дома в эксплуатацию, а при прекращении существования дома, как объекта недвижимости, земельный участок возвращается в собственность государства, то земельный участок, сформированный для размещения многоквартирный дома, существует ровно столько, сколько существует сам многоквартирный дом;

- в случае разрушения, в том числе случайной гибели, сноса многоквартирного дома доля в праве общей долевой собственности на земельный участок сохраняется и будет принадлежать собственнику до тех пор, пока последний не распорядится ею.

Таким образом, содержание права общей долевой собственности на земельный участок в рамках жилищного законодательства существенно отличается от содержания права собственности на него, закрепленного в гражданском законодательстве.

Указанное подтверждается и в результате сравнения правомочий собственников, данных им в рамках гражданского и жилищного законодательств.

Согласно п.п. 1, 2 ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам,

передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Таким образом, исходя из положений ГК РФ правомочия собственника земельного участка состоят во владении, пользовании и распоряжении земельным участком.

При этом под владением понимается юридически обеспеченная возможность волевого, фактического и непосредственного господства лица над имуществом; пользование - это юридически обеспеченная возможность извлечения из имущества полезных свойств, плодов и иных доходов в процессе его эксплуатации; распоряжение - это юридически обеспеченная возможность определения судьбы земельного участка.

Вместе с тем, жилищное законодательство собственника помещения в многоквартирном доме и, соответственно, собственника доли в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома существенно **ограничивает** в реализации правомочий именно в отношении общего имущества многоквартирного дома, включая земельный участок.

При этом, ограничения декларированного права собственности на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом вызвано самим предназначением жилищного законодательства, которое в первую очередь основывается одновременно и на необходимости обеспечения беспрепятственного осуществления вытекающих из жилищных правоотношений прав, признании равенства участников жилищных отношений, и на необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для обеспечения сохранности и неприкосновенности жилищного фонда и использование его исключительно по назначению.

Для достижения указанного в системе государственной власти созданы и функционируют органы, основной целью которых является проведение государственной жилищной политики, государственной политики в сфере реформирования жилищного хозяйства, управления, содержания и ремонта жилищного фонда, государственное управление в жилищной сфере, а также сфере регионального государственного жилищного надзора.

Кроме того, принимая во внимание, что положения ст. 1 ЖК РФ концентрируют внимание на регулируемых жилищным законодательством отношениях по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, то нормы жилищного законодательства в целях достижения согласия между собственниками и избегания возможности возникновения конфликта интересов между ними устанавливают высший орган управления многоквартирным домом - общее собрание собственников, а также объем его полномочий, форму и процедуру проведения.

Следует обратить внимание, что общее собрание собственников помещений многоквартирного дома как орган управления многоквартирным домом является единственным таким органом и существует на протяжении всей «жизни» дома как многоквартирного, то есть пока имеется правовая

связь между собственниками помещений в данном доме по поводу общего имущества в нем.

Природа компетенции общего собрания собственников помещений связана с режимом права собственности собственников на общее имущество дома, а ее составные элементы могут быть охарактеризованы как организационные (способ управления домом, срок и порядок проведения ежегодных общих собраний и т.п.) и имущественно-правовые, которые включают в себя принятие решений о порядке пользования, в установленных пределах – распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, о содержании и ремонте и т.д.

Вместе с тем, предоставляя собственникам помещений многоквартирного дома право принимать решения относительно общего имущества дома, законодатель, реализуя свои дискреционные полномочия в области правовой регламентации жилищных отношений, в целях недопущения посягательств на сохранность жилищного фонда со стороны собственников, оставил за уполномоченными органами государственной власти решение вопросов о признании дома аварийным, подлежащим реконструкции или сносу, оставив собственникам лишь возможность принятия решений, результатом реализации которых станет **исключительно сохранение** либо **улучшение** имущества, входящего в состав общего имущества дома.

В частности, отнесение к компетенции собрания собственников принятие решения об улучшении общего имущества посредством реконструкции многоквартирного дома (в том числе о его расширении или надстройке), ремонте общего имущества в многоквартирном доме, строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, необходимых для обслуживания многоквартирного дома. Вместе с тем, исходя из принципов жилищного законодательства, результатом реализации такого решения может быть исключительно улучшение параметров общего имущества многоквартирного дома, а не его разрушение, изменение целевого использования или наступление иных негативных последствий для многоквартирного дома. При этом право на принятие решения, результатом которого явится изменение целевого назначения многоквартирного дома, либо его снос с последующим строительством иного здания или нового многоквартирного дома, законодателем собственникам не предоставлено. Законодатель предоставил собственникам посредством обращения с заявлением в межведомственную комиссию лишь право инициировать процедуру признания многоквартирного дома аварийным, подлежащим сносу либо реконструкции.

Также пп. 2 ч. 1 ст. 44 ЖК РФ собственникам помещений многоквартирного дома предоставлено право на принятие решения о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им.

Вместе с тем, необходимо учитывать, что правомочие пользования земельным участком как элементом содержания права собственности

означает лишь закрепленную возможность хозяйственной эксплуатации такого участка путем извлечения из него полезных свойств. Такими свойствами для собственников могут являться лишь возможность размещения на принадлежащем участке (над или под поверхностью) элементов озеленения и объектов, предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства такого дома, а также установление ограничений пользования данным участком другими лицами. Таким образом, под пределами использования земельного участка понимается установление режимов пользования как отдельными частями такого участка, так и участком в целом, определение предназначения конкретных площадей земельного участка, установление ограничений для лиц, не являющихся собственниками помещений в доме.

Кроме того, само по себе введение ограничений должно быть обусловлено объективной необходимостью, под которой в частности понимаются определенные свойства земельного участка, которые предполагают установление ограничений в его использовании, например нахождение на участке иных инженерных коммуникаций.

Также п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ собственникам помещений предоставлено право на принятие решения о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

Вместе с тем, достаточно очевидно, что, хотя и вышеуказанное положение ЖК РФ предусматривает возможность передачи в пользование «части общего имущества многоквартирного дома», это не означает возможность передачи всего состава такого имущества, поскольку данная передача нарушит правовой режим пользования основных объектов собственности в многоквартирном доме – жилых и нежилых помещений. При этом, ч. 4 ст. 36 ЖК РФ прямо предусматривает возможность передачи в пользование иным лицам именно объектов общего имущества в многоквартирном доме.

На невозможность раздела общего имущества многоквартирного дома либо отчуждение его в целом третьим лица указывал и Конституционный суд РФ в Постановлении № 23-П от 10 ноября 2016 года «По делу о проверке конституционности положений абзаца второго пункта 1 статьи 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в связи с жалобой гражданина Н.Н. Марасанова».

Жилищный кодекс РФ определяет состав общего имущества многоквартирного дома в виде взаимосвязанных самостоятельных элементов, на которые возникает право общей долевой собственности (вспомогательных помещений, расположенных внутри дома, и земельного участка, сформированного для размещения многоквартирного дома) и не допускает

разрыва связи между этими элементами в период существования многоквартирного дома.

Для того, чтобы многоквартирному дому придать статус единого объекта недвижимости необходимо было бы объединить основные помещения и вспомогательные помещения, исключив последние из состава общего имущества, что неосуществимо по причине закрепленной на уровне закона взаимосвязи двух отличных по своим качественным характеристикам составляющих общего имущества: вспомогательных помещений и земельного участка.

Данный вывод подтверждается и положениями п. 5 ст. 40 Закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», согласно которому многоквартирный дом в целом, как единая вещь, исключен из гражданского оборота. Также, в многоквартирных домах, введенных в эксплуатацию после 1 марта 2008 года, в любом случае производится первичный технический учет помещений, расположенных в таких домах, то есть многоквартирные дома, введенные в эксплуатацию после указанного срока, должны существовать не как единые объекты гражданских прав, а как совокупность помещений и общего имущества.

Под многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме (п. 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47). Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме, которое принадлежит собственникам помещений на праве общей долевой собственности.

При этом, право общей долевой собственности на общее имущество возникает независимо от воли собственника, а в результате приобретения последним основного помещения, являющегося объектом гражданских прав, и регистрируется как доля в праве общей долевой собственности на общее имущество и размер ее пропорционален площади помещения, и пока площади дома, предназначенные под основные помещения, будут разделены на жилые и на нежилые, правовой режим общего имущества многоквартирного дома будет оставаться общим долевым, и количество долей в праве общей долевой собственности на общее имущество будет равняться суммарному количеству жилых и нежилых помещений.

Убрать деление на квартиры в многоквартирном доме не возможно, поскольку ввиду конструктивных особенностей здания для достижения указанного необходимо было бы интегрировать часть помещений общего пользования в состав квартиры, то есть исключить места общего пользования из состава общего имущества, что невозможно в связи с законодательно установленной неделимостью общего имущества многоквартирного дома, обусловленной включением в его состав земельного участка.

Таким образом, поскольку приобретение одним лицом всех квартир в многоквартирном доме не порождает объединение квартир в одну, а результатом такого приобретения является зарегистрированное право собственности на каждую квартиру в отдельности, то регистрация права общей долевой собственности в отношении общего имущества многоквартирного дома, включая земельный участок, будет осуществлена отдельными долями в размере, пропорциональном площади каждой квартиры, и объединить указанные отдельно зарегистрированные доли в праве общей долевой собственности на общее имущество не возможно, так как в соответствии со ст. 37 ЖК РФ, ст. 290 ГК РФ распоряжение долями в праве общей долевой собственности на общее имущество осуществляется посредством распоряжения отдельно зарегистрированным правом собственности на основные помещения.

При таком положении, собственник (или собственники) всех помещений в многоквартирном доме не может его трансформировать в индивидуальный жилой дом, который будет единым объектом права собственности.

Также законодательство не предоставляет возможность собственникам помещений нескольких многоквартирных домов объединить земельные участки, сформированные для размещения и обслуживания каждого дома в отдельности, конвертировав их в единый объект гражданских прав.

Данный вывод следует из того, что в сфере жилищного законодательства земельный участок, сформированный под размещение многоквартирного дома и включенный в силу прямого указания закона в состав общего имущества собственников помещений дома, не является согласно положениям ст. 37 ЖК РФ, ст. 290 ГК РФ самостоятельным объектом права и его следует рассматривать как составную часть многоквартирного дома.

Объединение земельных участков предполагает исключение каждого земельного участка из состава общего имущества каждого многоквартирного дома, что невозможно, и становится достижимым, как указывалось ранее, только при прекращении существования многоквартирного дома, в результате чего земельный участок возвращается в собственность государства.

Указанная правовая позиция о невозможности 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 нашла свое отражение в практике высших судов РФ (определение ВАС РФ от 17 октября 2013 года № ВАС-983/10 по делу № А56-54370/2007, определение Верховного Суда РФ от 12 декабря 2012 года № 78-АПГ12-26).

При таком положении, законодатель, наделяя собственников помещений многоквартирного дома правом общей долевой собственности в отношении общего имущества жилого дома, включая земельный участок, предоставляя им достаточно широкие полномочия в области решения вопросов относительно пользования общим имуществом, одновременно ограничил их

в праве на принятие решений, результатом которых станет разрушение дома или ухудшение его технического и конструктивного состояния.

В частности к компетенции общего собрания собственников многоквартирного дома не отнесено решение вопроса о возможности признания дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Указанные полномочия, а именно оценка и обследование помещения в целях признания его жилым помещением, жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома в целях признания его аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, законодателем делегирована межведомственной комиссии, которая создается в указанных целях и которая проводит оценку в порядке установленном «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утвержденном постановлением Правительства РФ № 47 от 28 января 2006 года, порядке.

Положения п.п. 1, 8, 9 ст. 14 ЖК РФ устанавливают, что к компетенции органов местного самоуправления (органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) относятся учет муниципального жилищного фонда, контроль за его сохранностью и соответствием жилых помещений санитарным и техническим требованиям, признание помещений муниципального жилищного фонда непригодными для проживания.

«Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утвержденным Постановлением Правительства РФ № 47 от 28 января 2006 года, к компетенции органа местного самоуправления отнесено также принятие решения и издание распоряжения с указанием о дальнейшем использовании помещения, сроках отселения физических и юридических лиц в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (пункт 49 Положения).

При этом, само по себе решение органа местного самоуправления об установлении срока сноса дома не предполагает произвольное, не основанное на объективных данных, определение срока сноса такого дома, имеет своей целью последующее предоставление гражданам, проживающим в аварийном и подлежащем сносу доме, других благоустроенных помещений (ст.ст. 85, 86 ЖК РФ), направлено на обеспечение условий осуществления права на жилище, а потому не может рассматриваться в качестве решения, нарушающего права и свободы гражданина, создающего препятствия к осуществлению гражданином его прав и свобод либо возлагающих на него незаконно какие-либо обязанности.

Данные выводы согласуются и не противоречат позиции Верховного суда РФ, изложенной в Обзоре законодательства и судебной практике Верховного суда РФ за второй квартал 2009 года, утвержденного Постановлением Президиума Верховного суда РФ от 16 сентября 2009 года.

Одновременно необходимо обратить внимание, что разделом 3 «Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утвержденным Постановлением Правительства РФ № 47 от 28 января 2006 года, установлен исчерпывающий перечень оснований для признания жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, а разделом 4 указанного Положения установлен порядок осуществления вышеуказанных действий.

Исходя из анализа Положения, подробно регламентирующего последовательность совершаемых как заявителем (собственником или государственным органом, осуществляющим правомочия собственника и государственного жилищного надзора), так и комиссией действий, результатом которых будет заключение комиссии и решение органа местного самоуправления о признании (не признании) жилого помещения непригодным для проживания, а многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, следует, что независимо от оснований для признания дома аварийным последовательность действий субъектного состава процесса признания дома аварийным будет одинаковая.

Кроме того, пунктом 38 Положения установлено, что жилые помещения, расположенные в многоквартирных домах, получивших повреждения в результате взрывов, аварий, пожаров, землетрясений, неравномерной просадки грунтов, а также в результате других сложных геологических явлений, следует признавать непригодными для проживания, если проведение восстановительных работ технически невозможно или экономически нецелесообразно и техническое состояние этих домов и строительных конструкций характеризуется снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при которых существует опасность для пребывания людей и сохранности инженерного оборудования. Указанные многоквартирные дома признаются аварийными и подлежащими сносу.

Таким образом, в случае разрушения, в том числе случайной гибели, сноса многоквартирного дома, собственники помещений в нем не освобождаются от необходимости инициировать работу межведомственной комиссии, в исключительные полномочия которой входит определение технического состояния и дальнейшей судьбы многоквартирного дома (проведение восстановительных работ посредством реконструкции либо снос многоквартирного дома), поскольку сами собственники не наделены правом определения технического состояния многоквартирного дома либо его остатков и правом на принятие и реализацию решения о сносе дома с последующей расчисткой земельного участка и о совершении юридически значимых действий, результатом которых явится прекращение их права собственности на помещение в доме и прекращение существования многоквартирного дома.

Последствия признания в установленном порядке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу для собственника помещения в многоквартирном доме определены нормами Жилищного кодекса РФ, а именно системное толкование положений ст.т. 15, 32 ЖК РФ указывает на то, что по распоряжению органа местного самоуправления о сносе многоквартирного дома и отселения лиц, изданного на основании заключения межведомственной комиссии, собственник помещения в таком доме вправе рассчитывать на получение материального возмещения за жилое помещение, при определении размера которого учитывается также его доля в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома, в том числе и на земельный участок. Кроме того, по соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение.

Таким образом, именно прерогативой государственных органов является установление оснований для признания дома аварийным, подлежащим сносу или реконструкции, установление порядка и сроков осуществления сноса многоквартирного дома, а также срока отселения физических и юридических лиц.

Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения, проживающего в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу, осуществляется в зависимости от включения либо невключения такого дома в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

Если аварийный многоквартирный дом, в котором находится жилое помещение собственника, включен в указанную адресную программу, то собственник жилого помещения в силу положений ст. 16, п. 3 ст. 2 указанного Федерального закона имеет право на предоставление другого жилого помещения либо его выкуп в порядке, определенном ст. 32 ЖК РФ, и в указанном случае собственник помещения имеет право выбора любого из названных способов обеспечения его жилищных прав.

В случае невключения многоквартирного дома, признанного в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу, в адресную программу жилищные права собственника жилого помещения обеспечиваются в порядке, предусмотренном ст. 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, то есть путем выкупа изымаемого жилого помещения.

В соответствии с ч. 10 ст. 32 ЖК РФ признание в установленном Правительством Российской Федерации порядке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является основанием предъявления органом, принявшим решение о признании такого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, к собственникам

помещений в указанном доме требования о его сносе или реконструкции в разумный срок.

Из содержания положений ст. 32 ЖК РФ и разъяснений, содержащихся в п.п. 20, 22 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 года № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», следует, что у собственника, проживающего в доме, признанном аварийным и подлежащим сносу, жилое помещение может быть изъято либо путем выкупа, либо по соглашению с собственником ему может быть предоставлено другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену при условии соблюдения предварительной процедуры как по направлению органом местного самоуправления собственникам жилых помещений требования о сносе аварийного дома либо его реконструкции, так и последующему принятию органом местного самоуправления решения об изъятии земельного участка, на котором расположен аварийный дом, и каждого жилого помещения, находящегося в таком доме, если собственники жилых помещений в этом доме не выполнили требование о его сносе.

Таким образом, законодатель в ч. 10 ст. 32 ЖК РФ предусмотрел, что если требование о сносе не будет выполнено (дом не снесен), то земельный участок, на котором расположен дом, подлежит изъятию для муниципальных нужд, и как следствие, подлежат изъятию и помещения этого дома.

Практически речь идет о том, что на отношения, возникающие в связи с признанием жилого дома аварийным и подлежащим сносу, распространяются нормы, регулирующие отношения по поводу изъятия жилого помещения вследствие изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд (кроме правила, установленного в ч. 4 ст. 32 ЖК РФ). Более всего такой прием юридической техники напоминает аналогию закона (предусматриваемую самим законом).

Безусловно, в данном случае о муниципальных нуждах говорится совершенно в ином смысле, нежели в ч. 1 ст. 32 ЖК РФ, поскольку в данном случае интерес муниципального образования состоит в том, чтобы освободить земельный участок посредством предоставления собственникам помещений компенсации, а освободившийся земельный участок перейдет в государственную собственность и будет вновь для целей нового строительства запущен в гражданский оборот в установленном законом порядке на инвестиционных условиях с целью получения государством каких-либо отчислений: арендная плата на время строительства, выплаты по инвестиционному договору, а в последующем - налогов на имущество.

Учитывая изложенное следует, что независимо от причин, по которым многоквартирный дом пришел в аварийное состояние или разрушен, в том числе и в случае случайной гибели, и как бы очевидна его аварийность не была для собственников помещений, последние не вправе самостоятельно определять дальнейшую судьбу многоквартирного дома (снос или реконструкция), а лишь вправе обратиться в межведомственную комиссию, в введение которой законодателем предоставлены исключительные

полномочия по определению непригодности для проживания помещений и многоквартирного дома в целом, и по определению дальнейших действий в отношении дома.

Принятие органом местного самоуправления решения о признании дома аварийным и подлежащим сносу либо реконструкции является основанием для запуска процедуры отселения физических и юридических лиц из многоквартирного дома, в результате которой собственники помещений в многоквартирном доме получают альтернативное жилое помещение либо денежную компенсацию, и тем самым распоряжаются принадлежащим им помещением, а также долей в праве общей долевой собственности на общее имуществом многоквартирного дома, включая земельный участок, в результате чего последний возвращается в собственность государства.

Иными словами, зарегистрированное право на долю в праве общей долевой собственности на земельный участок является своеобразным обременением земельного участка, до снятия которого как государство лишено возможности полноценно использовать освободившийся земельный участок посредством предоставления его для строительства на инвестиционных либо иных возмездных условиях, так и собственники помещений аварийного многоквартирного дома имеют возможность влиять и воздействовать на размер и форму компенсации при ее предоставлении.

Таким образом, законодатель, предусматривая принадлежность собственнику помещения доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, тем самым подразумевал именно предоставление собственникам помещений гарантии на получение компенсации в размере стоимости утраченного имущества в случае признания дома аварийным.

Согласно положениям ст. 37 ЖК РФ, ст. 290 ГК РФ распоряжение долей в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома, в том числе и на земельный участок, осуществляется посредством распоряжения правом собственности на квартиру, а в случае разрушения, в том числе случайной гибели, сноса многоквартирного дома помещения конструктивно разрушаются, в связи с чем у собственника отсутствует предусмотренная законом возможность распорядиться долей в праве общей долевой собственности на земельный участок, являющийся составной частью общего имущества многоквартирного дома, а значит, и отсутствует возможность прекратить существование многоквартирного дома.

Именно для осуществления возможности прекращения существования многоквартирного дома в целом - законодатель посредством применения положений ч. 6 ст. 36 ЖК РФ, закрепляющих сохранение за собственником доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дома в случае его разрушения, в том числе случайной гибели, сноса вынужден был в ч. 6 ст. 36 ЖК РФ прописать отсылку к гражданскому законодательству в части распоряжения долей в праве общей долевой собственности на земельный участок.

При таких обстоятельствах для прекращения у собственника права общей долевой собственности на весь объем общего имущества в целях

прекращения существования многоквартирного дома в целом возникает обязанность осуществления распоряжения по прекращению своего права на долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, что в силу норм жилищного законодательства, имеющего приоритетное значение для регулирования спорных правоотношений, может быть осуществлено либо посредством изъятия земельного участка для государственных нужд с предоставлением компенсации в виде денежного или имущественного эквивалента стоимости утраченного имущества либо посредством отказа собственника помещения от своего права на земельный участок в пользу государства.

Согласно ч. 6 ст. 36 ЖК РФ в случае разрушения, в том числе случайной гибели, сноса многоквартирного дома собственники помещений в многоквартирном доме сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагался данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и на иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме на момент разрушения, в том числе случайной гибели, сноса такого дома. Указанные собственники владеют, пользуются и распоряжаются предусмотренным настоящей частью имуществом в соответствии с гражданским законодательством.

Положения ч. 6 ст. 36 ЖК РФ предусматривающие сохранение за собственником помещения в многоквартирном доме доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, являющийся общим имуществом многоквартирного дома, который разрушен, снесен, а также возможность владения, пользования и распоряжения ею в соответствии с гражданским законодательством, не порождают у собственника возникновение права собственности на земельный участок, как на самостоятельный объект права, а лишь обеспечивают собственнику при распоряжении этой долей в праве в рамках процедуры изъятия получение материального возмещения за утраченное имущество в определенном размере, поскольку иная форма распоряжения долей в праве жилищным законодательством не предусматривается и не предполагается.

Одновременно необходимо обратить внимание, что буквальное толкование положений ч. 6 ст. 36 ЖК РФ, которое осуществляется многими юристами и правоведами в отрыве от иных норм Жилищного кодекса РФ, без учета всех ограничений и особенностей земельного участка, предписанных именно жилищным законодательством, формирует у них мнение (позицию) о наличии прямой связи между сформированным земельным участком, на котором ранее был размещен разрушенный многоквартирный дом, и собственником помещения, а также о возможностях последнего осуществлять в отношении земельного участка весь объем правомочий собственника, установленных ст. 209 ГК РФ.

Вместе с тем, вышеприведенная позиция формируется исключительно потому, что демонстрируя полнейшее отсутствие со своей стороны понимания принципа взаимоследования судеб многоквартирного дома и земельного участка эти «специалисты» при толковании ч. 6 ст. 36 ЖК РФ исходят из того, что очевидность аварийного состояния многоквартирного дома при разрушении, в том числе случайной гибели, освобождает собственников помещений от необходимости обращения в межведомственную комиссию и порождает у последних возникновение права самостоятельно осуществить конструктивный снос многоквартирного дома с целью регистрации прекращения существования многоквартирного дома, ошибочно уповая на отсутствие обязанности осуществления распоряжения по прекращению своего права на долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, а, наоборот, рассчитывая на возникновение права собственности на него, как на самостоятельный объект права.

Таким образом, завершение процедуры расселения многоквартирного дома, признанного аварийным и подлежащим сносу в рамках реализации региональной адресной программы либо изъятия его в порядке ст. 32 ЖК РФ, а также последующий снос многоквартирного дома неизбежно приводит к возврату земельного участка в государственную собственность.

Даже в случае добровольного исполнения собственниками помещений многоквартирного дома требования о его сносе, направленного государственным органом в рамках ч. 10 ст. 32 ЖК, земельный участок также прекращает свой существование, как объект недвижимости, и возвращается в собственность государства, поскольку после осуществления собственниками действий по конструктивному сносу в целях регистрации прекращения существования многоквартирного дома, как объекта недвижимости, у последних возникает обязанность осуществления распоряжения по прекращению своего права на долю в праве общей долевой собственности на земельный участок одним из способов, предусмотренных жилищным законодательством.

Положениями ч.ч. 4, 6 ст. 16 Вводного закона, предусматривающих, что формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления, а выдача разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и иных объектов недвижимого имущества, входящих в состав многоквартирного дома, построенного или реконструированного после дня введения в действие Жилищного кодекса РФ, осуществляется только в случае, если сведения о местоположении границ земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, а также иные объекты недвижимого имущества, входящие в состав этого многоквартирного дома, внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Таким образом, ввод в эксплуатацию при строительстве на инвестиционных условиях многоквартирного дома на месте снесенного порождает у органов государственной власти обязанность сформировать

новый земельный участок, предназначенный для обслуживания нового многоквартирного дома, поставить его на кадастровый учет и передать его в общую долевую собственность собственникам помещений вновь возведенного многоквартирного дома.

Кроме того, если земельный участок, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома, принадлежит застройщику на праве собственности, то включение в предмет договора участия в долевом строительстве общего имущества многоквартирного дома означает, как следствие, принятие застройщиком на себя обязанности отказаться от права на земельный участок в пользу государства в целях передачи его в составе общего имущества участнику долевого строительства.

При этом, в соответствии со ст. 44 Земельного кодекса РФ право собственности на земельный участок прекращается при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам, отказе собственника от права собственности на земельный участок, и в силу принудительного изъятия у собственника его земельного участка в порядке, установленном гражданским законодательством.

Условия и порядок отказа лица от права на земельный участок установлены ст. 53 названного Кодекса, согласно п. 2 которой отказ от права собственности на земельный участок осуществляется посредством подачи собственником земельного участка заявления о таком отказе в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Право собственности на этот земельный участок прекращается с даты государственной регистрации прекращения указанного права.

В соответствии с п. 3 ст. 18 Земельного кодекса РФ в субъектах Российской Федерации земельный участок, от права собственности на который собственник отказался, является с даты государственной регистрации прекращения права собственности на него собственностью субъекта Российской Федерации, если законами указанных субъектов Российской Федерации не установлено, что такой земельный участок является собственностью муниципальных образований, находящихся на территориях указанных субъектов Российской Федерации

Поскольку земельный участок, на котором размещен вновь построенный многоквартирный дом, должен быть сформирован до ввода дома в эксплуатацию, то у застройщика, которому земельный участок принадлежит на праве собственности, возникает обязанность отказаться от своего права в отношении земельного участка. При таком положении, с момента регистрации прекращения права собственности застройщика на земельный участок, последний становится собственностью государства, которое, в свою очередь, с момента регистрации первого права собственности на помещение в доме осуществляет его передачу в общую долевую собственность собственникам помещений многоквартирного дома.

При таких обстоятельствах, с учетом приведенных положений действующего законодательства, застройщик, возможно с целью получения

большей прибыли, осуществляя строительство многоквартирного жилого дома на земельном участке, принадлежащем ему на праве собственности, без привлечения дольщиков за счет собственных средств, намереваясь после ввода дома в эксплуатацию зарегистрировать на свое имя право собственности на все жилые и нежилые помещения в доме, в целях формирования земельного участка, необходимого для размещения построенного многоквартирного дома и ввода его в эксплуатацию, должен отказаться от своего права собственности на земельный участок, в результате чего данный участок переходит в собственность государства, которое в свою очередь бесплатно передает его в общую долевую собственность собственнику помещения в доме, в данном случае застройщику.

В итоге результатом строительства на собственные средства (без привлечения инвестиций) собственником земельного участка многоквартирного дома на нем будет владение на праве собственности всеми помещениями в доме и владение всеми долями в праве общей долевой собственности на общее имущество дома, включая земельный участок, а не право частной индивидуальной собственности на многоквартирный дом и земельный участок, как самостоятельными объектами права.

Таким образом, не имеет никакого значения, на каком земельном участке строится новый многоквартирный дом (государственная или частная собственность) – результат всегда одинаков, а именно: земельный участок бесплатно передается государством в состав общего имущества при вводе в эксплуатацию нового многоквартирного дома, а по завершении существования многоквартирного дома, как объекта недвижимости, земельный участок возвращается в собственность государства, которое вновь запускает его в гражданский оборот для строительства следующего многоквартирного дома, предоставляя его застройщику на определенных возмездных условиях.

Разрабатывая данную законодательную модель, реализация которой позволяет многократно использовать земельный участок именно в целях размещения многоквартирного дома на срок его существования, получая доход за счет налоговых отчислений, отсекая при этом любые попытки собственников помещений распорядиться земельным участком, как самостоятельным объектом права, вновь запуская его в оборот на инвестиционных условиях для строительства нового многоквартирного дома, получая в период строительства арендную плату и инвестиционные отчисления, за счет которых создаются условия, обеспечивающие достойную жизнь и развитие человека, посредством создания объектов социальной инфраструктуры, а после окончания строительства нового многоквартирного дома – налоговые отчисления, и так далее, запуская участок вновь и вновь в гражданский оборот, тем самым законодатель воплотил в жизнь юридическими средствами мечту каждого инженера – изобретателя - создал Perpetuum Mobile, а именно постоянное и беспрерывное использование земельного участка в указанных целях.

На основании изложенного следует, что действующее жилищное и гражданское законодательство не дают правомерной возможности собственнику помещения в многоквартирном доме совершать какие-либо действия, результатом которых станет разрушение дома, освобождение земельного участка и возникновение на него права частной индивидуальной собственности с возможностью какого-либо распоряжения им, как самостоятельным объектом права.

Иными словами, законодатель по своей сути ввел в правовую теорию новый вид общей долевой собственности и категории земельного участка, поскольку системный анализ ч.ч. 3, 4 ст. 36, ч.2-4 ст. 37, ч. 2 ст. 40 ЖК РФ, ст. 290 ГК РФ позволяет выделить конкретные особенности общей долевой собственности на земельный участок, являющийся элементом общего имущества собственников помещений многоквартирного дома:

- основанием возникновения является прямое указание закона;
- формируется исключительно под размещение многоквартирного дома, полностью следует судьбе дома, возникая и прекращаясь вместе с ним в случае сноса, разрушения, включая случайную гибель;
- оборотоспособность земельного участка в целом ограниченна, а доля в праве общей долевой собственности на земельный участок самостоятельной оборотоспособности лишена полностью;
- раздел и выдел в натуре доли в праве общей долевой собственности на элементы, составляющие общее имущество, включая земельный участок, невозможны;
- преимущественное право покупки доли в праве общей долевой собственности на земельный участок отсутствует;
- распоряжение долей в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного жилого дома, включая земельный участок, осуществляется исключительно посредством распоряжения правом на помещение;
- объединение нескольких земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, в один не возможно.

Таким образом, необходимо учитывать специфику общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома, в том числе и на земельный участок, которая заключается в ее сущностных свойствах, принципиально отличных от традиционного понимания общей долевой собственности, определенной в гражданском законодательстве, что позволяет выделить особую разновидность собственности – «общую неделимую собственность».

Данное наименование достаточно условно, но отражает основную сущностную черту рассматриваемой разновидности собственности - невозможность отделения ее от главной вещи комплекса, выдела доли или раздела общего имущества.

Первая особенность, это очевидная «акцессорность» доли в праве общей долевой собственности на общее имущество, включая земельный участок по отношению к праву на помещения, принадлежащие конкретным лицам.

Общее имущество, включая земельный участок, не имеет иного предназначения, кроме как обеспечивать нормальное существование совокупности главных вещей, оно зависимо от права собственности на помещение, возникая и прекращаясь вместе с ним, являясь некой принадлежностью помещения. В следовании доли в праве общей долевой собственности на общее имущество, включая земельный участок судьбе права собственности на основное помещение и проявляется «дополнительность» доли, поскольку самостоятельное существование доли в праве общей долевой собственности на общее имущество, в том числе и на земельный участок немыслимо, равно как и отказ собственника помещения в многоквартирном доме от прав и обязанностей по отношению к общему имуществу, обеспечивающему эксплуатацию этого помещения.

В данном случае будет уместно сравнить данную ситуацию с отношениями «главная вещь – принадлежность», где также предусмотрено условие о наличии единой судьбы. Однако в этом случае у собственника помещения имеется не две вещи, а единое, но дуалистичное имущество: традиционная корпоральная вещь - помещение, с одной стороны, и доля в праве общей долевой собственности на общее имущество с входящим в него земельным участком - с другой.

В результате возникает имущественный комплекс, выступающий в обороте как сложная неделимая вещь, в составе которого существуют главная вещь и неотделимая от нее принадлежность.

Вторая особенность неделимой общей долевой собственности определяется спецификой ее объекта - общего имущества многоквартирного дома. Общее имущество является единым и неделимым комплексом, объединяющим конструктивные и инфраструктурные сооружения и оборудование, а также вспомогательные помещения и земельный участок, предназначенные для обслуживания помещений многоквартирного дома, принадлежащих собственникам. Имущество неизменно, и отчуждение объектов, его составляющих, императивно запрещено.

Третьей особенностью неделимой общей долевой собственности является особая процедура принятия решений по осуществлению правомочий сособственниками.

Четвертой особенностью неделимой общей долевой собственности является невозможность возникновения частной индивидуальной собственности как на общее имущество многоквартирного дома, так и на многоквартирный дом в целом.

Пятой особенностью неделимой общей долевой собственности, и, соответственно, дополнительным и существенным подтверждением четвертой особенности является и то, что силу положений п. 3 ст. 401 НК РФ не признается объектом налогообложения имущество, входящее в состав общего имущества многоквартирного дома, и собственники помещений многоквартирного дома освобождены от оплаты налога на общее имущество многоквартирного дома, а оплачивают налог на имущество, рассчитанный

только исходя из кадастровой стоимости принадлежащих им жилых и нежилых помещений.

Кроме того, в отношении земельных участков, сформированных для размещения и эксплуатации многоквартирного дома, не действует закрепленный в п. 7 ч. 1 ст. 1 Земельного Кодекса РФ принцип платности использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, поскольку в силу положений пп. 6 п. 2 ст. 389 Налогового Кодекса РФ земельные участки, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, не признаются объектами налогообложения, и собственники помещений многоквартирного дома освобождены от уплаты и земельного налога.

Следует также учитывать, что согласно пп. 23 п. 3 ст. 149 НК РФ при реализации квартир передача доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме не подлежит налогообложению.

Учитывая, что под налогами понимается обязательный платеж, уплачиваемый в пользу государства или иного публичного субъекта, и налоги являются важнейшим инструментов в системе экономического регулирования в целом и публичных финансов в частности, то законодатель, освобождая собственников помещений многоквартирного дома от уплаты налога на общее имущество многоквартирного дома, а также от уплаты земельного налога на земельный участок, входящий в состав общего имущества, косвенно подчеркивал, что на отношения, связанные с долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в полной мере не распространяются правила Гражданского кодекса РФ об общей долевой собственности, и земельный участок не может рассматриваться как самостоятельный объект гражданских прав.

Резюмируя сказанное, можно заметить, что в силу специфики назначения общего имущества многоквартирного дома, включая земельный участок, установлены существенные ограничения прав сособственников по осуществлению принадлежащих им правомочий по отношению к такому имуществу. Можно с уверенностью говорить о существовании особой разновидности права общей долевой собственности с редуцированным правомочием распоряжения, принадлежащим всем сособственникам, и с полностью отсутствующим правомочием распоряжения своей долей в праве общей долевой собственности отдельно от владения помещением.

Таким образом, сущность данного вида собственности в силу действующего жилищного законодательства не предполагает никоим образом самостоятельное отчуждение доли в праве общей долевой собственности на общее имущество, включая земельный участок, возникновение общей долевой собственности на общее имущество, в том числе и на земельный участок, иным способом, отличным от предусмотренного законом – возникновение общей собственности

посредством получения в собственность помещения в многоквартирном доме.

Вводя данный вид общей долевой собственности, государство исходило из того, что в случае прекращения существования многоквартирного дома в результате его гибели или сноса, в рамках процедуры изъятия земельный участок, предоставленный государством именно для обслуживания дома, вновь перейдет в собственность государства, которое в свою очередь предоставит собственникам материальное возмещение за утраченное имущество, при определении стоимости которого и будет учтена их доля в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома, включая земельный участок.

Вместе с тем, указанные принципиальные отличия понятий общей долевой собственности многоквартирного дома, включая долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, а так же его категорию в рамках ЖК РФ от традиционного понимания общей собственности и категорий земельных участков, определенных гражданским и земельным законодательствами, в действующем жилищном законодательстве прямо не обозначены, а сознательно законодателем закамуфлированы в целях стимуляции привлекательности для граждан процесса приватизации жилищного фонда и формирования у них ложной убежденности в том, что получая бесплатно в результате приватизации не только занимаемые жилые помещения, но и общее имуществом многоквартирного дома, в том числе включая земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, они становятся собственниками не только многоквартирного дома, как единого объекта недвижимости, но и собственниками земельного участка – другого объекта недвижимости, который в случае сноса многоквартирного дома по причине естественного износа либо разрушения в любом случае останется в их собственности, как самостоятельный объект права с возможностью осуществления в отношении него всех правомочий собственника, предусмотренных ст. 209 ГК РФ. Большинство людей в силу правовой неграмотности, отсутствия возможностей и желания думать не склонны анализировать, толковать и воспринимать понятия, используемые в жилищном законодательстве, с учетом их взаимосвязанности, а также с применением тех ограничений, которые предусмотрел законодатель. При этом, другая группа людей, воспользовавшись указанным обстоятельством и отсутствием конкретики в ЖК РФ, передергивая нормы права, закрепленные в ЖК РФ и ГК РФ, злоупотребляя ими, пытаются сложившуюся ложную убежденность о принадлежности собственникам многоквартирного дома земельного участка, на котором тот расположен, на праве собственности, как самостоятельного объекта права, реализовать. Иными словами, строительные компании, участвуют самостоятельно или с группой аффилированных лиц в скупке всех помещений многоквартирного дома, получая контроль над ним, принимая и исполняя решения, которые приводят к разрушению и сносу этого дома, с целью завладения земельным участком, стоимость которого в

крупных городах и мегаполисах значительно превышает все понесенные на приобретение помещений расходы.

И если раньше недосказанность понятий ЖК РФ, используемая законодателем для стимулирования приватизации в сочетании с отложенными платежами налога на имущество, ограничением по времени сроками бесплатной приватизации приносили результат, то сегодня эти приемы уже исчерпали себя, и значительная часть населения реализовала предоставленное государством право на участие в приватизации. При этом анализ сложившейся ситуации в стране, действий должностных лиц органов государственной власти, надзорных органов и правоприменительной практики судов, о которых речь пойдет далее, показывает, что сознательное умалчивание государством существенных обстоятельств и различий в понимании определенных ЖК РФ и ГК РФ правомочий собственников в отношении общего имущества многоквартирного дома и сформированного земельного участка, на котором этот дом размещен, привело, в настоящее время приводит и будет приводить к значительному ущербу экономики страны.

На основании изложенного, в целях недопущения возможности возникновения права на владение, пользование и распоряжение земельным участком, на котором был расположен многоквартирный жилой дом, как самостоятельным объектом права, а также в целях сохранения комплексом общего имущества функциональных свойств, позволяющих обеспечить надежность и безопасность многоквартирного дома, доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества, полагаем, что в жилищное законодательство необходимо внести изменения и дополнения.

В частности, необходимо исключить из положений ЖК РФ указание на направление собственникам помещений многоквартирного дома требования о его сносе в случае признания его аварийным и подлежащим сносу, поскольку установленная законом возможность осуществления собственниками помещений собственными силами сноса многоквартирного дома позволяет им в связи с непониманием жилищного законодательства в случае сноса или гибели многоквартирного дома надеяться на получение участка, как самостоятельного объекта гражданских отношений с возможностью распоряжения им в пределах, установленных ст.ст. 209, 260 ГК РФ.

Полагаем, что законодатель, предусматривая предъявление к собственнику требования о сносе дома, преследовал цель возложения именно на собственника материальных расходов по сносу многоквартирного дома, но никоим образом не предполагал возможности возникновения у собственника права частной индивидуальной собственности на земельный участок, на котором расположен многоквартирный жилой дом. При таких обстоятельствах, более правильным было бы исключить положения ЖК РФ, предусматривающие требование, предъявляемое к собственнику о сносе многоквартирного дома, а предусмотреть обязанность государства

непосредственно после признания дома аварийным и издания распоряжения о сроке сноса и отселения лиц изъять принадлежащие гражданам помещения.

При этом, способом компенсации расходов государства по сносу многоквартирного дома явилась бы возможность использования на данные цели средств фонда капитального ремонта.

В настоящее время положениями ч. 2 ст. 174 ЖК РФ предусматривается, что в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции средства фонда капитального ремонта используются на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома в соответствии с ч.ч. 10, 11 ст. 32 ЖК РФ по решению собственников помещений в этом многоквартирном доме. Вместе с тем, в случае законодательного исключения предъявления требований к собственнику о сносе дома, в положениях ч. 2 ст. 174 ЖК РФ логичнее и целесообразнее было предусмотреть возможность использования фонда капитального ремонта на цели сноса без принятия решения об этом собственниками.

Таким образом, затраты на снос многоквартирного дома могут быть государству компенсированы за счет средств фонда капитального ремонта, и в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу у государства не возникает иных расходов по реализации данного решения, кроме как предоставление собственникам компенсации в виде выкупной цены или предоставления иного имущества в зачет стоимости утраченного.

Указанное изменение положений ЖК РФ было бы более логичным, поскольку время, отведенное на исполнение требования о сносе, отсутствует, что значительно ускорило бы запуск земельного участка в гражданский оборот на инвестиционных условиях для целей нового строительства. При этом возникает еще одно немаловажное обстоятельство – снос многоквартирного дома, как и признание его аварийным и подлежащим сносу, становится прерогативой исключительно государственных органов, а у собственников многоквартирного дома отсутствуют правовые основания для законного осуществления конструктивного сноса многоквартирного дома и регистрационных действий по прекращению существования его, как объекта недвижимости.

Также в целях сохранения созданного жилищного фонда и недопущение его разрушения, полагаем необходимым внести в жилищное законодательство следующие изменения и дополнения:

- законодательство должно содержать нормы, предусматривающие, что земельный участок в рамках Жилищного кодекса РФ формируется только для многоквартирного дома на период его существования и снимается с кадастрового учета в случае регистрации прекращения существования многоквартирного дома в связи с его разрушением, в том числе случайной гибели или сносом;

- законодательство должно содержать императивный запрет осуществлять кадастровому инженеру по заявлению собственников действия по составлению акта обследования земельного участка об отсутствии дома на

нем в отсутствие требования уполномоченного органа к собственникам помещений многоквартирного дома о его сносе;

- законодательство должно содержать прямой запрет осуществлять регистрирующему органу регистрационные действия, а также действия по проведению кадастрового учета, направленные на прекращение существования многоквартирного дома в отсутствие решения органа исполнительной власти о признании его в установленном законом порядке ветхим или аварийным, документа, подтверждающего изъятие для государственных или муниципальных нужд земельного участка с находящимся на данном земельном участке многоквартирным домом, подлежащим сносу; документа, подтверждающего развитие застроенной территории, на которой расположен многоквартирный дом, подлежащий сносу, а также в отсутствие распоряжения собственников своей долей в праве общей долевой собственности на земельный участок;

- должен быть законодательно закреплен алгоритм действий государственных органов, направленный на прекращение кадастрового учета земельного участка посредством его изъятия в пользу государства без предоставления собственникам какого-либо возмещения, в случае принятия последними решения о сносе многоквартирного дома и его реализации путем конструктивного сноса в отсутствие заключения межведомственной комиссии, решения и распоряжения органа местного самоуправления о его сносе;

- земельный участок должен также изыматься государством без предоставления какой-либо компенсации собственникам в случае, если действия последних привели к разрушению многоквартирного дома;

- действующее законодательство должно содержать нормы об ответственности собственников, чьи действия привели к неправомерному разрушению и самовольному сносу многоквартирного жилого дома;

- принимая во внимание, что земельный участок, являющийся составной частью общего имущества многоквартирного дома, исключен как самостоятельный объект права из гражданского оборота, то должен быть закреплен законодательный запрет на распоряжение земельным участком, входящим в состав общего имущества многоквартирного дома, посредством совершения гражданско-правовых сделок, включая заключение договора аренды;

- поскольку объединение земельных участков предполагает исключение каждого земельного участка из состава общего имущества каждого многоквартирного дома, то законодательство должно содержать императивный запрет на объединение нескольких сформированных земельных участков, на которых размещены многоквартирные дома, в один.

- законодательство должно прямо предусматривать, что способами распоряжения долей в праве общей долевой собственности на земельный участок в случае исполнения требования уполномоченного государственного органа о сносе многоквартирного дома при регистрации прекращения существования последнего являются отказ в пользу государства или

получение компенсации в денежной форме либо в имущественном эквиваленте в рамках процедуры изъятия;

- учитывая, что действующее законодательство не предусматривает возможность собственникам помещений многоквартирного дома принимать решения о его сносе и о последующем строительстве нового многоквартирного дома, реализовывать эти решения либо делегировать данные полномочия другим лицам, то законодательство должно предусматривать императивный запрет органами государственной власти разрабатывать градостроительный план земельного участка, выдавать заключения, согласования, утверждать документацию и совершать иные действия, необходимые для реализации строительства нового объекта недвижимости путем сноса существующего многоквартирного дома, в том числе и выдавать разрешение на строительство;

- в случае разрушения, в том числе случайной гибели, сноса многоквартирного дома законом должно быть установлено обязательное наличие заключения межведомственной комиссии о признании многоквартирного дома аварийным, подлежащим сносу или реконструкции.

- дополнить положения ст. 46.9 Градостроительного Кодекса РФ «Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества» указанием на невозможность ее применения в отношении земельного участка, сформированного для размещения многоквартирного дома и его обслуживания;

- учитывая, что публичные слушания являются одной из немногочисленных возможностей граждан влиять на содержание принимаемых властью решений, призваны обеспечить учет мнения населения в решении жизненно важных вопросов, то необходимо дополнить положения ч. 10 ст. 46.9 Градостроительного кодекса РФ указанием на обязательность проведения публичных слушаний в отношении документации по планировки территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей.

- учитывая, что ввод многоквартирного дома в эксплуатацию осуществляется в рамках градостроительного законодательства, а положения ч. 6 ст. 16 Закона № 189-ФЗ от 29 декабря 2004 года «О введении в действие Жилищного Кодекса РФ» предусматривают, что выдача разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного осуществляется только в случае, если сведения о местоположении границ земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, внесены в Единый государственный реестр недвижимости, то градостроительное законодательство должно содержать нормы, аналогичные по своему содержанию положениям ч. 6 ст. 16 указанного Федерального закона.

В случае внесения вышеуказанных изменений в действующее законодательство у собственников помещений будет однозначное понимание объема предоставленных прав в отношении земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом, и соответственно, в отсутствие

экономического интереса в отношении земельного участка у собственников не возникнет желание и намерение каким-либо образом причинить конструктивный вред многоквартирному дому в целях освобождения земельного участка либо изменения условий проживания.

ЧАСТЬ 2

ОБЩЕСТВЕННЫЙ КОНТРОЛЬ

Межрегиональная общественная
организация «Общественный контроль»
197348, Санкт-Петербург,
Коломяжский пр., д. 15, корп. 2,
лит. А, пом. ЛК-21
ИНН 7814690388 КПП 781401001
ОГРН 1177800002181
+7 (812) 303-26-74
http://oodozor.ru/
www.ob-kontrol.ru
info@oodozor.ru
info@ob-kontrol.ru

В настоящее время должностными лицами органов государственной власти и надзорных органов основная концепция жилищного законодательства, предполагающая постоянное и беспрерывное использование государством земельного участка, предназначенного для размещения многоквартирного дома, не соблюдается, в связи с чем создается угроза причинения существенного имущественного ущерба бюджету субъекта РФ.

Исходя из того, что процедура сноса многоквартирного дома в случаях, исчерпывающим образом предусмотренных ст. 32 ЖК РФ, предусматривает в результате переход земельного участка под многоквартирным домом в государственную собственность, что, соответственно, предполагает возможность его дальнейшей реализации на торгах на выгодных для субъекта РФ условиях, то позиция должностных лиц органов государственной власти и надзорных органов, реализуемая ими на практике, основанная на возможности принятия решения собственниками помещений многоквартирного дома о его сносе, не признанного в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу, и дальнейшего строительства на месте снесенного дома нового многоквартирного дома открывает для чиновников и застройщиков опасный для бюджета субъекта путь получения земельных участков для капитального строительства в обход установленной законом процедуры предоставления земельных участков на инвестиционных условиях на торгах.

Таким образом, нарушение жилищного законодательства органами государственной власти, а также надзорными органами способствует формированию новой, ущербной для бюджета, практики получения застройщиками земельных участков без какого-либо встречного материального предоставления государству.

Известно, что эффективность государственного управления обеспечивает высококвалифицированный кадровый состав государственной службы. Вместе с тем, в настоящее время определенная часть российских чиновников совершенно искренне рассматривают государственную службу в качестве действенного инструмента незаконного обогащения и возможности тесного сотрудничества с бизнес структурами в целях получения материальных благ.

Очень редко должностное лицо может извлечь незаконную выгоду из своего служебного положения, действуя изолированно, не вовлекая в свою противоправную деятельность других людей, как это бывает, например, при сокрытом от других присвоении не принадлежащих чиновнику средств, т.е. случаях казнокрадства. Чаще всего, должностное лицо принимает противоправное решение, из которого извлекает выгоду некоторая вторая

сторона, как правило, частная организация, а само должностное лицо получает незаконное вознаграждение от этой стороны. Характерными признаками данной ситуации являются: принятие решения, нарушающего закон, обе стороны действуют по обоюдному согласию, обе стороны получают незаконные выгоды и преимущества, обе стараются скрыть или легализовать свои действия, используя систему правосудия.

Вместе с тем, период, когда коррумпированный чиновник удовлетворялся ролью «берущего с руки», по-видимому, закончился, у такого чиновника появился вкус к роли полновластного удачливого бизнесмена, который сам «кормит с руки» тех, кто ему нужен.

Учитывая, что целесообразность и эффективность строительства, а также последующая выгодная реализация объекта недвижимости находится в прямой зависимости от его местоположения, то с учетом ограниченности земельных ресурсов, а также государственного регулирования вопросов выбора и предоставления земельных участков под застройку, это порождает развитие определенной взаимозависимости чиновника и застройщика, в которой главенствующую роль играет именно чиновник, заинтересованный в получении прибыли как можно в большем размере.

Для достижения указанного высокопоставленный чиновник, самостоятельно определяя конкретный земельный участок, соответствующий вышеуказанным характеристикам, обеспечивает выбранному им застройщику возможность сносить, как правило, распложенные на таких участках существующие многоквартирные дома, и осуществлять строительство новых многоквартирных домов на месте снесенных, но уже с бОльшими параметрами, без каких-либо инвестиционных отчислений в бюджет, но при одновременном встречном предоставлении самому чиновнику.

Одним из таких «избранных» застройщиков в Санкт-Петербурге является АО «Строительный трест», а наглядным примером реализации вышеуказанной схемы может служить ситуация, сложившаяся вокруг застройки Старопарголовского массива.

При этом, о размере ущерба и, соответственно, о прибыли можно судить по инвестиционным условиям, на которых ранее этот же земельный участок в 2004-2005гг. предоставлялся для застройки ООО «Яспис», а именно: городу платилась арендная плата в размере **5 047 040** долларов США, ООО «Яспис» обязано было выделить городу квартиры в других домах не менее **4 820,9 кв.м**. для расселения, а также квартиры после проведения реконструкции в существующих домах не менее **7 055,9 кв.м.** (Постановление Правительства СПб от 27.09.2005 г. № 1462 «О проектировании и строительстве жилого комплекса со встроеннно-пристроенными помещениями по адресу: Выборгский район, пр. Тореза, участок 1 (севернее пересечения с Рашетовой улицей» *(см п. 1 Перечня)*.

Однако, в связи с несостоятельностью ООО «Яспис» инвестиционный договор был расторгнут, и АО «Строительный трест», поддерживаемый высокопоставленными чиновниками Санкт-Петербурга, получило

возможность в обход действующего законодательства реализовать застройку Старопарголовского массива, не предоставив городу какого-либо материального возмещения, которое на сегодняшний день спустя 10 лет с учетом инфляционных процессов было бы значительно выше, чем установленное в 2004-2005гг.

При этом, все действия, чиновников, направленные на реализацию проекта по застройке Старопарголовского массива, совершены с грубейшими нарушениям положений действующего законодательства, регламентирующего вопросы формирования земельных участков, регистрацию права на них, а также вопросы капитального строительства.

В 2012-2013гг. по инициативе Администрации Выборгского района Санкт-Петербурга в связи с региональной программой по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов за счет средств бюджета Санкт-Петербурга были сформированы и поставлены на кадастровый учет три земельных участка:

- земельный участок с кадастровым номером 78:36:0536001:3651, сформированный 02 августа 2013 года, площадью 1 974 м.кв., в границах которого расположен многоквартирный жилой дом 79 корп 2 лит. В по пр. Тореза;

- земельный участок с кадастровым номером 78:36:0536001:3652, сформированный 14 августа 2013 года, площадью 1 983 м.кв., в границах которого расположен многоквартирный жилой дом 73 корп. 2 лит. К по пр. Тореза;

- земельный участок с кадастровым номером 78:36:0536001:3653, сформированный 14 августа 2013 года, площадью 1 269 м.кв., в границах которого расположен многоквартирный дом 73 корп. 1 лит. Е по пр. Тореза.

Из объяснений начальника отдела районного хозяйства Администрации Выборгского района Санкт-Петербурга *(см п. 2 Перечня)*, данных в рамках проверки по материалу КУСП-21045 от 20 июня 2016 года, следует, что вышеуказанные земельные участки были сформированы в соответствии с требованиями законодательства, границы участков были сформированы под обрез зданий с погрешностью в 1 метр, какой-либо другой территории в границы участков не входило. В дальнейшем в соответствии с проходящей программой в указанных домах был произведен капитальный ремонт, вся необходимая документация находится в ГКУ «Жилищное агентство Выборгского района».

С 2013 года АО «Строительный трест» осуществляет выкуп квартир в домах №№ 71 корп. 2, 73 корп. 2, 75 корп. 1, 77 корп. 1, 77 корп. 2, 79 корп. 1, 79 корп. 2 по пр. Тореза, и 09 сентября 2013 года создает четыре ТСЖ, являясь при этом единственным учредителем:

- ТСЖ «Парголовский массив 1», которому на обслуживание переданы дом 73 корп. 2 лит. К по Тореза в Санкт-Петербурге, расположенный на сформированном земельном участке, и также дом 71 корп. 2 литер М по пр. Тореза;

- ТСЖ «Парголовский массив 2», которому на обслуживание переданы дом 73 корп. 1 лит. Е по Тореза в Санкт-Петербурге, расположенный на сформированном земельном участке, и также дом 75 корп. 1 литер Ж по пр. Тореза;

- ТСЖ «Парголовский массив 3», которому на обслуживание переданы дом 77 корп. 1 лит. Г по Тореза в Санкт-Петербурге, и также дом 71 корп. 2 литер М по пр. Тореза;

- ТСЖ «Парголовский массив 4», которому на обслуживание переданы дом 79 корп. 2 лит. В по Тореза в Санкт-Петербурге, расположенный на сформированном земельном участке, и также дом 79, корп. 1 литер Б по пр. Тореза.

В связи с тем, что часть земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, переданные на обслуживание вышеуказанным Товариществам, не были сформированы в установленном порядке, то по инициативе ТСЖ «Парговлоский массив 1», ТСЖ «Парголовский массив 2», ТСЖ «Парголовский массив 3», ТСЖ «Парголовский массив 4» 27 апреля 2015 года КЗРиР Санкт-Петербурга были сформированы для размещения многоквартирных домов и постановлены на кадастровый учет следующие земельные участки:

- 78:36:0536001:3657, площадью 2023 м.кв. для размещения дома 79 корп. 1 лит. Б;

- 78:36:0536001:3658, площадью 2192 м.кв. для размещения дома 77 корп. 1 лит. Г;

- 78:36:0536001:3659, площадью 2343 м.кв. для размещения дома 71 корп. 2 лит. М;

- 78:36:0536001:3660, площадью 2488 м.кв. для размещения дома 75 корп. 1 лит. Ж;

- 78:36:0536001:3661, площадью 4094 м.кв. для размещения дома 77 корп. 2 лит. Д.

В отношении каждого земельного участка были произведены работы по межеванию земельного участка, результатом которых стал межевой план земельного участка, в состав которого входят схема границ земельного участка в масштабе 1:2000, подлежащего формированию для многоквартирного дома, составленная по результатам полевого обследования земельного участка (содержащего сведения о фактическом использовании земельного участка, об имуществе, расположенном на земельном участке (в том числе об ограждениях, шлагбаумах, временных сооружениях), об элементах благоустройства), а также исходя из сведений, содержащихся в государственном кадастре недвижимости Санкт-Петербурга, и документов, предоставленных уполномоченным лицом. Данные границы были согласованы с Комитетом по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга, по итогам рассмотрения поданных заявлений Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга были приняты Распоряжения от 14.04.2015г. № 2547-рк, № 2542-рк, № 2541-рк, 2543-рк, 2544-рк *(см п. 3-7 Перечня)*.

Земельные участки формировались таким образом, чтобы у них были общие границы для дальнейшего объединения в один большой земельный участок. По указанной причине площади двух ранее сформированных земельных участков с кадастровыми номерами 78:36:053:6001:3651, 78:36:053:6001:3652 были увеличены, и распоряжениями Комитета по земельным ресурсам и землеустройству № 2545-рк от 14 апреля 2015 года, № 2546-рк от 14 апреля 2015 года *(см п. 8-9 Перечня)*утверждены новые границы вышеуказанных земельных участков.

Вместе с тем, формирование и постановка на кадастровый учет пяти земельных участков по заявлению ТСЖ было осуществлено с многочисленными нарушениями, допущенными со стороны должностных лиц Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга (в настоящее время Комитет имущественных отношений), Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга, Кадастровой палаты Санкт-Петербурга (в настоящее время ФГУП «ФКП Росреестра по Санкт-Петербургу) и Управления Росреестра по Санкт-Петербургу.

При этом, следует обратить внимание, что действия, связанные с формированием земельных участков, были совершены председателем Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга Кононевской К.А. в последний месяц существования КЗРиР, как самостоятельного органа государственной власти, накануне реорганизации Комитета путем его присоединения к Комитету по управлению городским имуществом ((в настоящее время Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга) (Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 19 января 2015 года № 5 «О мерах по совершенствованию управления городским имуществом и земельными ресурсами Санкт-Петербурга»).

Во-первых, в границы всех земельных участков вошли территории общего пользования (внутриквартальные проезды, контейнерная площадка, детские площадки), которые в силу ч.12 ст.85 ЗК РФ не подлежали приватизации и не могли быть включены в границы спорных земельных участков.

Согласно п. 1 ст. 262 ГК РФ под земельными участками общего пользования понимаются **не закрытые для общего доступа земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, на которых граждане имеют право свободно, без каких-либо разрешений находиться и использовать имеющиеся на этих участках природные объекты** в пределах, допускаемых законом и иными правовыми актами, а также собственником соответствующего земельного участка.

Содержание приведенной нормы позволяет выделить **два** признака земельного участка общего пользования:

а) наличие беспрепятственного доступа к земельному участку;

б) участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Часть 12 ст. 85 ЗК РФ устанавливает примерный перечень земельных участков общего пользования в составе территории населенных пунктов, а именно земельные участки, занятые площадями, улицами, **проездами**, **автомобильными дорогами**, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и **другими объектами.** Земельные участки общего пользования могут выделяться также в составе других категорий земель.

Применительно к отнесению внутриквартальных проездов к территориям общего пользования необходимо отметить следующее:

В соответствии с п.12 ст.1 Градостроительного кодекса РФ под территориями общего пользования понимаются территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, **проезды**, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

В Законе Санкт-Петербурга от 22.01.2014 № 23-9 «О региональных нормативах градостроительного проектирования, применяемых на территории Санкт-Петербурга» приведены понятия внутриквартального проезда и улично-дорожной сети:

-внутриквартальный проезд – расположенная в границах квартала территория общего пользования, обеспечивающая подъезды к отдельным земельным участкам внутри элемента планировочной структуры;

-улично-дорожная сеть – выделенные в красных линиях территория общего пользования в целях размещения улиц и дорог общего пользования, площадей, искусственных сооружений, обеспечивающих связь территорий Санкт-Петербурга, их пешеходную и транспортную доступность.

Из буквального толкования приведенных положений законодательства следует, что термин «территория общего пользования» является родовым понятием и не ограничивается только территориями, обозначенными красными линиями. Понятие «территория общего пользования» также включает необозначенные красными линиями территории, выполняющие функции площади, внутриквартальных проездов и др. Использование красных линий служит для обозначения территорий, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

В границы сформированных земельных участков с кадастровыми номерами **78:36:0536001:3651, 78:36:0536001:3658, 78:36:0536001:3661, 78:36:0536001:3652, 78:36:0536001:3659** вошли внутриквартальные проезды, что подтверждается следующими документами:

- Заключениями КГА СПб об ограничениях (обременениях, сервитутах) земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом №202-5-1911/15 от 24.03.2015г., №202-5-1914/15 от 24.03.2015г., №202-5-1910/15 от 24.03.2015г., №202-5-1915/15 от 24.03.2015г., №202-5-1916/15 от 24.03.2015г. *(см п. 10-14 Перечня)*;

- Распоряжениями КЗРиЗ СПб №661-рк от 18.02.2013г., №6067-рк от 13.09.2012 г., №5153-рк от 22.08.2012 г. *(см п. 15-17 Перечня)*;

- Ответом директора Санкт-Петербургского казённого учреждения «Дирекция по организации дорожного движения Санкт-Петербурга» Мушта В.Н. исх.№01-871ОС от 16.08.16 г. с приложением схемы организации дорожного движения *(см п. 18 Перечня)*.

В границы сформированного земельного участка с кадастровым номером **78:36:0536001:3661** вошла контейнерная площадка, что подтверждается копией справки исх.№488 от 08.09.2016 г. *(см п. 19 Перечня)*, выданной генеральным директором ООО «Строительные системы» с приложением: Место расположения контейнерной площадки для сбора ТБО, Фотографии места расположения контейнерной площадки, Копия Дополнительного соглашения №3 от 01.10.2007 г. к Договору безвозмездного пользования от 01.01.2007 г., заключенного ООО «Строительные системы» с КУГИ Санкт-Петербурга, Объяснение к указанной Справке, из которых следует, что контейнерная площадка, переданная 01 октября 2007 года КУГИ Санкт-Петербурга управляющей компании ООО «Строительные системы» в качестве земель общего пользования, и на которой по состоянию на 01.03.2015 г. беспрепятственно осуществлялся сбор бытовых отходов от многоквартирных жилых домов по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза д.71 к.2, д.71 к.3, д.73 к.1, д.73 к.2, д.71 к.2, д.73 к.3, д.71 к.2, д.75 к.1, д.75 к.2, д.77 к.1, д.77 к.2, д.77 к.3, д.79 к.1, д.79 к.2, д.79 к.3; Лиственная д.3.

В границы сформированных земельных участков с кадастровыми номерами **78:36:0536001:3651, 78:36:0536001:3652** вошла детская площадка, что подтверждается следующим документами:

- заключениями КГА СПб №202-5-1911/15 от 24.03.2015 года *(см п. 10 Перечня)*;

- Распоряжениями КЗРиЗ СПб №6067-рк от 13.09.2012 г., №5153-рк от 22.08.2012 г. *(см п. 16-17 Перечня)*;

- копия ответа Администрации МО Светлановское №3017от 05.11.2015 года *(см п. 20 Перечня)*;

- Копия Справки Администрации МО Светлановское №2027 от 24.08.2016 г. с приложением: Место расположения детского игрового комплекса, Схема установки, Фотография; Объяснение к Справке Администрации МО Светлановское от 24.08.2016 г. №2027 *(см п. 21 Перечня)*, из которых следует, что в границах земельного участка (кадастровый номер **78:36:0536001:3651**) располагалась детская площадка, которая была установлена в 2008 году по просьбе жителей за счет средств местного бюджета и которой был присвоен адрес: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д.83.

В границы сформированного земельного участка с кадастровым номером **78:36:0536001:3659** вошли красные линии, что подтверждается Заключением КГА №202-5-1916/15 от 24.03.2015г. *(см п. 14 Перечня)*, в котором в разделе 6 «Сведения об ограничениях» прямо указано «**красные линии ул. Витковского**», градостроительным планом земельного участка.

Более подробное изложение содержания вышеуказанных документов отражено в Приложении № 1 к настоящему заявлению.

Во-вторых, при формировании всех земельных участков не были учтены размеры фактического землепользования, указанные в технических паспортах домов, в результате чего границы земельных участков были установлены со значительным превышением фактически используемых пределов, что наглядно подтверждает нижеприведенная таблица:

Адрес	Общая площадь дома (кв.м.)	Количество этажей	Площадь фактического землепользования (кв.м.)	Площадь, сформированного земельного участка
СПб, пр. Тореза, д.71, к.2	691,2	2 этажа	501,7	2343
СПб, пр. Тореза, д.73, к.1	708,9	2 этажа и подвал	497,1	1269
СПб, пр. Тореза, д.73, к.2	696,4	2 этажа	494	1983
СПб, пр. Тореза, д.75, к.1	1038,1	2 этажа, подвал, мансарда	534,9	2488
СПб, пр. Тореза, д.77, к.1	742,4	2 этажа, подвал	493,8	2192
СПб, пр. Тореза, д.79, к.1	730,8	2 этажа, подвал	1424,9	2023
СПб, пр. Тореза, д.79, к.2	701,0	2 этажа, подвал	490	1974
СПб, пр. Тореза, д. 77, к. 2	692,5	2 этажа	В техническом паспорте многоквартирного дома сведения отсутствуют	4094

В-третьих, при формировании земельного участка с кадастровым номером 78:36:0536001:3659 было допущено нарушение п.6 ст.11.9 ЗК РФ, согласно которым образование земельных участков не должно приводить к изломанности границ.

В соответствии с п.6 ст.11.9 Земельного кодекса РФ «Требования к образуемым и измененным земельным участкам» образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

В-четвертых, спорные земельные участки сформированы в отсутствие утвержденного проекта планировки и межевания территории, то есть с нарушением подп. 4 п.3 ст.11.3 ЗК РФ в редакции, вступившей в законную силу с 01.03.2015 г., согласно которому образование земельных участков в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Из смысла действующего законодательства (п. 12 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ, п. 1 ст. 262 ГК РФ, и с п. 12 ст. 85 Земельного кодекса РФ) следует, что **статус участка общего пользования в зависимость от содержания градостроительной документации**, включающей в себя, в том числе проекты межевания территорий,

документацию по планировке территории, устанавливающей красные линии, не ставится.

Отсутствие градостроительной документации, предусматривающей наличие такого хозяйственного проезда, **не влияет на сложившийся порядок застройки, который предусматривал наличие** внутриквартальных проездов с момента застройки Старопарголовского квартала.

В-пятых, кадастровый учет земельных участков произведен с нарушением Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Согласно абз.3 ч.2 ст.27 указанного Закона орган кадастрового учета принимает решение об отказе в осуществлении кадастрового учета в случае, если объект недвижимости, о кадастровом учете которого представлено заявление, образуется из объекта недвижимости или объектов недвижимости и раздел или выдел доли в натуре либо **иное совершаемое при таком образовании действие** с преобразуемым объектом недвижимости или преобразуемыми объектами недвижимости **не допускается в соответствии с установленными федеральным законом требованиями**.

Вместе с тем, несмотря на указанное, государственные органы исполнительной власти Санкт-Петербурга, которым предоставлены полномочия по формированию и ведению кадастрового учета, осуществили действия по формированию пяти земельных участков, постановке их на кадастровый учет и регистрации на них права общей долевой собственности.

На территории Санкт-Петербурга порядок формирования земельных участков под многоквартирным домом осуществляется в соответствии с распоряжением Правительства Санкт-Петербурга от 20 марта 2005 года № 25-рп «О порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга и организаций при формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом» и распоряжением Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 11 августа 2006 года № 1555-рк «О формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом».

Из разделов 2 и 3 Распоряжения КЗРиЗ Санкт-Петербурга № 1555-рк от 11 августа 2006 года «О формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом» следует, что порядок формирования земельных участков состоит из следующих этапов:

1) прием заявления о формировании земельного участка для многоквартирного дома;

2) формирование дела по земельному участку, которое включает:

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

- по результатам полевого обследования земельного участка, а также исходя из сведений, содержащихся в государственном кадастре

недвижимости Санкт-Петербурга, и документов, представленных Уполномоченным лицом, районный отдел Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга изготавливает схему границ земельного участка в масштабе 1:2000, подлежащего формированию для многоквартирного дома (п. 3.1.3 Распоряжения);

- подготавливает за подписью заместителя председателя Комитета запросы в КГА (п. 3.1.4 Распоряжения), и в пятидневный срок с момента получения из КГА заключения о границах земельного участка и ограничениях (обременениях, сервитутах) земельного участка с приложением схемы земельного участка в масштабе 1:2000, на которой указаны ориентировочные границы земельного участка направляет Уполномоченному лицу подписанную начальником районного отдела Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга копию схемы границ земельного участка для обращения в топогеодезическую организацию (далее - ТГО) (п. 3.6 Распоряжения);

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

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

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

Распоряжением Правительства Санкт-Петербурга от 29 марта 2005 года № 25-рп «О порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга и организаций при формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом» утвержден порядок взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга и организаций при формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества.

Согласно п. 3.2. названного Распоряжения в целях формирования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга направляет, в том числе в Комитет по градостроительству и архитектуре запрос о предоставлении сведений об ограничениях (обременениях, сервитутах) земельного участка.

В соответствии с п. 4 Распоряжения КГА Санкт-Петербурга в 30-дневный срок с момента получения запроса из Комитета представляет заключение о границах земельного участка и ограничениях (обременениях, сервитутах) земельного участка. Обязательным приложением к заключению является схема земельного участка в масштабе 1:2000, на которой указываются ориентировочные границы земельного участка.

Пунктами 9.1. и 9.2. названного распоряжения установлено, что Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга издает распоряжение об утверждении границ земельного участка и обеспечивает проведение кадастрового учета земельного участка на основании заявления уполномоченного лица в органе, осуществляющем ведение Государственного земельного кадастра Санкт-Петербурга.

Таким образом, исходя из анализа вышеприведенных положений действующего законодательства, регламентирующего порядок действий государственных органов по формированию земельного участка, на котором размещен многоквартирный дом, а также установленный законодательный запрет на приватизацию земель общего пользования следует, что как Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга, так и Комитетом по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга были совершены незаконные действия, в результате которых в границы сформированных участков были включены внутриквартальные проезды, являющиеся элементами планировочной структуры кварталов, осуществляющими связь с улично-дорожной сетью (в частности с проспектом Тореза), внутриквартальное озеленение, газоны, муниципальная детская площадка и площадка для сбора твердых бытовых отходов, предназначенные для жителей всего квартала.

В частности, Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга по результатам полевого обследования земельных участков, составил схемы границ участков в масштабе 1:2000, подлежащих формированию для многоквартирных домов, включив в границы места общего пользования, а именно внутриквартальные проезды, внутриквартальное озеленение, газоны, муниципальную детскую площадку и площадку для сбора твердых бытовых отходов, и направил составленные схемы в КГА Санкт-Петербурга для получения заключений последнего о границах земельных участков.

Также и Комитет по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга, располагая информацией о том, что в границах подлежащих формированию земельных участков имеются внутриквартальные проезды, муниципальная детская площадка и площадка для сбора твердых бытовых отходов, которые при формировании на основании заявления Администрации Выборгского района Санкт-Петербурга в 2012-2013гг. трех земельных участков были учтены как земли общего пользования, дает заключение о границах земельных участков без учета данных обстоятельств, что является нарушением положений ч. 12 ст. 85 Земельного Кодекса РФ.

Одновременно и указание Комитетом по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга в заключениях о необходимости сохранения права беспрепятственного прохода и проезда по внутриквартальным проездам не свидетельствует о надлежащем исполнении Комитетом по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга своей обязанности по определению ориентировочных границ земельного участка, поскольку установление обременения само по себе не препятствует передаче

земельного участка в частную собственность, а только лишь закрепляет ограниченное право пользования данным земельным участком неопределенным кругом лиц.

Далее Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербург Распоряжениями от 14.04.2015г. № 2545-рк, № 2546-рк, № 2547-рк, № 2542-рк, № 2541-рк, 2543-рк, 2542-рк, 2544-рк, подписанными председателем Комитета Кононевской К.А., утверждает границы земельных участков даже без учета ограничений, установленный Комитетом по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга.

Также исходя из совокупности требований п. 3 Инструкции, а также положений Жилищного кодекса РФ, следует, что земельный участок для размещения многоквартирного дома должен быть сформирован именно в том размере, в каком он необходим для эксплуатации каждого конкретного многоквартирного дома, а также объектов, входящих в состав общего имущества дома, при этом первично необходимый размер земельного участка определяется должностными лицами Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга в результате его полевого обследования.

Вместе с тем, площадь каждого образованного в 2015 году земельного участка значительно превышала площадь, необходимую для обслуживания расположенных на них многоквартирных домов.

По указанной причине, а также по причине отображения в актах полевого обследования земель общего пользования, расположенных в границах формируемых пяти земельных участков, Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, к которому на основании постановления Правительства Санкт-Петербурга № 5 от 19 января 2015 года присоединен Комитет по земельным ресурсам и землепользованию Санкт-Петербурга, в лице Кононевской К.А., Тимофеева Д.Ю. неоднократно на протяжении 2016-2017гг. отказывал в предоставлении Актов полевого обследования, указывая, что «копии актов полевого обследования земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома в границах жилого квартала, ограниченного Лиственной ул., ул. Витковского, пр. Тореза, ул. Жака Дюкло, не являются документами, необходимыми для оказания квалифицированной юридической помощи, в связи с тем, что являются рабочими материалами Комитета, необходимыми для принятия решения о формировании земельного участка» (ответ № 106195-20 от 28.09.2016г., ответ № 14330-20 от 17.02.2017 г..) *(см п. 22-23 Перечня)*;, а впоследствии в принципе указал, что «дела по объектам недвижимости в отношении каждого из земельных участков, а именно: ДОН № 36/13040, ДОН № 36/13684, ДОН № 36/13682, ДОН № 36/13039, ДОН № 36/13685 не содержат актов полевых обследований, составленных по результатам полевых обследований, выполненных при формировании земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома по адресам: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 79, корп. 2, лит. В, д. 77, корп. 1, лит. Г, д. 77, корп. 2, лит. Д, д. 73, корп. 2, лит. К, д. 71, корп. 2, лит. М» (ответ № 59921-20 от 09.06.2017 г.) *(см п. 24 Перечня)*;.

Процедура увеличения площади земельного участка по адресу пр. Тореза д.79, корп.2, и земельного участка по адресу пр. Тореза 73 корп.2, которая была осуществлена на основании заявлений Тулубенской Е.А., являющейся представителем собственников помещений многоквартирных домов, под видом исправления кадастровой ошибки, поскольку в разделах «Заключение кадастрового инженера» межевых планов земельного участка, указано, что при проведении кадастровых работ выявлено, что границы земельного участка 78:36:0536001:3651, государственный учет которого осуществлен 02.08.2013 г., а также границы земельного участка 78:36:0536001:3652 определены не в соответствии с положениями ст. 4, ст.10 части II Правил землепользования и застройки, утвержденных законом Санкт-Петербурга от 16.02.2009 № 29-10 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга». При обнаружении указанной «кадастровой ошибки» в документе, утверждающем государственный кадастровый учет, Комитетом принято решение издать новые распоряжения № 2545-рк от 14.04.2015г., № 2546-рк от 14.04.2015г. об утверждении границ и схемы расположения земельного участка в рамках процедуры изменения характеристик ранее учтенного земельного участка с целью уточнения описания местоположения границ и площади земельного участка.

Так как изначально земельный участок формируется под размещение и обслуживание конкретного многоквартирного дома, и при его формировании уже учитываются все характеристики дома, влияющие на площадь земельного участка, то действующее жилищное законодательство не предусматривает возможности изменения его границ, поскольку сформированный земельный участок включен в состав общего имущества многоквартирного дома, и установленная ЖК РФ связь между элементами общего имущества дома не позволяет исключить земельный участок из состава общего имущества для изменения его границ.

В Санкт-Петербурге п. 5.6 Распоряжения Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 11 августа 2006 года № 1555-рк «О формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом» установлено, что вопрос о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в новых границах (в случае если в отношении земельного участка были проведены работы по межеванию и осуществлен государственный кадастровый учет), рассматривается на заседании Комиссии в установленном порядке.

Однако, в данном случае, увеличение площади земельного участка по адресу пр. Тореза д.79, корп.2, и земельного участка по адресу пр. Тореза 73 корп.2, было осуществлено Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурге даже без соблюдения предусмотренного вышеуказанным Распоряжением комиссионного порядка, а исключительно в рамках гражданского законодательства, а именно Закона № 221-ФЗ от 24 июля 2007 года «О государственном кадастре недвижимости» под видом исправления кадастровой ошибки.

Также, Комитет по земельным ресурсам и землеустройству, осуществляя увеличение площади земельных участков, нарушил и положения п. 1 ч. 5 ст. 27 Закона «О государственном кадастре недвижимости», устанавливающего запрет осуществление кадастрового учета в случае, если площадь этого земельного участка, определенная с учетом установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом требований, будет больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости, на величину более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости.

В данном случае площадь земельного участка по проспекту Тореза д.79 корп.2 в соответствии с распоряжением КЗРиЗ № 661-рк от 18 февраля 2013 года составляла 1271 кв.м. Распоряжением КЗРиЗ № 2545-рк от 14 апреля 2015 года, вынесенного в рамках процедуры изменения характеристик ранее учтенного земельного участка, в целях уточнения описания местоположения его границ, были утверждены границы участка по тому же адресу уже площадью 1974 кв.м., то есть больше площади ранее учтенного участка на 55 %.

Аналогичное нарушение допущено при изменении границ земельного участка по адресу проспект Тореза д. 73 корпус 2, площадь земельного участка изменилась с 1259кв.м. (распоряжение КЗРиЗ № 6067-рк от 13.09.12 г.,) до 1983 кв.м. (Распоряжение КЗРиЗ № 2546-рк от 14.04.15), то есть на 57 %.

Таким образом, изменение границ ранее учтенных земельных участков было произведено Комитетом по земельным ресурсам и землепользованию в противоречие положениям Жилищного кодекса РФ, с нарушением процедуры, установленной п. 5.6 Распоряжения Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 11 августа 2006 года № 1555-рк, а также с нарушением требований п. 1 ч. 5 ст. 27 ФЗ РФ «О государственном кадастре недвижимости» № 221-ФЗ от 24 июля 2007 года.

А далее ФГБУ «ФКП Росреестра по Санкт-Петербургу» и Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу, несмотря на допущенные нарушения при формировании земельных участков, как то включение в границы земельных участков земель общего пользования в виде проездов, муниципальной детской площадки, площадки для сбора ТБО, осуществляют действия по кадастровому учету участков и соответственно регистрационные действия, в результате которых в отношении земельных участков возникло право общей долевой собственности собственников помещений многоквартирных домов.

В ноябре 2015 года все вышеуказанные восемь земельных участков на основании решения собственников помещений многоквартирных домов были объединены, и 20 ноября 2015 года был поставлен на кадастровый учет новый земельный участок с кадастровым номером 78:36:0536001:3662, образованный путем объединения ранее сформированных восьми земельных участков, расположенный в границах жилого квартала, ограниченного ул.

Лиственной, ул. Витковского, пр. Тореза, ул. Жака Дюкло, по адресу: Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 77.

Как указывалось ранее, действующее жилищное законодательство не предоставляет возможность собственникам помещений нескольких многоквартирных домов объединить земельные участки, сформированные для размещения и обслуживания каждого дома в отдельности, образовав их них единый объект гражданских прав, поскольку объединение земельных участков предполагает исключение каждого земельного участка из состава общего имущества каждого многоквартирного дома, что невозможно, и становится достижимым только при прекращении существования многоквартирного дома, в результате чего земельный участок возвращается в собственность государства.

28 сентября 2015 года было создано новое ТСЖ «Парголовский массив», учредителями которого является АО «Строительный трест», как юридическое лицо, а также должностные лица указанной организации, как физические лица, являющиеся собственниками помещений в многоквартирных домах, а в декабре 2015 года все четыре ТСЖ «Парголовский массив 1», «Парголовский массив 2», «Парголовский массив 3», «Парголовский массив 4» были ликвидированы.

Положения Закона № 221-ФЗ от 24 июля 2007 года «О государственном кадастре недвижимости», действовавшего до 01 января 2017 года, а также действующие с указанной даты положения п. 33 ч. 1 ст. 26 Закона № 218-ФЗ от 13 июля 2015 года «О государственной регистрации недвижимости» указывают на невозможность снятия с государственного кадастрового учета земельного участка, если он не является преобразуемым и не подлежит снятию с такого учета в соответствии с положениями закона.

Положениями указанных нормативных актов установлена и невозможность осуществления кадастрового учета объекта недвижимости, о государственном кадастровом учете которого представлено заявление, если он образуется из объекта недвижимости или объектов недвижимости и раздел или выдел доли в натуре либо иное совершаемое при таком образовании действие с преобразуемым объектом недвижимости или преобразуемыми объектами недвижимости не допускается в соответствии с установленными федеральным законом требованиями (п. 3 ч 2 ст. 27 Закона № 221-ФЗ от 27 июля 2007 года, п. 35 ч. 1 ст. 26 Закона № 218-ФЗ от 13.07.2015 года).

При этом, ч. 1 ст. 13 Закона № 122-ФЗ от 21 июля 1997 года «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», п. 3 ч. 1 ст. 29 Закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» на органы, осуществляющие кадастровый учет и регистрацию прав в отношении объекта недвижимости возложена обязанность по проведению правовой экспертизы документов как на стадии принятия решения об осуществлении кадастрового учета, так и на стадии принятия решения о государственной регистрации прав на предмет

отсутствия оснований для отказа либо приостановления осуществления вышеуказанных действий.

Исполнение надлежащим образом вышеуказанной обязанности позволяет должностными лицами регистрирующего органа и органа, осуществляющего кадастровый учет, анализировать представленные документы на предмет подлинности, сведения – предмет достоверности, а их совокупность – на предмет возможности либо невозможности осуществления кадастрового учета и регистрации права.

Применительно к осуществлению кадастрового учета в отношении земельного участка площадью 1,8366га, образованного в результате объединения восьми земельных участков, на которых были расположены многоквартирные жилые дома по адресам: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. №№ 71 корп. 2, 73 корп. 2, 75 корп. 1, 77 корп. 1, 77 корп. 2, 79 корп. 1, 79 корп. 2, ФГБУ «ФКП Росреестра по Санкт-Петербургу», Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу данная обязанность не исполнена, и при том условии, что объединение земельных участков, сформированных для размещения многоквартирных жилых домов, законом не предусмотрено, кадастровый учет и регистрация права общей долевой собственности на земельный участок были осуществлены.

Таким образом, при формировании восьми земельных участков, а также при их последующем объединении в один, со стороны должностных лиц государственной власти Санкт-Петербурга (КЗРиЗ (в настоящее время КИО), КГА, ФГУП «ФКП Росреестра по Санкт-Петербургу, Управление Росреестра по Санкт-Петербургу) были допущенные многочисленные нарушения, в результате которых был сформирован земельный участок, площадью 1,8366га, с назначением «для размещения многоквартирного дома (жилых домов)», в отношении которого зарегистрировано право общей долевой собственности собственников помещений многоквартирных домов.

При этом, в границы сформированного земельного участка вошли земли общего пользования – проезды, муниципальная детская площадка, площадка для сбора ТБО, пользование которой осуществлялось не только собственниками помещений в многоквартирных домах, расположенных на объединенном земельном участке, но и собственниками помещений в иных домах, расположенных в границах квартала.

При формировании земельных участков и их объединении со стороны государственных органов были допущены следующие нарушения, которые наглядно могут быть отражены в таблице:

№	Наименование государственного органа	Допущенные нарушения	Нарушенный пункт (статья, раздел законодательства)
1.	**КЗРиЗ (в настоящее время Комитет имущественных отношений)**	Изготовление схемы границ земельных участков изначально осуществлено площадью большей, чем необходимо для размещения и	Жилищный кодекс РФ, Закона Санкт-Петербурга № 29-10 от 16.02.2009 года «О правилах землепользования и

		обслуживания каждого многоквартирного дома с включением в границы участков земель общего пользования в виде проездов, детской площадки, площадки для сбора ТБО	застройки», ч. 12 ст. 85 Земельного кодекса РФ
		Вынесение Распоряжений от 14.04.2015г. № 2545-рк, № 2546-рк, № 2547-рк, № 2542-рк, № 2541-рк, 2543-рк, 2542-рк, 2544-рк, об утверждении границ земельных участков без учета ограничений, установленных Комитетом по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга	Пункты 3, 4 Распоряжения Правительства Санкт-Петербурга № 25-рп от 29 марта 2005 года
		Издание Распоряжений от 14.04.2015г. №№ 2545-рк,2546-рк, которыми увеличена площадь земельных участков по адресам: СПб, пр. Тореза д.79 корп.2, СПб, пр. Тореза, д. 73, корп. 2	Жилищный кодекс РФ, п. 5.6 Распоряжения Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 11 августа 2006 года № 1555-рк, П. 1 ч. 5 ст. 27 Закона № 221-ФЗ от 24.07.2007 года «О государственном кадастре недвижимости».
2.	**Комитет по градостроительству и архитектуре**	Выдача заключений от 24 марта 2015 года №№ 202-5-1916-15, 202-5-1915-15, 202-5-1914-15, 202-5-1913-15, 202-5-1912-15, 202-5-1911-15, 202-5-1910-15 о границах земельных участков без учета расположения в границах участков земель общего пользования в виде проездов, детской площадки, площадки для сбора ТБО.	ч. 12 ст. 85 Земельного кодекса РФ
		Выдача заключений от 24 марта 2015 года №№ 202-5-1915-15, 202-5-1911-15, о границах земельных участков по адресам: СПб, пр. Тореза д.79 корп.2,	Жилищный кодекс РФ, п. 5.6 Распоряжения Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 11 августа

		СПб, пр. Тореза, д. 73, корп. 2, площадь которых была увеличена в 2015 году	2006 года № 1555-рк.
3.	**ФГУП «ФКП Росреестра по Санкт-Петербургу»**	Осуществление кадастрового учета пяти земельных участков без учета расположения в их границах земель общего пользования и установленного КГА сервитута	Жилищный кодекс РФ, п.3 ч. 1 ст. 29 Закона № 218-ФЗ от 13.07.2015г. «О государственной регистрации недвижимости», п. 3 ч. 2 ст. 27 Закона № 221-ФЗ от 27 июля 2007 года, п. 35 ч. 1 ст. 26 Закона № 218-ФЗ от 13.07.2015 года
		Осуществление кадастрового учета по изменению границ двух учтенных в 2012-2013гг. земельных участков	Жилищный кодекс РФ, п. 3 ч 2 ст. 27 Закона № 221-ФЗ от 27 июля 2007 года
		Осуществление кадастрового учета земельного участка, площадью 1,8366га, образованного в результате объединения восьми земельных участков	п. 3 ч 2 ст. 27 Закона № 221-ФЗ от 27 июля 2007 года, п. 35 ч. 1 ст. 26 Закона № 218-ФЗ от 13.07.2015 года
4	**Управление Росреестра по Санкт-Петербургу**	Осуществление государственной регистрации права общей долевой собственности на пяти земельных участков, сформированных без учета расположения в их границах земель общего пользования и установленного КГА сервитута	Жилищный кодекс РФ, п.3 ч. 1 ст. 29 Закона № 218-ФЗ от 13.07.2015 п. 1 ст. 13 Закона № 122-ФЗ от 21.07.1997г. п. 3 ч. 2 ст. 27 Закона № 221-ФЗ от 27 июля 2007 года, п. 35 ч. 1 ст. 26 Закона № 218-ФЗ от 13.07.2015 года
		Осуществление государственной регистрации права общей долевой собственности в отношении двух земельных участков, границы которых были изменены	Жилищный кодекс РФ, п.3 ч. 1 ст. 29 Закона № 218-ФЗ от 13.07.2015 п. 1 ст. 13 Закона № 122-ФЗ от 21.07.1997г. п. 3 ч. 2 ст. 27 Закона № 221-ФЗ от 27 июля 2007 года, п. 35 ч. 1 ст. 26 Закона № 218-ФЗ от 13.07.2015 года
		Осуществление государственной регистрации права общей	п.3 ч. 1 ст. 29 Закона № 218-ФЗ от 13.07.2015 п. 1 ст. 13 Закона № 122-ФЗ от

		долевой собственности на земельный участок, площадью 1,8366га, образованный в результате объединения восьми земельных участков	21.07.1997г. п. 3 ч. 2 ст. 27 Закона № 221-ФЗ от 27 июля 2007 года, п. 35 ч. 1 ст. 26 Закона № 218-ФЗ от 13.07.2015 года

А далее иные органы государственной власти Санкт-Петербурга только лишь подтверждают законность действий вышеуказанных органов государственной власти Санкт-Петербурга по формированию земельных участков, в результате которых исключены из государственной собственности внутриквартальные проходы и проезды, и, соответственно, не обеспечено право неопределенного круга на беспрепятственный проход и проезд.

А именно, Администрация Выборгского района Санкт-Петербурга в лице заместителя главы Администрации Курбатова А.В. в письме № ОБ-4-5415/15-0-2 от 25.12.2015 года *(см п. 25 Перечня*) указала, что «в границах спорных земельных участков красные линии не установлены, следовательно, территории общего пользования, в том числе проезды, территории зеленых насаждений внутриквартального озеленения, отсутствуют».

При этом, Губернатор Санкт-Петербурга Полтавченко Г.С., Вице-губернатор Санкт-Петербурга Албин И.Н. указывают, что «В границах квартала отсутствуют участки, включенные в адресный перечень территорий зеленых насаждений внутриквартального озеленения, утвержденный Законом СПб «О зеленых насаждениях в СПб» от 28.06.2010 № 396-88» (письма № № 07-106/3655 от 09.09.2016 года и № 05-09-2822/16-0-2 от 05.07.2016 года соответственно) *(см п. 26-27 Перечня*);.

Необходимо отметить, что ранее председатель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга Лудинова Ю.В. в письме № 31969-8 от 08 апреля 2016 года, направленном во исполнение поручения Вице-губернатора Дивинского И.Б. *(см п. 28-29 Перечня*), подтверждала формирование земельных участков с нарушениями, указывая при этом, что «в нарушение требований заключений КГА о сохранении права беспрепятственного прохода и проезда по внутриквартальным проездам и соблюдении красной линии улицы Витковского в границы участков были включены внутриквартальные проезды, участок 4 (кадастровый номер 78:36:0536001:3659) вышел за границы красной линии улицы Витковского. ... Формирование части участков в марте 2015 года производилось КРЗиР без утвержденного проекта планировки и межевания территорий, на которой расположены многоквартирные дома, что является нарушением пп. 4 п. 3 ст. 11.3 ЗК РФ», в связи с чем пришла к выводу, что « схема расположения участков показывает, что они формировались, как смежные с целью охвата территории всего квартала, что позволило образовать единый земельный участок с замкнутым контуром площадью 18 366 кв.м. с кадастровым номером 78:36:0536001:3662». Лудинова Ю.В. в данном письме также указывает, что «земельные участки формировались КЗРиЗ как территория

многоквартирных домов в целях безвозмездной передачи земельных участков собственникам домов в качестве общего имущества», поскольку «при их формировании нарушены требования земельного и градостроительного законодательства, то Комитетом будут приняты меры по признании незаконной регистрации указанных земельных участков и возврату их в государственную собственность».

Однако, далее должностные лица органов государственной власти Санкт-Петербурга, включая и Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга и Губернатора Санкт-Петербурга, только лишь подтверждают законность формирования земельных участков, не усматривая каких-либо нарушений, допущенных при определении границ земельных участков.

В частности, Начальник Службы государственного строительного надзора и экспертизы Кулаков Л.В. в письме № 01-12-2940/16-11-1 от 06.06.2016 года *(см п. 30 Перечня)* указал, что «по заявлениям лиц, уполномоченных решениями общих собраний собственников помещений в МКД, в границах жилого квартала, ограниченного Лиственной ул., ул. Витковского, пр. Тореза, ул. Жака Дюкло, были сформированы восемь земельных участков. Формирование земельных участков осуществлялось в точном соответствии со схемами, представленными КГА.»

Аналогичная позиция о законности формирования восьми земельных участков для размещения многоквартирных жилых домов по адресам: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. №№ 71 корп. 2, 73 корп. 2, 75 корп. 1, 77 корп. 1, 77 корп. 2, 79 корп. 1, 79 корп. 2, подтверждена Вице-губернатором Санкт-Петербурга Мокрецовым М.П., Губернатором Санкт-Петербурга Полтавченко Г.С., Председателем Комитета имущественных отношений Семчуковым А.С. *(см п. 26, 31-32 Перечня)*;

Таким образом, формирование восьми земельных участков для размещения многоквартирных домов по адресам: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. №№ 71 корп. 2, 73 корп. 2, 75 корп. 1, 77 корп. 1, 77 корп. 2, 79 корп. 1, 79 корп. 2, было осуществлено с многочисленными нарушениями положений действующего законодательства, и при этом как должностные лица Комитета по земельным ресурсам и землепользованию, Комитета по градостроительству и архитектуре, осуществившие незаконное формирование земельных участков, так и должностные лица органов государственной власти Санкт-Петербурга, осуществляющие непосредственное координирование и контроль за их деятельностью, покрывают совершенные ими незаконные действия.

Кроме того, как Управление Росреестра по Санкт-Петербургу, так и иные должностные лица органов государственной власти Санкт-Петербурга, включая Вице-Губернаторов Санкт-Петербурга и Губернатора Санкт-Петербурга, так и органов федеральных государственных органов (Министерство экономического развития РФ, Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ) *(см п. 33-34 Перечня)*; также подтверждают законность осуществления кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении объединенного земельного

участка, образованного из восьми земельных участков, ранее сформированных для размещения многоквартирных домов.

В частности, Министерство экономического развития РФ в письме № Д-234-2715 от 10 июня 2016 года *(см п. 34 Перечня*) указало, что «Росреестр Санкт-Петербурга информировал Минэкономразвития России, что при осуществлении учетных действий в отношении Земельного участка, органом кадастрового учета оснований для приостановления или отказа в осуществлении кадастрового учета выявлено не было». Иными словами, Минэкономразвития России, несмотря на то, что является органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию в сферах земельных отношений (включая порядок и условия предоставления земельных участков для строительства, резервирования и изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд, перевода земельных участков из одной категории в другую), а также гражданского оборота недвижимого имущества, включая кадастровые отношения, государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, было удовлетворено отпиской Росреестра по Санкт - Петербургу об отсутствии оснований для отказа в осуществлении действий по кадастровому учету и регистрации права, самостоятельно при этом не проверив законность формирования, кадастрового учета и регистрационных действий в отношении объединенного земельного участка.

При этом, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), несмотря на то, что действующее законодательство не предоставляет собственникам помещений в многоквартирных домах объединить земельные участки, в письме № 14-10614/16 от 23 ноября 2016 года допускает «возможность объединения земельных участков, сформированных под многоквартирными домами, с целью формирования единого земельного участка под несколькими многоквартирными домами, поскольку действующим законодательством не установлен прямой запрет на совершение указанных действий», указывая, что «… объединение земельных участков, занятых многоквартирными домами, возможно на основании соглашения между сособственниками всех помещений в таких многоквартирных домах, что практически нереализуемо в связи с большим количеством участников общей долевой собственности на указанные земельные участки» (*см п. 35 Перечня*)

Все должностные лица органов государственной власти Санкт-Петербурга, так и органов государственной власти РФ указывают на то обстоятельство, что земельные участки, сформированные под многоквартирным домами по адресам: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. №№ 71 корп. 2, 73 корп. 2, 75 корп. 1, 77 корп. 1, 77 корп. 2, 79 корп. 1, 79 корп. 2, в силу закона бесплатно перешли в общую долевую собственность собственников жилых помещений, расположенных в указанных домах.

Указывая на данное обстоятельство, должностные лица органов государственной власти, не принимая во внимание особый правовой статус земельного участка, сформированного для размещения многоквартирного

дома и его обслуживания, а также установленные Жилищным кодексом РФ ограничения в его использовании и распоряжении, исходят из того, что собственники помещений многоквартирного дома вправе осуществлять в как отношении участка, так и в отношении всего общего имущества многоквартирного дома, весь объем правомочий собственника, установленный положениями ст. 209 ГК РФ.

В частности, в сентябре 2015 года на основании ордера ГАТИ № У-3976 от 25 августа 2015 года сроком действия 2 года по периметру участка установлено ограждение, на котором размещена информация о проведении планово-текущего ремонта многоквартирных домов, в результате чего были заблокированы четыре внутриквартальных проезда, которые выходят на проспект Тореза, уничтожены муниципальная детская площадка и площадка для сбора бытовых отходов, к близлежащим домам перекрыт доступ машин спецтранспорта, отсутствуют пожарные проезды.

При этом, как в ордере № У-3976 от 25 августа 2015 года, так и в ордере № У-5533 от 09.12.2015 г. *(см п. 36 Перечня)* на установку временного ограждения по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д.71, корп.2, д.73, корп.1, корп.2, д.75, корп.1, д.77, корп.1, корп.2, д.79, корп.1, корп.2 указано, что данные ордера выдаются на основании Правил производства земляных, строительных и ремонтных работ, связанных с благоустройством территорий Санкт-Петербурга, утвержденных Распоряжением Государственной административно-технической инспекции Санкт-Петербурга от 22 января 2008 года № 4, толкование положений которых позволяет говорить о том, что ордер может быть выдан исключительно на производство работ в случае, если такие работы связаны с благоустройством территории Санкт-Петербурга.

В соответствии с распоряжением Администрации Санкт-Петербурга от 23 сентября 2002 года № 1784-ра (ред. от 22.02.2007) «О мерах по усилению контроля за состоянием внешнего благоустройства Санкт-Петербурга» любые работы по благоустройству территории Санкт-Петербурга осуществляются на основании комплексных проектов или проектов отдельных видов внешнего благоустройства, утвержденных в установленном порядке КГА.

Вместе с тем, ордер № У-3976 от 25.08.2015 и ордер №У-5533 от 09.12.2015 г. на установку временного ограждения выданы ГАТИ в отношении работ, не связанных с благоустройством территории Санкт-Петербурга, в отсутствие проекта благоустройства, согласованного КГА Санкт-Петербурга, что является нарушением вышеуказанных нормативных актов.

А заявленные застройщиком в целях получения ордера работы касались исключительно текущего ремонта зданий, расположенных на земельных участках (фасадов, кровель, оконных проемов, полов, дверей, инженерных систем), и по смыслу Правил работами по благоустройству Санкт-Петербурга не являются и не подтверждают целесообразность установки ограждения на столь длительный период времени, а, наоборот,

свидетельствует о том, что проведение работ по благоустройству территории Санкт-Петербурга не планировалось, а ограждение установлено для реализации целей, не предусмотренных Правилами.

Таким образом, у ГАТИ Санкт-Петербурга законных оснований для выдачи ордера на установку временного ограждения заказчику ТСЖ «Парголовский массив» не имелось.

Ограждение земельного участка обеспечило АО «Строительный трест» возможность существенно ухудшить техническое состояние многоквартирных домов путем демонтажа в зимний период радиаторов отопления, оконных и дверных проемов и части кровли. В таком состоянии многоквартирные дома с открытым контуром простояли зимний период 2015-2016гг.

На основании постановления Правительства Санкт-Петербурга № 794 от 14 сентября 2015 года государственными органами Санкт-Петербурга начата разработка проекта Правил землепользования и застройки.

Указанным постановлением Комитету по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга поручено до 30.12.2015 года в установленном порядке обеспечить подготовку проекта постановления и представление его Губернатору Санкт-Петербурга для внесения на утверждение в Правительство Санкт-Петербурга, а контроль за выполнением постановления возложен на вице-губернатора Санкт-Петербурга Албина И.Н.

В рамках выполнения указанного, на заседании Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга, председателем которой является Вице-губернатор Санкт-Петербурга Албин И.Н., заместителем председателя – председатель КГА Санкт-Петербурга Григорьев В.А., 30 октября 2015 года, 06 ноября 2015 года был заслушан доклад о проведенной работе по подготовке проекта Правил в части территориального зонирования, высотного регулирования, по результатам которого Комиссией было принято решение об одобрении в целом представленного проекта Правил, в том числе с учетом установления территориальной зоны Т3Ж1 и существенного уменьшения предельной высоты зданий, строений, сооружений в отношении западной части квартала 5360А, ограниченного ул. Витковского, пр. Тореза, Лиственной ул., ул. Жака Дюкло.

Однако, как только объединенный земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 77, был поставлен на кадастровый учет (20 ноября 2015 года), обладая информацией о средней высоте застройки квартала, о принятом комиссией решении об изменении территориальной зоны и существенном уменьшении предельной высоты зданий и строений квартала, Вице-губернатор Санкт-Петербурга Албин И.Н. дает поручение № 15-11-373/15-0-0 от 15 декабря 2015 года разработать градостроительный план участка, а КГА Санкт-Петербурга распоряжением № 2296 от 22 декабря 2015 года *(см п. 37-38 Перечня)* утверждает Градостроительный план земельного участка № RU 78113000-24031 (адрес участка: пр. Тореза, д. 77) с заявленным назначением «многоквартирный жилой дом со встроенно-

пристроенными помещениями» и установлением предельной высотности здания 80 метров.

Учитывая, что по смыслу ст.ст 44, 51 Градостроительного кодекса РФ градостроительный план земельного участка является документом, отображающим информацию о характеристиках участка, которая необходима для разработки проектной документации и для рассмотрения уполномоченным органом вопроса о выдаче разрешения на строительство, то КГА Санкт-Петербурга, утверждая АО «Строительный трест» градостроительный план земельного участка с разрешенной высотой капитального строительства 80 метров, тем самым предоставил возможность застройщику разработать проектную документацию многоквартирного дома высотой 76 метров и получить в Службе градостроительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга разрешение на строительство до принятия в июне 2016 года новых Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга, ограничивающих предельную высотность зданий и строений квартала.

Также у КГА Санкт-Петербурга отсутствовали основания для разработки и утверждения градостроительного плана земельного участка с вышеуказанными параметрами, поскольку градостроительный регламент территориальной зоны Т3Ж2 в составе Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга, утвержденных Законом Санкт-Петербурга от 04 февраля 2009 года № 29-10, действующего на момент совершения КГА юридически значимых действий, предусматривал норму, согласно которой максимальная высота зданий, строений и сооружения, расположенных на застроенных территориях, допускается не более чем на 30% выше средней высоты существующих зданий в квартале.

Квартал, ограниченный ул. Витковского, пр. Тореза, Лиственной ул., ул. Жака Дюкло согласно данным РГИС застроен преимущественно малоэтажными зданиями с количеством этажей от 1 до 4, лишь три здания в указанном квартале имеют от 9 до 16 этажей. В связи с указанным средняя высота существующих зданий в квартале по расчетам составляет около 12 метров, следовательно максимальная разрешенная высота нового строительства – около 16 метров.

Факт того, что КГА Санкт-Петербурга обладал информацией о средней высоте застройки квартала подтверждается письмом КГА Санкт-Петербурга от 15 марта 2016 года, согласно которому в материалах документации по планировке территории имеются данные ФГУ «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (приложение к письму от 20.05.2005 № 36/2-976 и от 05.06.2015 № 36/2) с показателями общей площади и этажности зданий, расположенных в квартале *(см п. 62 Перечня)*.

Исходя из ст. 44 Градостроительного кодекса РФ, ст. 4 Закона № 191-ФЗ от 29 декабря 2004 года «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», в редакции, действующей на дату утверждения градостроительного плана, подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или

предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.

Поскольку жилищным законодательством строительство собственниками помещений многоквартирного дома нового дома на месте снесенного не предусмотрено, и земельный участок, сформированный в установленном порядке для размещения многоквартирного дома в рамках Жилищного кодекса РФ, не может рассматриваться как земельный участок, предназначенный для нового строительства, то у КГА отсутствовали предусмотренные законом основания для разработки и утверждения градостроительного плана земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 77.

Также, КГА Санкт-Петербурга, утверждая градостроительный план земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 77, указал места допустимого размещения зданий и сооружений на земельном участке, что является нарушением ч. 3 ст. 44 Градостроительного кодекса РФ в редакции, действующей на момент издания распоряжения об утверждении градостроительного плана, предусматривающей указывание в составе плана лишь границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

Таким образом, Вице-губернатор Санкт-Петербурга Албин И.Н., осуществляя непосредственное координирование и контролирование деятельности КГА Санкт-Петербурга, пользуясь своим служебным положением, дает Комитету поручение, противоречащее требованиям закона, подготовить градостроительный план земельного участка, а председатель КГА Санкт-Петербурга, осознавая незаконность данного поручения, его исполняет.

Далее, 18 января 2016 года ряд собственников помещений многоквартирных домов (Патракеева З.А., Топталова И.В., Паньков А.Е., Матвеева Е.В., генеральный директор ЗАО «Строительный трест» Резвов Е.Г.) единогласно одобрили передачу ЗАО «Строительный трест» многоквартирных домов и земельного участка, на котором они расположены, для осуществления на территории земельного участка всех необходимых действий по реализации Инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, трансформаторной подстанцией, с правом демонтажа (сноса) существующих многоквартирных домов, путем заключения с ЗАО «Строительный трест» договора аренды земельного участка и объектов, на нем расположенных (Протокол № 7 от 18 января 2016 года) *(см п. 39 Перечня)*. При этом уполномоченные государственные органы, действующие в интересах Санкт-Петербурга, как собственника доли в одном из помещений в многоквартирном доме, в указанном собрании не участвовали.

В целях реализации указанного решения ЗАО «Строительный трест» и ТСЖ «Парголовский массив» был заключен договор аренды № 18/01-2016/Пр-ПМ земельного участка и объектов, расположенных на нем (далее

— Договор от 18.01.2016), прошедший в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу государственную регистрацию 22.01.2016, номер регистрации 78- 78/039-78/039/001/2016-58/2 *(см п. 40-41 Перечня*).

При этом, Управление Росреестра по Санкт-Петербургу, несмотря на то, что положениями ст. 44 ЖК РФ собственникам не предоставлено полномочий на принятие решений о сносе многоквартирного дома, о передаче всего состава общего имущества третьим лицам, об осуществлении строительства иного многоквартирного дома на месте имеющихся, осуществляет государственную регистрацию договора аренды № 18/01-2016/Пр-Пм, вновь не исполняя надлежащим образом возложенную п. 1 ст. 13 Закона № 122-ФЗ от 21 июля 1997 года «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» обязанность по проведению правовой экспертизы представленных на регистрацию документов на предмет их соответствия действующему законодательству.

24 февраля 2016 года общим собранием собственников помещений в вышеуказанных многоквартирных домах принято решение, оформленное протоколом № 8 от 24 февраля 2016 года (*см п. 42 Перечня*), согласно которому все собственники помещений в многоквартирных домах единогласно одобрили демонтаж (снос) существующих многоквартирных домов, расположенных по адресам: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 71, корпус 2, Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 73, корп. 1; пр. Тореза, д. 73, корп. 2; пр. Тореза, д. 75, корп. 1; пр. Тореза, д. 77, корп. 1; пр. Тореза, д. 77, корп. 2; пр. Тореза, д. 79, корп. 1, пр. Тореза, д. 79, корп. 2.

26 февраля 2016 года АО «Строительный трест» направило в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга заявление о выдаче разрешения на строительство многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, трансформаторной подстанцией на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, пр. Тореза, д. 77. К указанному заявлению была приложена проектная документация, в составе которой имелся проект организации работ по сносу и демонтажу объектов капительного строительства *(см п. 43-45 Перечня*).

09 марта 2016 года Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга было отказано АО «Строительный трест» в выдаче разрешения на строительство (Уведомление № 07-05-195/16-Оч) по причине не предоставления согласия всех правообладателей объекта капитального строительства, оформленного надлежащим образом, а также в связи с отсутствием в предоставленной проектной документации сведений о средней высоте застройки квартала, в границах территории которого расположен данный земельный участок *(см п. 46 Перечня*).

Вместе с тем, Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, отказывая в выдаче разрешения на строительство, в нарушение пп. б п. 10 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного

Постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87, не указывает на факт отсутствия в проектной документации решения Жилищного комитета Санкт-Петербурга о признании жилого дома аварийным и подлежащим сносу при необходимости сноса многоквартирного дома, избрав в качестве обоснования отказа нарушения, которые могут быть устранены застройщиком.

Служба, отказывая в выдаче разрешения на основании не предоставления согласия всех правообладателей объекта капитального строительства, в нарушение положений ст. 44 ЖК РФ, не предусматривающей полномочий собственников на принятие решения о сносе и передаче всего состава общего имущества в пользование третьим лица, приняла в качестве подтверждения правовых оснований у АО «Строительный трест» осуществлять строительство многоквартирного дома на земельном участке договор аренды № 18/01-2016/Пр-Пм от 18 января 2016 года.

Однако, несмотря на отказ в выдаче разрешения на строительство, в апреле 2016 года АО «Строительный трест» осуществлен снос (демонтаж) указанных многоквартирных домов, что подтверждается письмами Начальника аппарата Вице-губернатора Санкт-Петербурга Албина И.Н. Золотова А.А. от 23 мая 2016 года № 05-09-2478/16-1-1 *(см п. 47 Перечня)*, Вице-губернатора Бондаренко Н.Л. № 26-12-1357/16-0-1 от 09 июня 2016 года *(см п. 48 Перечня)*, которые подтверждают факт сноса многоквартирных домов исключительно на основании решения общего собрания собственников помещений от 24 февраля 2016 года.

При этом, органы государственной власти Санкт-Петербурга, в полномочия которых входит обеспечение сохранности жилищного фонда, поступающую с ноября 2015 года от собственников помещений соседних многоквартирных домов информацию о существенном ухудшении технического состояния объектов жилищного фонда Санкт-Петербурга, игнорировали, каких-либо мер, направленных на обеспечение сохранности домов не предпринимали, направляя в адрес заявителей ответы, которыми констатировали законность действий собственников многоквартирных домов, направленных на их снос.

В частности, заместитель председателя Жилищного комитета Санкт-Петербурга Бородуля А.В. в письме № 02-28-1528/16-0-2 от 08.09.2016 г. *(см п. 49 Перечня)* со ссылкой на положения ст. 263 ГК РФ указывает, что «собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Собственники помещений снесенных многоквартирных домах приняли решение об их сносе (демонтаже) (протокол от 24.02.2016г.). Жилищный комитет, осуществляющий свою деятельность в соответствии с Положением о жилищном комитете, утвержденным Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 30 декабря 2003 года № 175, не наделен полномочиями по проведению проверок в отношении лиц, выполняющих строительные работы, в том числе работы по демонтажу (сносу) многоквартирных домов».

Также прокурор Санкт-Петербурга Литвиненко С.И., ссылаясь на положения ст.ст. 209, 235 ГК РФ, в письме № 7-3458-2013 от 05 мая 2017 года *(см п. 50 Перечня*) указывает, что «собственник вправе принять решение об уничтожении своего имущества, что и было сделано владельцами помещений в многоквартирных ломах по адресу: Санкт-Петербург, проспект Тореза, д. 71 к. 2, д. 73 к. 1 и 2, д. 75 к.1 1, д. 77 к. 1 и 2, д. 79 к. 1 и 2, путем единогласного одобрения на общих собраниях собственников 06.03.2016 и 09.03.2016 передачи ЗАО «Строительный трест» многоквартирных домов и земельного участка под ними, а также демонтажа (сноса) данных домов».

Аналогичную позицию занимают и Вице-губернатор Санкт-Петербурга Бондаренко Н.Л (письмо № 26-12-1357/16-0-1 от 09 июня 2016 года) *(см п. 48 Перечня*), Вице-губернатор Санкт-Петербурга Албин И.Н. (письмо № 05-09-2478/16-2-5 от 27.04.2017 года) *(см п. 51 Перечня*), первый заместитель главы Администрации Выборгского района Санкт-Петербурга Курбатов А.В. и заместитель главы Администрации Выборгского района Санкт-Петербурга Артемова А.А. (письма № ОБ-3-1-1392/16-0-1 от 14 апреля 2016 года, № ОБ-1-2470/16-0-1 от 04 мая 2016 года соответственно) *(см п. 52-53 Перечня*).

Таким образом, должностные лица органов государственной власти Санкт-Петербурга предоставили АО «Строительный трест» возможность беспрепятственно и безнаказанно осуществить снос многоквартирных домов, не признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу, не принимая при этом во внимание, что в домах по адресам: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 73 к. 2, д. 73 к. 1, д. 79 к. 2 незадолго до их сноса был осуществлен капитальный ремонт, а также то, что снесенные многоквартирные дома были включены в Региональную программу капитального ремонта общего имущества в домах в Санкт-Петербурге, утвержденную Постановлением Правительства № 84 от 18 февраля 2014 года (письмо Жилищного комитета Санкт-Петербурга № 4861/16-1 от 13 апреля 2016 года) *(см п. 54 Перечня*).

На Жилищный комитет Санкт-Петербурга в соответствии со ст. 7 Закона Санкт-Петербурга № 221-32 от 05 мая 2006 года «О жилищной политике Санкт-Петербурга», Положением «О жилищном комитете», утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга № 175 от 30 декабря 2003 года возложена обязанность по осуществлению контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда Санкт-Петербурга.

Согласно административному Регламенту по исполнению государственной функции по осуществлению контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда Санкт-Петербурга, разработанному Жилищным комитетом Санкт-Петербурга и утвержденному его распоряжением № 532-р от 12 июля 2013 года, последний при исполнении государственной функции осуществляет организацию мероприятий по паспортизации жилищного фонда Санкт-Петербурга и мероприятий, направленных на обеспечение сохранности жилищного фонда Санкт-Петербурга.

Согласно п. 2.2.6 Регламента результатом исполнения государственной услуги является подготовка и направление Письма в администрации районов Санкт-Петербурга для учета в работе и в ГКУ «АВС» для включения в Систему, подготовка и направление письма-запроса в администрацию района Санкт-Петербурга, на территории которого расположен объект, о представлении документов, необходимых для рассмотрения городской межведомственной комиссией вопроса о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

При этом, за все время (более 10 лет) существования Жилищного комитета и МВК Санкт-Петербурга факт аварийного состояния здания был установлен **только один раз** в отношении одного многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, Полтавская ул., д. 10 (письмо Начальника аппарата вице-губернатора Санкт-Петербурга В.Г. Болдырева № 06-10-1628/17-2-1 от 26 мая 2017 года) *(см п. 55 Перечня*).

Таким образом, указанный Регламент по своему содержанию не отвечает поставленным перед Комитетом задачам, поскольку Комитет самостоятельно существенно сузил свои функции по сохранению жилищного фонда, сведя их исключительно к ведению реестра многоквартирных домов, и тем самым узаконил свое бездействие при осуществлении контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда Санкт-Петербурга.

Отсутствие признаков бездействия со стороны Жилищного комитета Санкт-Петербурга по причине отсутствия в Регламенте обязанности предпринимать какие-либо меры, направленные на исключение факторов, приводящих многоквартирные дома в аварийное состояние, подтверждают и.о. начальника аппарата вице-губернатора Санкт-Петербурга Бондаренко Н.Л. Матюхина О.Е. в письме № 26-16-2769/16-0-1 от 03 октября 2016 года *(см п. 56 Перечня*), а также и сам Вице-Губернатор Санкт-Петербурга Бондаренко Н.Л. в письме № 06-18-1061/17-0-1 от 24 марта 2017 года *(см п. 57 Перечня*).

Позиционирование Жилищного комитета Санкт-Петербурга исключительно как органа, осуществляющего функции держателя реестра и наблюдателя за состоянием многоквартирных домов, подтверждается и тем обстоятельством, что распоряжением Жилищного комитета № 1246-р от 18 июля 2017 года распоряжение № 532-р от 12 июля 2013 года признано утратившим силу и утвержден новый «административный регламент по исполнению государственной функции по проведению мониторинга технического состояния многоквартирных домов в Санкт-Петербурге», который также не содержит полномочий Комитета по осуществлению сохранности жилищного фонда Санкт-Петербурга.

Однако, государственная функция Жилищного комитета по контролю за использованием и сохранностью жилищного фонда Санкт-Петербурга должна предусматривать комплекс мер, направленных на исключение факторов и пресечение действий, приводящих многоквартирные дома в непригодное состояние, поскольку в противном случае контроль за сохранностью жилищного фонда будет не эффективным и не будет

приводить к результату, который предусматривал законодатель. Вместе с тем, указанное в Санкт-Петербурге отсутствует.

Именно по причине предоставленной возможности не осуществлять ту государственную функцию, ради исполнения которой и был создан Жилищный комитет Санкт-Петербурга, как орган исполнительной власти Санкт-Петербурга, руководство Жилищного комитета Санкт-Петербурга поступавшую в его адрес от собственников соседних многоквартирных домов информацию о существенном ухудшении технического состояния объектов жилого фонда Санкт-Петербурга игнорировало, процедуру осуществления мероприятий, направленных на обеспечение сохранности жилого фонда Санкт-Петербурга, не инициировало, каких-либо мер, направленных на устранение факторов, способствующих уничтожению имущества, и на пресечение незаконных действий собственников многоквартирных домов, не предпринимало.

Применительно к ситуации, сложившейся вокруг земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 77, имеется совокупность обстоятельств, свидетельствующих о нарушении собственниками помещений в многоквартирных домах установленного законом порядка сноса.

Решение о сносе многоквартирных домов принято не уполномоченными на то законом органами государственной власти, а рядом собственников помещений многоквартирных домов и на основании их согласия (Протокол № 7 от 18 января 2016 года, Протокол № 8 от 24 февраля 2016 года, согласие собственников: Панькова А.Е., Патракеевой З.А., Метвеевой Е.В., Топталовой И.В., Резвова Е.Г.).

В свою очередь важно учитывать, что на момент принятия указанных выше решений собственником доли в одной из квартир являлся город Санкт-Петербург, что подтверждается выпиской из ЕГРП. Однако анализ текста протоколов позволяет установить, что в указанных собраниях уполномоченный государственный орган не принимал участие, как и не принимал решение о сносе многоквартирного дома.

Учитывая, что до 01 апреля 2016 года Санкт-Петербургу принадлежало 18/46 долей в праве собственности на квартиру 3 в д. 75 корп. 1 по пр. Тореза, то Администрация Выборгского района в силу п. 3.3.34 Положения об администрациях районов Санкт-Петербурга, утвержденного Постановлением Правительства Санкт-Петербурга № 1078 от 26 августа 2008 года, должна была представлять интересы города, как собственника помещения, в том числе и на собраниях собственников, и обеспечивать сохранность помещения, принадлежащего городу.

Однако, Администрация Выборгского района Санкт-Петербурга в собраниях, состоявшихся 18 января 2016 года и 24 февраля 2016 года, не участвовала, решение относительно судьбы принадлежащего городу имущества не принимала, как и не предприняла каких-либо мер, направленных на обжалование состоявшихся решений и на пресечение самовольного сноса многоквартирных домов.

Кроме того, Администрация Выборгского района Санкт-Петербурга, возможно, сознательно умалчивала о том, что Санкт-Петербург являлся на момент совершения юридически значимых действий собственником помещения по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 75, корп. 1, кв. 3, дозволяя тем самым иным собственникам принимать незаконные решения и осуществлять действия по их реализации.

Указанное подтверждается и письмом № ОБ-5-2470/16-0-1 от 22 июня 2016 года, данным за подписью заместителя главы Администрации Выборгского района Санкт-Петербурга Курбатовым А.В., согласно которому «собственность Санкт-Петербурга в многоквартирных домах, входящих в ТСЖ «Парголовский массив», отсутствует, в связи с чем администрация от имени Санкт-Петербурга не принимала участие в собрании собственников помещений», имея ввиду собрания собственников от 18 января 2016 года и от 24 января 2016 года. *(см п. 58 Перечня*)

Одновременно, Администрация Выборгского района Санкт-Петербурга, как один из органов государственной власти, на который возложена обязанность по обеспечению организации содержания, функционирования и обслуживания государственного жилого и нежилого фонда, каких-либо действий, направленных на обеспечение сохранности многоквартирных домов, расположенных в границах земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 77, и последовательно разрушаемых собственниками помещений, а впоследствии и снесенных, а также действий, направленных на пресечение незаконных деяний собственников по разрушению и сносу домов, не предпринимала, несмотря на то, что с ноября 2015 года собственники помещений соседних многоквартирных домов обращались в Администрацию, предоставляя информацию о существенном ухудшении состояния объектов жилищного фонда.

Поскольку Вице-губернатор Албин И.Н., будучи заинтересованным в достижении результата строительства многоквартирного дома как можно с меньшими затратами, инициировал письмо в свой адрес № 01-33-111110/15-0-1 от 18 декабря 2015 года, в котором Администрация Выборгского района в ответ на обращение застройщика не смогла отказать высокопоставленному чиновнику и подтвердила отсутствие необходимости в строительстве в составе нового многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 77, встроенно-пристроенного детского дошкольного учреждения на 90 мест. *(см п. 59-60 Перечня*) (Приложение № 2)

По результатам рассмотрения 07 апреля 2017 года апелляционной жалобы Службы строительного надзора и экспертизы 13 Арбитражный апелляционный суд отказал АО «Строительный трест» в удовлетворении исковых требований в признании Уведомления об отказе выдачи разрешения на строительство от 09 марта 2016 года незаконным, основываясь на тех обстоятельствах, что многоквартирные дома в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции не признаны, а у общего собрания собственников отсутствуют полномочия на принятие решения о сносе многоквартирных домов. *(см п. 61-62 Перечня*)

Таким образом, учитывая положения действующего законодательства, а также установленные судом выводы, у Службы отсутствуют предоставленные законом основания для выдачи собственникам существующего многоквартирного дома, которые приняли решение о его сносе, либо уполномоченным ими третьим лицам, разрешения на строительство нового многоквартирного дома на месте снесенного.

Вместе с тем, 15 мая 2017 года Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга выдает АО «Строительный трест» разрешение № 78-003-0384-2017 на строительство многоквартирного жилого дома с новыми высотными параметрами (до 16 метров вместо заявленных 76) со встроенно-пристроенными нежилыми помещения и встроенно-пристроенной подземным гаражом, трансформаторной подстанцией.

Принимая во внимание отказ Службы строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга в выдаче АО «Строительный трест» разрешения на строительство от 09 марта 2016 года, правомерность которого подтверждена 13 Арбитражным апелляционным судом, который, в свою очередь, указал также на более веские основания невозможности осуществления строительства на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 77, то возникает вопрос: что должно было произойти, чтобы Служба строительного надзора и экспертизы, невзирая на указанное, данное разрешение выдала?

По нашему мнению, причиной выдачи разрешения от 15 мая 2017 года явился разгоревшийся 10 мая 2017 года в социальных сетях скандал, вызванный опубликованным на портале информационного агентства «Руспрес» материала «Телепортация мерзости», в котором незаконные действия АО "Строительный трест", связанные с намерением осуществить застройку Старопарголовского массива, а также распоряжение о мене земельного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Малая Бухарестская, участок 1 (напротив дома 9), на котором размещался крупный (2100 боксов) гаражный кооператив, в результате которых причинен значительный ущерб городскому бюджету, журналистами связываются с системными действиями Губернатора Санкт-Петербурга Полтавченко Г.С. *(см п. 63 Перечня*)

Следует пояснить, что Губернатором Санкт-Петербурга 25 мая 2016 года было подписано распоряжение № 409 "О мене земельных участков", в соответствии с которым последний постановил осуществить мену земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, ул. Малая Бухарестская, участок 1 (напротив дома 9), находящегося в государственной собственности, на земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, пр. Мориса Тореза, участок 2 (севернее дома 112, корп. 1, лит. А по пр. Мориса Тореза), принадлежащего на праве собственности ООО «СтройТрестГалант-2", учредителями которого являются заместитель генерального директора и учредитель АО "Строительный трест" Берсиров Б.Р. и Елена Резвова, дочь Резвова Е.Г. – генерального директора и учредителя АО "Строительный трест".

Заключением об определении ориентировочной рыночной стоимости от 16 мая 2017 года, составленного Оценочной компанией «Оценка Санкт-

Петербург», подтверждается, что действительная рыночная стоимость земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, ул. Малая Бухарестская, уч. 1 оказалась занижена в 1,79 раза, а стоимость земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, уч. 2 оказалась завышена в 38,75 раза, чем бюджету Санкт-Петербурга причинен ущерб на сумму предположительно не менее чем **2 894 300 000 рублей**. *(см п. 65 Перечня)*

Таким образом, в результате принятия вышеуказанного постановления и заключения на его основании Соглашения о мене земельных участков № 2м-2016 от 24 июня 2016 года *(см п. 64 Перечня)* из государственной собственности выбыл земельный участок, имеющий существенно большую стоимость, чем поступивший в государственную собственность на основании договора мены, что исходя из п. 5 ст. 39.22 Земельного Кодекса РФ недопустимо.

На данные обстоятельства МОО «Дозор» указывала в своих обращениях, направленных в Счетную палату Санкт-Петербурга *(см п. 66 Перечня)*, депутатам Законодательного собрания *(см п. 67 Перечня)*, прокуратуру Санкт-Петербурга *(см п. 68 Перечня)*, и в другие органы государственной власти, чьи полномочия позволяют привести сложившуюся ситуацию в соответствие с действующим законодательством. (Приложение № 3)

При таких обстоятельствах, учитывая распространившуюся в СМИ информацию о систематических совместных действиях чиновников Санкт-Петербурга во главе с губернатором Санкт-Петербурга Полтавченко Г.С. и АО "Строительный трест", результатом которых является причинение ущерба городскому бюджету, возникла острая необходимость в целях снижения социальной напряженности хотя бы как-то легализовать их незаконные мероприятия, направленные на застройку Старопарголовского массива, которая может быть осуществлена исключительно выдачей застройщику разрешения на строительство.

Именно по указанной причине на Службу государственного строительного надзора Санкт-Петербурга надавили, и она, проигнорировав установленные 13 Арбитражным апелляционным судом в постановлении от 07 апреля 2017 года выводы о невозможности осуществления строительства на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, пр., Тореза, д. 77, и требования постановления Правительства РФ № 87 от 16.02.2008 года, 15 мая 2017 года выдает АО "Строительный трест" разрешение № 78-003-0384-2017 на строительство многоквартирного жилого дома, правда, с новыми высотными параметрами – до 16 метров вместо заявленных 76.

Следует учитывать, что в силу положений Градостроительного кодекса РФ, Постановления Правительства Российской Федерации от 06 марта 2007 года № 145 «О порядке организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий", для выдачи разрешения на строительство с новыми высотными параметрами требуется разработка новой проектной документации, в отношении которой должна быть проведена государственная экспертиза, а также получено

согласование фасадных решений и генплана участка у районного специалиста КГА и у Главного архитектора Санкт-Петербурга.

Вместе с тем, на момент выдачи разрешения на строительство с учетом периода времени, прошедшего с момента вынесения постановления 13 Арбитражного апелляционного суда (07 апреля 2017 года) *(см п. 62 Перечня)* и датой выдачи разрешения (15 мая 2017 года), и учитывая количество выходных и праздничных дней в первой декаде мая 2017 года, у АО «Строительный трест» отсутствовала возможность для разработки и согласований новой проектной документации, соответствующей требованиям новых Правил землепользования и застройки, а также необходимость в ее разработке, так как обжалование указанного постановления со стороны заявителя было очевидным.

Факт отсутствия проектной документации на момент выдачи разрешения на строительство подтверждает генеральный директор АО «Строительный трест» Резвов Е.Г. в интервью, опубликованном в периодическом издании «Деловой Петербург» № 094 от 07 июня 2017 года, в котором он указывает, что «мы долго хотели построить Парголовский массив, но постоянно что-то нам мешало. И в итоге, когда мы получили возможность все-таки там строить, то от нас требовалось нарисовать подходящий проект жилого комплекса всего за две недели. И у нас это получилось, хотя ни проектировщики, ни я сам в это время практически не спали».

В итоге, в целях придания законности противоправным действиям, связанным с застройкой Старопарголовского массива, Службу «нагнули» так, что в нарушение требований действующего градостроительного и жилищного законодательств и в отсутствие проектной документации она выдала разрешение на строительство и как «фиговым листом прикрыла срам» губернатора Г. Полтавченко и членов ее команды.

Таким образом, в 2013-2017 гг. должностные лица государственных структур Санкт-Петербурга (Комитета по земельным ресурсам и зесмлеустройству (в настоящее время присоединен к Комитету имущественных отношений), Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга, Администрации Выборгского района Санкт-Петербурга, , ФГУП «ФКП Росреестра» по Санкт-Петербургу, Управления Росреестра по Санкт-Петербургу, Службы государственного строительного надзора и экспертизы, Жилищного комитета Санкт-Петербурга, Государственной административно-технической инспекции) реализована схема, в результате которой застройщику предоставлена возможность осуществления строительства нового многоквартирного дома на земельном участке, сформированном для размещения самовольного снесенного ранее существовавшего многоквартирного дома, без инвестиционных отчислений, с целью их присваивания, которые при соблюдении законодательства должны были бы поступить в бюджет Санкт-Петербурга, а также получения чиновниками своей доли от реализации результата строительства.

Реализованная чиновниками и застройщиком схема, при удачном завершении проекта, будет постоянно применяться в Санкт-Петербурге, и

она предусматривает: выкуп квартир в многоквартирных домах, формирование под указанными домами земельных участков таким образом, чтобы участки занимали как можно большую площадь и имели общие границы для возможности их дальнейшего объединения, объединение земельных участков, самовольный снос многоквартирных домов и дальнейшая застройка участка.

Необходимо обратить внимание, что незаконные действия должностных лиц государственных органов, в совокупности составляющих Правительство Санкт-Петербурга, поддерживаются и покрываются Вице-губернаторами Санкт-Петербурга, непосредственно осуществляющими контроль за деятельностью подведомственных им комитетов, а также Губернатором Санкт-Петербурга, возглавляющим Правительство Санкт-Петербурга.

При таких обстоятельствах, не удивительно, что заявление МОО «Дозор» исх. № 04/16-2-86 от 22 апреля 2016 года в Следственный комитет Санкт-Петербурга *(см п. 69 Перечня*) о многочисленных нарушении законодательства чиновниками, было перенаправлено в прокуратуру Санкт-Петербурга *(см п.70 Перечня*), которая, в свою очередь, отправила его в УВД Выборгского района, где оно вместе с другими заявлениями о ситуации вокруг застройки Старопарголовского массива в рамках объединенного материала КУСП и «похоронено». Аналогично не предпринято каких-либо мер реагирования в рамках рассмотрения заявления МОО «Общественный контроль» № 06/17-ОК-3-1 от 30.06.2017 г. в прокуратуру Санкт-Петербурга *(см п. 68 Перечня*) о проведении проверки по соблюдению закона при заключении соглашения о мене № 2м-2016 от 24 июня 2016 года, поскольку последняя перенаправила данное заявление в КИО Санкт-Петербурга узаконивавшего оценку, на основании которой заключено указанное соглашение *(см п. 71 Перечня*) .

Таким образом, слаженная последовательность незаконных действий должностных лиц различных государственных органов в реализации единой цели – заверешение строительства многоквартирного дома и последующая реализация на рынке недвижимости квартир, позволяет говорить о том, что чиновники Санкт-Петербурга вплоть до Губернатора – это компаньоны одного большого бизнеса, которые, выборочно исполняя законы, стремятся при осуществлении своих должностных обязанностей соблюсти свои собственные корыстные и корпоративные интересы, то есть приторговывая различными разрешениями и иными решениями, получать своеобразную ренту, и реализовывать указанное на регулярной и долговременной основе с проверенными, надежными коммерческим структурами.

Подтверждением сказанного может служить интервью Генерального директора ЗАО «Строительный трест» Резвова Е.Г., опубликованное в сетевом издании «NSP.RU» 29 июня 2016 года, в отношении застройки Старопарголовского массива: «была ключевая идея: сделать пилотный проект реновации. Теперь это слово закрепилось за конкретной фирмой, но мы вкладывали в него более широкий смысл. Нам важно было показать, что

такая схема в принципе возможна… У нас был план: сделать квартал, понять, как это идет, и потом двинуться волной, уже в масштабах города».

Иными словами, во взаимоотношениях власти и коммерсанта, представитель власти, распоряжающийся неким капиталом административных полномочий, имеет возможность инвестировать данный капитал в частный бизнес и получать собственную выгоду. Эта общая экономико-правовая ситуация предопределяет сегодня отношение не только чиновника к бизнесмену, но и бизнесмена к чиновнику, результатом чего становится сложившаяся практика оплаты услуг бюрократии, позволяющая бизнесу освобождаться от необходимости следовать многочисленным неудобным для них нормам и правилам, нарушение которых юридически не наказуемо, но по своим последствиям может оказаться разрушительным для государства, а чиновникам получать за это вознаграждение.

Также, необходимо обратить внимание на еще один немаловажный момент - нарушение ч. 6 ст. 16 Закона № 189-ФЗ от 29 декабря 2004 года «О введении в действие Жилищного кодекса РФ», не допускающей возможность выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома без установления размеров и границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, что влечет за собой социальные проблемы у граждан, лишенных в полной мере возможности пользоваться принадлежащим им имуществом.

Одним из примеров нарушений Жилищного кодекса РФ, ч. 6 ст. 16 Закона № 189-ФЗ от 29 декабря 2004 года "О введении в действие Жилищного кодекса РФ" является ситуация, связанная с вводом в эксплуатацию многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 15, к. 2, лит. А, (застройщик АО "Строительный трест") в отсутствие сформированного для размещения и обслуживания многоквартирного дома земельного участка.

Строительство многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 15, к. 2, лит. А, велось поэтапно, последовательными очередями, дом вводился в эксплуатацию в период с 2006 года по 2009 год на основании отдельных самостоятельных разрешений, выданных Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, на момент издания которых размер и границы земельного участка, предназначенного для эксплуатации многоквартирного дома, определены не были, а сам земельный участков не был сформирован и на кадастровый учет не поставлен.

При этом, как должностные лица Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, выдавая разрешения на ввод дома в эксплуатацию, нарушали ч. 6 ст. 16 Закона № 189-ФЗ от 29 декабря 2004 года "О введении в действие Жилищного кодекса РФ", так и должностные лица Управления Росреестра по Санкт-Петербургу, осуществляя регистрацию права собственности на жилые помещения в указанном многоквартирном доме, нарушая жилищное законодательство,

лишали собственников доли в праве на земельный участок в общем имуществе многоквартирного дома.

Отсутствие на момент ввода дома в эксплуатацию сформированного земельного участка позволило застройщику уже при наличии оконченного строительством многоквартирного дома 15 к. 2 лит. А по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге, осуществить раздел земельного участка, предназначенного для эксплуатации многоквартирного дома, на девять земельных участков, часть которых была продана в собственность (индивидуальную и общую долевую) физических и юридических лиц с целью получения прибыли, а также реализовать места общего пользования, лишив людей мест для временного хранения автотранспорта.

Таким образом, в результате неправомерных действий приемочной комиссии, председателем которой являлся генеральный директор компании застройщика Резвов Е.Г., выразившихся в приемке объекта капитального строительства – многоквартирного дома 15 к. 2 по Коломяжскому пр. - в отсутствие сформированного земельного участка, необходимого для эксплуатации указанного жилого дома, а также чиновников Санкт-Петербурга, допустивших ввод дома в эксплуатацию в отсутствие сформированного участка и регистрацию права собственности на помещения, собственники помещений дома были лишены части общедолевого имущества, предназначенного для полноценной эксплуатации принадлежащих им помещений – парковочных мест, площадок для сбора ТБО.

Факты отсутствия вышеуказанной инфраструктуры полностью подтверждены выводами судебных органов, изложенных в Постановлении Тринадцатого Арбитражного апелляционного суда от 18 июля 2012 года *(см п. 72 Перечня*), Постановлении Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 11 декабря 2012 года по делу № А56-1073/2012 (см п. 73 Перечня)

В довершение к ранее сказанному следует констатировать следующее: на сегодняшний день «пилотный проект», последовательно осуществляемый должностными лицами органов государственной власти Санкт-Петербурга, предусматривающий получение земельного участка под строительство многоквартирного дома в отсутствие инвестиционного договора, минуя установленную законом процедуру предоставления земельных участков под строительство на торгах, а также не осуществляя какие-либо инвестиционные отчисления в бюджет, состоялся, хотя и с меньшим экономическим эффектом, который был запланирован в начале его реализации.

Сложилась парадоксальная ситуация – строительство нового многоквартирного дома, в основу которого положены многочисленные нарушения Закона, в том числе и выдача разрешения на его строительство, осуществляется застройщиком на **законных** основаниях (имеется разрешение на строительство) и самовольным квалифицироваться не может, а, значит, будет **законно** введено в эксплуатацию???

ОБЩЕСТВЕННЫЙ КОНТРОЛЬ

Межрегиональная общественная организация «Общественный контроль»
197348, Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 15, корп. 2, лит. А, пом. ЛК-21
ИНН 7814690388 КПП 781401001
ОГРН 1177800002181
+7 (812) 303-26-74
http://oodozor.ru/
www.ob-kontrol.ru
info@oodozor.ru
info@ob-kontrol.ru

Приложение № 1 к части 2

Наличие в границах спорных земельных участков территорий общего пользования подтверждается следующим:

1. Земельный участок (кадастровый номер 78:36:0536001:3651) – Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 79, корпус 2

А) В границы земельного участка (кадастровый номер 78:36:0536001:3651) вошли **внутриквартальные проезды**, что подтверждается следующим:

1. Заключение КГА СПб об ограничениях (обременениях, сервитутах) земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом, в рамках распоряжения Правительства Санкт-Петербурга от 29.03.2005 г. №25-рп, №202-5-1911/15 от 24.03.2015, в котором в разделе 6 «Сведения об ограничениях» прямо указано «сохранение права беспрепятственного прохода и проезда по внутриквартальным проездам»;
2. Распоряжение КЗРиЗ СПб от 18.02.2013г. №661-рк об утверждении схемы расположения земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д.79 к.2 лит.В, в приложении к которому (схема расположения земельного участка) применительно к территории, которая по сути является внутриквартальным проездом, в котором **указано**: «от А до Б – **земли общего пользования**», **и за счет которой произошло увеличение границ земельного участка** в результате издания Распоряжения КЗРиЗ СПб от 14.04.2015 г. №2545-рк;

Б) В границы земельного участка (кадастровый номер 78:36:0536001:3651) вошла **детская площадка**, что подтверждается следующим:

1. Заключение КГА СПб об ограничениях (обременениях, сервитутах) земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом, в рамках распоряжения Правительства Санкт-Петербурга от 29.03.2005 г. №25-рп, №202-5-1911/15 от 24.03.2015, в котором в Схеме планировки и застройки участка в границах земельного участка указана «детская набивная площадка»;
2. Копия ответа Администрации МО Светлановское от 05.11.2015 г. №3017, Копия Справки Администрации МО Светлановское от 24.08.2016 г. №2027 с приложением: Место расположения детского игрового комплекса, Схема установки, Фотография; Объяснение к Справке Администрации МО Светлановское от 24.08.2016 г. №2027, из которых следует, что в границах земельного участка (кадастровый номер 78:36:0536001:3651) располагалась детская площадка, которая была установлена в 2008 году по просьбе жителей

за счет средств местного бюджета и которой был присвоен адрес: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д.83.

2. Земельный участок (кадастровый номер 78:36:0536001:3658) – Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 77, корпус 1

А) В границы земельного участка (кадастровый номер 78:36:0536001:3658) вошли **внутриквартальные проезды**, что подтверждается следующим:

1. Заключение КГА СПб об ограничениях (обременениях, сервитутах) земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом, в рамках распоряжения Правительства Санкт-Петербурга от 29.03.2005 г. №25-рп, №202-5-1914/15 от 24.03.2015, в котором в разделе 6 «Сведения об ограничениях» прямо указано «сохранение права беспрепятственного прохода и проезда по внутриквартальным проездам»;

2. Распоряжение КЗРиЗ СПб от 18.02.2013 г. №661-рк об утверждении схемы расположения земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д.79 к.2 лит.В, в приложении к которому (схема расположения земельного участка) применительно к территории, которая по сути является внутриквартальным проездом, в котором **прямо указано**: «от А до Б – **земли общего пользования**», и **которая вошла в границы земельного участка с кадастровым номером 78:36:0536001:3661** – Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 77, корпус 2. Из схемы усматривается, что внутриквартальный проезд, вошедший в границы земельного участка с кадастровым номером 78:36:0536001:3661 – Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 77, корпус 2, проходит через земельный участок с кадастровым номером 78:36:0536001:3658 – Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, вплоть до проспекта Тореза;

3. Ответом директора Санкт-Петербургского казённого учреждения «Дирекция по организации дорожного движения Санкт-Петербурга» Мушта В.Н. исх.№01-871ОС от 16.08.16 г. с приложением: схема ОДД, в котором также зафиксировано наличие внутриквартального проезда в границах указанного земельного участка;

3. Земельный участок (кадастровый номер 78:36:0536001:3661) – Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 77, корпус 2

А) В границы земельного участка (кадастровый номер 78:36:0536001:3661) вошли внутриквартальные проезды, что подтверждается следующим:

1. Заключение КГА СПб об ограничениях (обременениях, сервитутах) земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом, в рамках распоряжения Правительства Санкт-Петербурга от 29.03.2005 г. №25-рп, №202-5-1910/15 от 24.03.2015, в котором в разделе 6 «Сведения об ограничениях» прямо указано «**сохранение права беспрепятственного прохода и проезда по внутриквартальным проездам**»;

2. Распоряжение КЗРиЗ СПб от 18.02.2013 г. №661-рк об утверждении схемы расположения земельного участка по адресу: Санкт-

Петербург, пр. Тореза, д.79 к.2 лит.В, в приложении к которому (схема расположения земельного участка) применительно к территории, которая по сути является внутриквартальным проездом и которая вошла в границы земельного участка с кадастровым номером 78:36:0536001:3661 – Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 77, корпус 2, в котором **указано**: «от А до Б – **земли общего пользования**»;

3. Распоряжение КЗРиЗ СПб от 13.09.2012 г. №6067-рк об утверждении схемы расположения земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д.73 к.2 лит.К, в приложении к которому (схема расположения земельного участка) применительно к территории, которая по сути является внутриквартальным проездом и которая вошла в границы земельного участка с кадастровым номером 78:36:0536001:3661 – Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 77, корпус 2, указано: «**от А до Б – земли общего пользования»;**

4. Распоряжение КЗРиЗ СПб от 22.08.2012 г. №5153-рк об утверждении схемы расположения земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д.73 к.1 лит.Е, в приложении к которому (схема расположения земельного участка) применительно к территории, которая по сути является внутриквартальным проездом и которая вошла в границы земельного участка с кадастровым номером 78:36:0536001:3660 – Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 75, корпус 1, указано: «**от Б до А – земли общего пользования**». Из схемы усматривается, что внутриквартальный проезд, вошедший в границы земельного участка с кадастровым номером 78:36:0536001:3660 – Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 75, корпус 1, проходит через земельный участок с кадастровым номером 78:36:0536001:3661 – Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 77, корпус 2.

Б) В границы земельного участка (кадастровый номер 78:36:0536001:3661 вошла **контейнерная площадка**, что подтверждается следующим:

1. Копия Справки исх.№488 от 08.09.2016 г., выданная генеральным директором ООО «Строительные системы» с приложением: Место расположения контейнерной площадки для сбора бытовых отходов, Фотографии места расположения контейнерной площадки, Копия Дополнительного соглашения №3 от 01.10.2007 г. к Договору безвозмездного пользования от 01.01.2007 г., заключенного ООО «Строительные системы» с КУГИ Санкт-Петербурга, Объяснение к Справке, из которых следует, что в границах земельного участка (кадастровый номер 78:36:0536001:3661) располагалась контейнерная площадка, которую 01 октября 2007 года Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга, в лице директора Санкт-Петербургского государственного учреждения «Жилищное агентство Выборгского района Санкт-Петербурга» передал управляющей компании ООО «Строительные системы» в качестве земель общего пользования, и на которой по состоянию на 01.03.2015 г. беспрепятственно осуществлялся сбор бытовых отходов с многоквартирных жилых домов по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза д.71 к.2, д.71 к.3, д.73 к.1, д.73 к.2, д.71

к.2, д.73 к.3, д.71 к.2, д.75 к.1, д.75 к.2, д.77 к.1, д.77 к.2, д.77 к.3, д.79 к.1, д.79 к.2, д.79 к.3; Лиственная д.3.

4. <u>Земельный участок (кадастровый номер 78:36:0536001:3652) – Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 73, корпус 2</u>

А) В границы земельного участка (кадастровый номер 78:36:0536001:3652) вошли внутриквартальные проезды, что подтверждается следующим:

1. Заключение КГА СПб об ограничениях (обременениях, сервитутах) земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом, в рамках распоряжения Правительства Санкт-Петербурга от 29.03.2005 г. №25-рп, №202-5-1915/15 от 24.03.2015, в котором в разделе 6 «Сведения об ограничениях» прямо указано «сохранение права беспрепятственного прохода и проезда по внутриквартальным проездам»;

2. Распоряжение КЗРиЗ СПб от 13.09.2012 г. №6067-рк об утверждении схемы расположения земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д.73 к.2 лит.К, в приложении к которому (схема расположения земельного участка) применительно к территории, которая по сути является внутриквартальным проездом и за счет которой произошло увеличение границ земельного участка в результате издания Распоряжения КЗРиЗ СПб от 14.04.2015 г. №2546-рк, указано: «от А до Б – земли общего пользования»;

Б) В границы земельного участка (кадастровый номер 78:36:0536001:3652) вошла **<u>детская площадка</u>**, что подтверждается следующим:

1. Распоряжение КЗРиЗ СПб от 13.09.2012 г. №6067-рк об утверждении схемы расположения земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д.73 к.2 лит.К, в приложении к которому (схема расположения земельного участка) применительно к территории, за счет которой произошло увеличение границ данного земельного участка в результате издания Распоряжения КЗРиЗ СПб от 14.04.2015 г. №2546-рк, указано: «детская площадка»;

2. Распоряжение КЗРиЗ СПб от 22.08.2012 г. №5153-рк об утверждении схемы расположения земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д.73 к.1 лит.Е, в приложении к которому (схема расположения земельного участка) применительно к смежной территории, которая вошла в границы земельного участка с кадастровым номером 78:36:0536001:3652 – Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 73, корпус 2, в результате издания Распоряжения КЗРиЗ СПб от 14.04.2015 г. №2546-рк, указано: «детская площадка»

5. <u>Земельный участок (кадастровый номер 78:36:0536001:3659) – Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 71, корпус 2</u>

А) В границы земельного участка (кадастровый номер 78:36:0536001:3659) вошли внутриквартальные проезды, что подтверждается следующим:

1. Заключение КГА СПб об ограничениях (обременениях, сервитутах) земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом, в рамках распоряжения Правительства Санкт-Петербурга от 29.03.2005 г. №25-рп, №202-5-1916/15 от 24.03.2015, в котором в разделе 6 «Сведения об ограничениях» прямо указано «сохранение права беспрепятственного прохода и проезда по внутриквартальным проездам»;

2. Распоряжение КЗРиЗ СПб от 13.09.2012 г. №6067-рк об утверждении схемы расположения земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д.73 к.2 лит.К, в приложении к которому (схема расположения земельного участка) применительно к территории, которая по сути является внутриквартальным проездом и которая вошла в состав земельного участка с кадастровым номером 78:36:0536001:3659, указано: «от А до Б – земли общего пользования»;

3. Распоряжение КЗРиЗ СПб от 22.08.2012 г. №5153-рк об утверждении схемы расположения земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д.73 к.1 лит.Е, в приложении к которому (схема расположения земельного участка) применительно к территории, которая по сути является внутриквартальным проездом и которая прилегает к земельному участку– Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 71, корпус 1, указано: «от Б до А – земли общего пользования». Из схемы усматривается, что внутриквартальный проезд, прилегающий к земельному участку – Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 71, корпус 1, проходит через земельный участок с кадастровым номером 78:36:0536001:3659 – Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 71, корпус 2.

Б) В границы земельного участка (кадастровый номер 78:36:0536001:3659) вошли красные линии, что подтверждается следующим:

1. Заключение КГА №202-5-1916/15 от 24.03.2015 об ограничениях (обременениях, сервитутах) спорных земельных участков, подготовленным в соответствии с п.3.6 Инструкции, утвержденной Распоряжением КЗРиЗ от 11.08.2006 №1555рк «О формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом», в котором в разделе 6 «Сведения об ограничениях» прямо указано «**красные линии ул. Витковского**»;

ОБЩЕСТВЕННЫЙ КОНТРОЛЬ

Межрегиональная общественная
организация «Общественный контроль»
197348, Санкт-Петербург,
Коломяжский пр., д. 15, корп. 2,
лит. А, пом. ЛК-21
ИНН 7814690388 КПП 781401001
ОГРН 1177800002181
+7 (812) 303-26-74
http://oodozor.ru/
www.ob-kontrol.ru
info@oodozor.ru
info@ob-kontrol.ru

Приложение № 2 к части 2

В целях более полного информирования и понимания сложившейся ситуации вокруг застройки Старопарголовского массива, полагаем возможным отразить позиции государственных и надзорных органов Санкт-Петербурга относительно каждого этапа реализуемой чиновниками и застройщиками схемы.

1. Формирование в 2015 году пяти земельных участков с кадастровыми номерами 78:36:0536001:3657, 78:36:0536001:3658, 78:36:0536001:3659, 78:36:0536001:3660, 78:36:0536001:3661, увеличение площади земельных участков с кадастровыми номерами 78:36:0536001:3651, 78:36:0536001:3652, сформированных в 2012-2013гг., объединение сформированных восьми земельных участков в один земельный участок с кадастровым номером 78:36:0536001:3662:

- Председатель Комитета имущественных отношений **Ю.В. Лудинова** «В нарушение требований заключений КГА о сохранении права беспрепятственного прохода и проезда по внутриквартальным проездам и соблюдении красной линии улицы Витковского в границы участков были включены внутриквартальные проезды, один участок вышел за границы красной линии улицы Витковского. Участки формировались КЗРиЗ как территория многоквартирных домов в целях безвозмездной передачи земельных участков собственникам многоквартирных домов в качестве общего имущества. Поскольку при формировании участков нарушены требования земельного и градостроительного законодательства, то Комитетом имущественных отношений будут приняты необходимые меры по признанию незаконной регистрации указанных земельных участков и возврату их в государственную собственность» (Письмо № 31969-8 от 08.04.2016г.);
- Председатель Комитета имущественных отношений **А.С. Семчуков**: «Проверка по вопросу наличия нарушений требований земельного законодательства при формировании земельных участков в границах жилого квартала, ограниченного Лиственной ул., ул. Витковского, пр. Тореза, ул. Жака Дюкло, проведена. Нарушений не выявлено.» (письмо № 1440-22 от 11.01.2017г.);
- Начальник аппарата вице-губернатора Санкт-Петербурга Албина И.Н. **А.А. Золотов**: «В границах квартала отсутствуют земельные участки, включенные в адресный перечень зеленых насаждений

внутриквартального озеленения, утвержденный Законом Санкт-Петербурга «О зеленых насаждениях Санкт-Петербурга № 396-88 от 28 июня 2010 года» (письмо № 05-092478/16-1-1 от 23.05.2016г.);

- Первый заместитель главы администрации Выборгского района Санкт-Петербурга **А.В. Курбатов**: «В границах указанных земельных участков красные линии не установлены, следовательно, территории общего пользования, в том числе проезды, территории зеленых насаждений общего пользования и территории зеленых насаждений внутриквартального озеленения, отсутствуют» (письмо № ОБ-4-541/15-0-2 от 25.12.2015г.);
- Заместитель председателя КИО Санкт-Петербурга **Кононевская К.А.,** Начальник Управления землеустройства КИО Санкт-Петербурга **Тимофеев Д.Ю.** «По мнению Управления землеустройства Комитета, копии актов полевого обследования земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома в границах квартала, ограниченного Лиственной ул., ул. Витковского, пр. Тореза, ул. Жака Дюкло, не являются документами, необходимыми для оказания юридической помощи, в связи с тем, что являются рабочими материалами Комитета, необходимыми для принятия решения о формировании земельного участка, а потому по адвокатскому запросу предоставлены быть не могут» (письма № 120026-20 от 02.11.2016г., № 106195-20 от 28.08.2016г. соответственно)
- Начальник Управления землеустройства КИО Санкт-Петербурга **Д.Ю. Тимофеев**: «В связи с поступлением в Комитет заявлений о формировании земельных участков для многоквартирных домов по вышеуказанным адресам, Комитетом были сформированы дела по объектам недвижимости в отношении каждого из земельных участков, а именно: ДОН № 36/13040, ДОН № 36/13684, ДОН № 36/13682, ДОН № 36/13039, ДОН № 36/13685, которые н содержат актов полевых обследований, составленных по результатам полевых обследований, выполненных при формировании земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома». (письмо № 59921-20 от 09.06.2017г.);
- Начальник Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга **Л.В. Кулаков**, Вице-губернатор Санкт-Петербурга **М.П. Мокрецов**: «Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общее имущество МКД, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом. По заявлениям лиц, уполномоченных решениями общих собраний собственников помещений МКД, в границах жилого квартала, ограниченного Лиственной ул., ул. Витковского, пр. Тореза, ул. Жака Дюкло, были сформированы восемь земельных участков. Формирование земельных участков в точном соответствии со схемами, предоставленными КГА. С момента проведения государственного кадастрового учета

Земельные участки бесплатно перешли в общую долевую собственность собственников помещений МКД. Территория земельного участка для трансформаторной подстанции и территории детских площадок не входят в границы земельных участков. Нарушений требований земельного законодательства при формировании земельных участков не установлено. (письма № 01-12-2940/16-11-1 от 06.06.2016г, № 11-11-1872/16-0-1 от 18.05.2016г. соответственно);

- Заместитель Начальника Управления методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Управления Росреестра РФ **И.В. Домрачева** «Действующим законодательством не установлен прямой запрет на объединение земельных участков, сформированных под многоквартирными домами, с целью формирования единого земельного участка под несколькими многоквартирными домами. По мнению Департамента недвижимости Минэкономразвития России (письмо от 10.12.2010г. № Д23-5067), объединение земельных участков, занятых многоквартирными домами, возможно на основании соглашения между сособственниками всех помещений в таких многоквартирных домах, что практически нереализуемо в связи с большим количеством участников общей долевой собственности на указанные земельные участки» (письмо № 14-10614/16 от 23.11.2016г.)
- Губернатор Санкт-Петербурга **Г.С. Полтавченко**: «Нарушений законодательства при выдаче ордера ГАТИ не выявлено. Нарушений требований земельного законодательства при формировании земельных участков в границах жилого квартала, ограниченного Лиственной ул., ул. Витковского, пр. Тореза, ул. Жака Дюкло, не установлено» (письмо № 07-106/3655 от 09.09.2016);
- Заместитель директора Департамента недвижимости **М.В. Бочаров** Министерство экономического развития РФ «Полномочиями по распоряжению сформированными и поставленными на кадастровый учет земельными участками, на которых расположены многоквартирные дома, обладают собственники помещений таких многоквартирных домов. Решение об объединении земельных участков под многоквартирными домами принимается всеми собственниками помещений в таких домах при условии соблюдения требований к образуемым и измененным земельным участкам, установленных ст. 11.9 Земельного кодекса РФ» (письмо № Д23п-5802 от 01.12.2016г.);

2. Осуществление кадастрового учета и регистрация права общей долевой собственности в отношении сформированных в 2015 году пяти земельных участков с кадастровыми номерами 78:36:0536001:3657, 78:36:0536001:3658, 78:36:0536001:3659, 78:36:0536001:3660, 78:36:0536001:3661, в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 36:0536001:3651,

78:36:0536001:3652, площадь которых увеличена, объединенного земельного участка 78:36:0536001:3662:

- Директор департамента недвижимости Министерства экономического развития РФ **Юсупов Р.М.**: «Росреестр Санкт-Петербурга информировал Минэкономразвития России, что при осуществлении учетных действий в отношении Земельного участка, органом кадастрового учета оснований для приостановления или отказа в осуществлении кадастрового учета выявлено не было. Также необходимо отметить, что 25 апреля 2016г. Управлением Росреестра по г. Санкт-Петербургу проведено административное обследование Земельного участка, по итогам которого нарушений при его использовании выявлено не было» (письмо № Д234-2715 от 10 июня 2016 г);

3. Выдача ГАТИ Санкт-Петербурга ордера на установку временного ограждения:

- Первый заместитель главы администрации Выборгского района Санкт-Петербурга **А.В. Курбатов**: «По результатам обследования территории квартала, в границах которого расположен объединенный земельный участок, проведенного сотрудниками КИО и ГАТИ, указанными лицами было установлено, что доступ к иным многоквартирным домам квартала, а также к встроенному детскому саду № 115 и оборудованной детской площадке не ограничен, временное ограждение размещено в границах выданного ордера. Нарушений действующего законодательства установлено не было» (письмо № ОБ-4-541/15-0-2 от 25.12.2015г.);
- Первый заместитель главы администрации Выборгского района Санкт-Петербурга **А.В. Курбатов**: «Администрацией Выборгского района совместно с СПб ГКУ «Жилищное агентство Выборгского района» проводится работа по подбору и согласованию земельных участков, пригодных для переноса контейнерной, детской и спортивной площадок за границы ограждения в пределах территории квартала» (письмо № ОБ-3-1392/16-0-1 от 14.04.2016г.);
- Начальник аппарата вице-губернатора Санкт-Петербурга Н.Л. Бондаренко **Болдырев В.Г.**: «Временное ограждение (забор) в границах земельных участков домов установлено для обеспечения безопасности и предотвращения ситуаций, угрожающих жизни и здоровью граждан, а также с целью предотвращения порчи их имущества» (письмо № 2.2/11.1-40279 от 27.11.2015г.);

4. Принятие собственниками помещений многоквартирных домов решения о сносе домов, а также снос многоквартирных домов:

- Начальник аппарата вице-губернатора Санкт-Петербурга Н.Л. Бондаренко **Болдырев В.Г.**, Заместитель председателя Жилищного комитета **И.С. Кокарев**: «Документы в отношении многоквартирных

домов, расположенных по адресам: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 71 корп. 2, лит.М, д. 73 корп. 1 лит. Е, д. 73 корп. 2 лит. К, д. 75 корп. 1 лит. Ж, д. 77 корп. 1 лит. Г, д. 77, корп. 2 лит. Д, д. 79 корп. 1 лит. Б, д. 79 корп. 2 лит. В, на рассмотрение в городскую межведомственную комиссию не поступали, многоквартирные дома в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции не признаны». Все вышеуказанные многоквартирные дома включены в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге. (письма № 2.2/11.1-40279 от 27.11.2015г., № 4861/16-1 от 13.04.2016г. соответственно)

- Начальник аппарата вице-губернатора Санкт-Петербурга Албина И.Н. **А.А. Золотов**, Начальник Службы государственного строительного надзора и экспертизы **Л.В. Кулаков**: «В ходе проверки было установлено, что на земельном участке производится демонтаж многоквартирных домов, нарушений требований градостроительного законодательства не установлено, разрешение на снос многоквартирных домов не требуется, факт намерений застройщика начать строительство многоквартирного дома по указанному адресу документально не подтвержден» (письма № 05-092478/16-1-1 от 23.05.2016г., № 01-12-2940/16-11-1 от 06.06.2016г. соответственно);
- Начальник аппарата вице-губернатора Санкт-Петербурга Бондаренко Н.Л. **Болдырев В.Г.**: «С учетом положений п. 1 ст. 263 ГК РФ признание многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции не является обязательным условием для выполнения работ по сносу (демонтажу) здания. Такие работы могут быть осуществлены без выявления фактов ухудшения технического состояния здания. Полномочиями по принятию мер к лицам, осуществившим снос (демонтаж) многоквартирных домов Жилищный комитет, Администрация, Государственная жилищная инспекция не наделены (06-10-1628/17-2-1 от 26.05.2017г.);
- Заместитель Председателя Жилищного Комитета **А.В. Бородуля**: «В отношении принадлежащего собственника Многоквартирных домов имущества собственниками принято решение о сносе (демонтаже) многоквартирных домов. Жилищный комитет, осуществляющий свою деятельность в соответствии с Положением о Жилищном комитете, утвержденным Постановлением Правительства Санкт-Петербурга № 175 от 30.12.2003 года, не наделен полномочиями по проведению проверок лиц, выполняющих строительные работы, в том числе работы по демонтажу (сносу) объектов недвижимости» (письмо № 02-38-1528/16-0-2 от 08.09.2016г.);
- прокурор Санкт-Петербурга **Литвиненко С.И.**: «Собственник вправе принять решение об уничтожении своего имущества, что и было сделано владельцами помещений в многоквартирных ломах по адресу: Санкт-Петербург, проспект Тореза, д. 71 к. 2, д. 73 к. 1 и 2, д. 75 к.1 1, д. 77 к. 1 и 2, д. 79 к. 1 и 2, путем единогласного одобрения на общих

собраниях собственников 06.03.2016 и 09.03.2016 передачи ЗАО «Строительный трест» многоквартирных домов и земельного участка под ними, а также демонтажа (сноса) данных домов» (письмо № 7-3458-2013 от 05 мая 2017 г.);

- Вице-губернатор Санкт-Петербурга **И.Н. Албин**: «В отношении принадлежащего собственникам многоквартирных домов имущества собственниками было принято решение о сносе (демонтаже) многоквартирных домов (Протокол № 9 от 06.03.2016г.). В ходе проверки установлено, что на земельном участке производится демонтаж многоквартирных домов, нарушений требований градостроительного законодательства не установлено, разрешение на снос не требуется» (письмо № 05-09-2478/16-25 от 27.04.2017);
- Начальник отдела правового и методического обеспечения административного производства **О.А. Тимощук**: «На все заявления о выдаче разрешения на строительство Службой были подготовлены уведомления об отказе в выдаче разрешения. Выдача отдельного разрешения на снос здания действующим законодательством не предусмотрено» (письмо № ОБ-909-582/16-0-1 от 19.05.2016г.);
- Заместитель начальника управления Генеральной прокуратуры РФ в Северо-западном федеральном округе **С.В. Лакота**: «В жилищном законодательстве не предусмотрено право общего собрания собственников помещений принимать решения о сносе (демонтаже) жилого многоквартирного дома. Однако решения общих собраний собственников жилых помещений от 18.01.2016г., 24 февраля, 6 и 9 марта 2016 года о демонтаже не отменены в установленном законом порядке. В апреле 2016 года дома демонтированы, на основании договора аренды от 18.01.2016 № 18/01-2016/Ар_Пм земельного участка и объектов, расположенных на нем, ТСЖ «Парголвоский массив» передало в аренду ЗАО «Строительный трест» во временное владение и пользование земельный участок, на котором располагались дома, Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу 22.01.2016г. произведена государственная регистрация права аренды земельного участка, Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 15.05.2017 ЗАО «Строительный трест» выдано разрешение на строительство многоквартирного жилого дома» (31/1-27-161/17 от 16.08.2017г);

5. Заключение договора аренды № 18/01-2016/Пр-Пм от 18 января 2016 года:
    - Первый заместитель главы Администрации Выборгского района Санкт-Петербурга **Курбатов А.В**., Заместитель главы Администрации Выборгского района Санкт-Петербурга **Артемова А.А.:** «ТСЖ Парголовский массив» на основании решения собственников помещений многоквартирных домов передал земельный участок с расположенными на нем

многоквартирными домами … во временное владение и пользование ЗАО «Строительный трест», которому «предоставлено право осуществить демонтаж (снос) многоквартирных домов» (письма № ОБ-3-1-1392/16-0-1 от 14 апреля 2016 года, № ОБ-1-2470/16-0-1 от 04 мая 2016 года соответственно)

6. Бездействие Жилищного комитета Санкт-Петербурга, Администрации Выборгского района Санкт-Петербурга по обеспечению сохранности жилищного фонда Санкт-Петербурга.
    - И.О. начальника аппарата вице-губернатора Санкт-Петербурга Н.Л. Бондаренко **О.Е. Матюхина**, Вице-губернатор Санкт-Петербурга **Бондаренко Н.Л.**: «Принятие мер, направленных на исключение фактора, приводящего многоквартирные дома в непригодное состояние, в виде пресечения умышленного уничтожения многоквартирных домов их собственниками, не является согласно указанному административному регламенту результатом исполнения государственной функции Жилищного комитета по осуществлению контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда Санкт-Петербурга. Признаки бездействия Комитета, выразившегося в неисполнении им указанной государственной функции, отсутствуют» (письма № 26-16-2759/16-0-1 от 03.10.2016г., № 06-18-1061/17-1-1 от 24.03.2017г. соответственно);
    - Первый заместитель главы администрации Выборгского района Санкт-Петербурга **А.В. Курбатов**: «Собственность Санкт-Петербурга в многоквартирных домах, входящих в ТСЖ «Парголовский массив», отсутствует, в связи с чем администрация от имени Санкт-Петербурга не принимала участие в собрании собственников помещений. Информация о проведении собраний собственников помещений многоквартирных домов ТСЖ предоставлена председателем Правления ТСЖ. Копии протоколов № 9 от 06 марта 2016 года и № 10 от 09.03.2016.г решений собственников ТСЖ в администрации отсутствуют» (письмо № ОБ-5-2470/16-0-1 от 22.06.2016г.);
    - Вице-губернатор Санкт-Петербурга **И.Н. Албин**: «Признаки бездействия Жилищного комитета, выразившиеся в неисполнении им государственной функции по осуществлению контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда Санкт-Петербурга в отношении Многоквартирных домов, отсутствуют, расширение полномочий Комитета в рамках данной функции не требуется» (письмо № 06-18-2250/17-0-1 от 21.07.2017г.);

7. Выдача КГА Санкт-Петербурга градостроительного плана на земельный участок с кадастровым номером 78:36:0536001:3662, осуществление строительства на указанном земельном участке:
    - Первый заместитель главы администрации Выборгского района Санкт-Петербурга **А.В. Курбатов**: «На заседании Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга, состоявшемся 01 апреля 2016 года в отношении западной части территории квартала 5360А, ограниченного ул. Витковского, пр. Тореза, Лиственной ул., ул. Жака Дюкло, было принято решение об установлении территориальной зоны Т3Ж1 с максимальной высотой зданий, строений, сооружений 16 м.» (письмо № ОБ-3-1392/16-0-1 от 14.04.2016г.);
    - Первый заместитель главы администрации Выборгского района Санкт-Петербурга **А.В. Курбатов**: «Вопрос о ходе подготовке документации по планировке территории, ограниченной ул. Витковского, пр. Тореза, Лиственной ул., ул. Жака Дюкло, в Выборгском районе рассматривался 11.11.2015г. на совещании с участием председателя Комитета по градостроительству и архитектуре В.А. Григорьева. По результатам совещания было принято решение о предоставлении ЗАО «Строительный трест» проектной документации с уточненными параметрами и эскиза застройки квартала в части обеспеченности терртории озеленением, машиноместам и др. В рамках проекта выполняются также расчеты обеспеченности жителей указанного квартала объектами социальной инфраструктуры» (письмо № ОБ-4-541/15-0-2 от 25.12.2015г.);
    - И.О. Главы администрации Выборгского района Санкт-Петербурга **В.М. Полунин**: «администрация Выборгского района Санкт-Петербурга подтверждает отсутствие необходимости в строительстве в составе многоквартирного жилого дома на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 77, встроенно-пристроенного детского дошкольного учреждения на 90 мест» (письмо № 01-33-11110/15-0-1 от 18.12.2015г.);
    - Заместитель председателя Жилищного комитета **И.С. Кокарев** «По информации, предоставленной Комитетом по инвестициям Санкт-Петербурга, в отношении объектов недвижимости, находящихся в границах участка с кадастровым номером 78:36:0536001:3662, отсутствуют постановления Правительства Санкт-Петербурга о предоставлении Объектов ЗАО «Строительный трест» на инвестиционных условиях» (письмо № 4861/16-1 от 13.04.2016г.);
    - Директор департамента недвижимости **Р.М. Юсупов**: «Таким образом, земельные участки, сформированные под многоквартирными домами в силу закона бесплатно перешли в общую долевую собственность собственников жилых

помещений, расположенных в указанных домах. При этом положения Закона Санкт-Петербурга от 17 июня 2004г. № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции» в данном случае не применимы, поскольку данным законом установлены порядок и условия предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга» (письмо № Д234-2715 от 10.06.2016г.).

ОБЩЕСТВЕННЫЙ КОНТРОЛЬ

Межрегиональная общественная
организация «Общественный контроль»
197348, Санкт-Петербург,
Коломяжский пр., д. 15, корп. 2,
лит. А, пом. ЛК-21
ИНН 7814690388 КПП 781401001
ОГРН 1177800002181
+7 (812) 303-26-74
http://oodozor.ru/
www.ob-kontrol.ru
info@oodozor.ru
info@ob-kontrol.ru

Приложение № 3 к части 2

Земельные участки

Ранее, Санкт-Петербургу на праве собственности принадлежал земельный участок площадью 75 244 кв.м., кадастровый номер 78:13:0007420:1052, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Малая Бухарестская ул., участок 1 (напротив дома 9), относящийся к категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов транспорта (гаражи и автостоянки) (далее – Земельный участок №1). Начиная с 1974 года ФРОО м.о. ВОА арендовало указанный земельный участок у Санкт-Петербурга для использования под гаражную стоянку.

Параллельно с этим, ООО «СтройТрестГалант-2» на праве собственности принадлежал земельный участок площадью 28 274 кв.м., кадастровый номер 78:36:0005357:48692, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, участок 2, относящийся к категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения крытых спортивных комплексов с трибунами для зрителей при количестве мест до 1 тысячи) (далее – Земельный участок №2). На земельном участке №2 расположен объект недвижимости – сооружение трубопроводного транспорта (удерживающее сооружение анкерное крепление для перекладки городской магистрали теплосети d=500 мм, кадастровый номер 78:36:0005357:4864, назначение: нежилое, 1-этажный, площадь застройки 2 323,1 кв.м).

Оценка рыночной стоимости земельных участков

В период с октября 2015 года по январь 2016 года специалистами ООО «АЛЬФА Инвест Групп», оценщиками Горячук Е.Л. и Плешковой О.С. (членами саморегулируемой организации оценщиков НП СРОО «Сообщество профессионалов оценки», №0330 и №0513 в реестре оценщиков НП СРОО «СПО») была проведена оценка рыночной стоимости указанных земельных участков. *(см п. 73 Перечня)*.

В соответствии с Отчетом об оценке рыночной стоимости №25-2/15-О(КР) от 29.01.2016 года рыночная стоимость земельного участка №1 (с учетом расходов на компенсацию по сносу гаражей) по состоянию и в ценах на дату проведения оценки – 30 октября 2015 года, составляет 1 612 000 000 (Один миллиард шестьсот двенадцать миллионов) руб. 00 коп.; стоимость земельного участка №1 как условно свободного составляет 1 645 000 000 (Один миллиард шестьсот сорок пять миллионов) руб. 00 коп. В соответствии с Заданием на оценку дополнительно определена стоимость

Объекта оценки с функциональным назначением – спортивный комплекс: при рассмотрении варианта строительства объекта с функциональным назначением – спортивный комплекс стоимость Объекта оценки составляет 191 900 000 (Сто девяносто один миллион девятьсот тысяч) рублей; при рассмотрении как условно свободного земельного участка с функциональным назначением – спортивный комплекс стоимость Объекта оценки составляет 229 900 000 (Двести двадцать девять миллионов девятьсот тысяч) рублей.

В соответствии с Отчетом об оценке рыночной стоимости №25-1/15-О(КР) от 29.01.2016 года рыночная стоимость земельного участка №2 по состоянию и в ценах на дату проведения оценки – 30 октября 2015 года, составляет 1 645 000 000 (Один миллиард шестьсот сорок пять миллионов) руб. 00 коп. При этом справочно указано, что рыночная стоимость земельного участка №2 (с учетом данных утвержденного ППТ) по состоянию и в ценах на дату проведения оценки – 30 октября 2015 года, составляет 113 000 000 (Сто тринадцать миллионов рублей).

Анализ отчетов об оценке земельных участков на предмет их соответствия законодательству об оценочной деятельности

В мае 2016 года сотрудниками СПбГУП «Городское Управление инвентаризации и оценки недвижимости» произведен анализ указанных отчетов об оценке на предмет их соответствия требованиям ФЗ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральных стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, Заданию на оценку объекта недвижимости, согласованному с КИО.

В соответствии с Экспертным заключением №32-2-0243/2016, утвержденным 16.05.2016 г. заместителем генерального директора Грибовским С.В., оценщик Бушля В.А. пришел к выводу, что структура и содержательная часть Отчета об оценке рыночной стоимости №25-2/15-О(КР) от 29.01.2016 года, подготовленного в отношении земельного участка №1, в целом соответствует требованиям нормативных-правовых документов.

В соответствии с Экспертным заключением №31-2-0242/2016, утвержденным 16.05.2016 г. заместителем генерального директора Грибовским С.В., заместитель начальника отдела оценки Мишин П.Ю. пришел к выводу, что структура и содержательная часть Отчета об оценке рыночной стоимости №25-1/15-О(КР) от 29.01.2016 года, подготовленного в отношении земельного участка №2, в целом соответствует требованиям нормативных-правовых документов.

Постановление Правительства СПб о мене земельных участков

25 мая 2016 г. Правительство Санкт-Петербурга приняло Постановление №409 о мене земельного участка, находящегося в собственности Санкт-Петербурга, площадью 7,5 га, кадастровой стоимостью 880 млн. руб., на земельный участок на пр. Мориса Тореза, находящегося в собственности ООО «СтройТрестГалант-2», площадью 2,8 га, кадастровой стоимостью 109 млн. руб.

Соглашение о мене земельных участков

24 июня 2016 г., во исполнение Постановления Правительства СПб от 25.05.2016 г. №409, между Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга, действующим в интересах Санкт-Петербурга, и ООО «СтройТрестГалант-2» было заключено Соглашение о мене земельных участков №2м-2016.

ОБЩЕСТВЕННАЯ ПРОВЕРКА

Согласно ст.39.22 Земельного кодекса РФ (*Условия договора мены земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности*) при заключении договора мены земельных участков **цена обмениваемых земельных участков**, в том числе с расположенными на них объектами недвижимого имущества (за исключением объектов недвижимого имущества, передаваемых безвозмездно в государственную или муниципальную собственность), должна быть **равнозначной**.

Учитывая то, что фактически обмениваемые земельные участки отличаются друг от друга по размеру (разница примерно в три раза), по кадастровой стоимости (разница больше, чем в 8 раз), по виду разрешенного использования, МОО «Дозор» усомнилась в выводах о равноценности земельных участков №1 и №2 и в достоверности Отчетов об оценке рыночной стоимости земельных участков №25-1/15-О(КР) от 29.01.2016 года и №25-2/15-О(КР) от 29.01.2016 года. В связи с этим МОО «Дозор» обратилась в оценочную компанию - ООО «Оценка Санкт-Петербурга». В ходе предварительной оценки, проведенной в рамках сравнительного подхода, оценщиком были подобраны объекты-аналоги исходя из текущего разрешенного использования объекта оценки и иным максимально сопоставимым элементам сравнения. В результате были получены следующие результаты:

Ориентировочная рыночная стоимость:

Земельного участка №1 с учетом округления составляет
2 936 752 000 (Два миллиарда девятьсот тридцать шесть миллионов семьсот пятьдесят две тысячи) рублей

Земельного участка №2 с учетом округления составляет
42 452 000 (Сорок два миллиона четыреста пятьдесят две тысячи) рублей

Учитывая полученные результаты, подтверждающие предположение о недостоверности Отчетов об оценке рыночной стоимости земельных участков №25-1/15-О(КР) от 29.01.2016 года и №25-2/15-О(КР) от 29.01.2016 года, МОО «Дозор» обратилась к специалистам в области оценочной деятельности с просьбой провести анализ указанных отчетов на предмет их соответствия требованиям ФЗ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральных стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7.

В ходе проведенного анализа специалисты в области оценочной деятельности пришли к выводу, что Отчеты об оценке рыночной стоимости земельных участков №25-1/15-О(КР) от 29.01.2016 года и №25-2/15-О(КР) от 29.01.2016 года составлены с нарушением требований ФЗ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральных стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7.

Во-первых, специалисты в области оценочной деятельности обнаружили, что специалисты ООО «АЛЬФА Инвест Групп» оценщики Горячук Е.Л. и Плешкова О.С. вместо заявленного определения рыночной стоимости объектов оценки **фактически произвели расчет их инвестиционной стоимости**.

Важно отметить, что по смыслу ст.39.22 Земельного кодекса РФ (*Условия договора мены земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности*) при заключении договора мены земельных участков в результате обязательной оценки устанавливается именно **рыночная стоимость земельных участков**.

Согласно ст.3 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- **объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки**;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Из Отчетов об оценке рыночной стоимости земельных участков №25-1/15-О(КР) от 29.01.2016 года и №25-2/15-О(КР) от 29.01.2016 года следует, что стоимость земельных участков определена не исходя из предположения их реализации на открытом, свободном и конкурентном рынке, как то требует ст.3 ФЗ «Об оценочной деятельности», а исходя из возможных инвестиционных вариантов использования объекта оценки (возведение жилого комплекса или спортивного комплекса).

Во-вторых, специалисты в области оценочной деятельности обнаружили, что даже в расчете инвестиционной стоимости земельных

участков специалисты ООО «АЛЬФА Инвест Групп» оценщики Горячук Е.Л. и Плешкова О.С. допустили существенные нарушения. Так, оценщики руководствовались неподтвержденной информацией, введя заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке) в заблуждение относительно параметров будущей застройки и планировки территории и, соответственно, относительно инвестиционной стоимости земельных участков.

Согласно п.5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» при составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- **информация**, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, **должна быть подтверждена**;
- содержание отчета об оценке **не должно вводить в заблуждение** заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Очевидно, что наиболее подтвержденным источником информации о возможных параметрах застройки и планировки территории является Градостроительный план земельного участка.

Из Отчетов об оценке рыночной стоимости земельных участков №25-1/15-О(КР) от 29.01.2016 года и №25-2/15-О(КР) от 29.01.2016 года следует, что данные для определения параметров возможных инвестиционных проектов взяты не из Градостроительных планов земельных участков, а исходя из примерных проектов строительства, реализованных на других земельных участках (например, ЖК «Серебряные ключи» применительно к земельному участку №1), которые отличаются как по площади самих земельных участков, так и по площади имеющихся на них обременений, влияющих на потенциальную площадь застройки. Данные значения в последующем напрямую и существенно влияют на итоговую инвестиционную стоимость земельных участков.

Более того, при расчете инвестиционной стоимости земельного участка №2 оценщики не учли тот факт, что на данном земельном участке в принципе невозможно возведение жилого комплекса. Так, прежнему собственнику земельного участка №2, ООО «СтройТрестГалант-2», Службой государственного строительного надзора и экспертизы было отказано в выдаче разрешения на строительство многоквартирного дома на данном земельном участке. Постановлением Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 27 февраля 2014 года по делу №А56-28201/2013 подтверждена законность данного отказа; в удовлетворении требований ООО «СтройТрестГалант-2» о признании данного отказа незаконным отказано. Таким образом, реализация инвестиционного варианта использования земельного участка №2 путем возведения на нем жилого дома **юридически**

не возможна. Соответственно, расчет инвестиционной стоимости земельного участка №2 исходя из такого инвестиционного варианта в принципе является бессмысленным, недостоверным и нереализуемым.

В-третьих, специалисты в области оценочной деятельности обнаружили, что специалисты ООО «АЛЬФА Инвест Групп» оценщики Горячук Е.Л. и Плешкова О.С. не обеспечили сравнение объектов оценки со сходными объектами-аналогами.

По смыслу п.10 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» при сравнении учитываются объекты, сходные с объектом оценки по **основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам**, определяющим его стоимость.

Из Отчетов об оценке рыночной стоимости земельных участков №25-1/15-О(КР) от 29.01.2016 года и №25-2/15-О(КР) от 29.01.2016 года следует, что в качестве объектов-аналогов отобраны объекты, существенным образом отличающиеся от объектов оценки как по площади (например, разница в площадях между объектами оценки и объектами-аналогами превышена более чем в 3, 6, 8 раз), так и по виду оцениваемых прав (например, для сравнения взяты объекты-аналоги, принадлежащие продавцам на праве аренды, в то время как оценивается стоимость права собственности). При этом корректировка на ценообразующие факторы рыночной стоимости исходя из указанных существенных расхождений не осуществляется.

В ходе анализа Отчетов об оценке рыночной стоимости земельных участков №25-1/15-О(КР) от 29.01.2016 года и №25-2/15-О(КР) от 29.01.2016 года выявлены также иные нарушения требований ФЗ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральных стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7.

Обращения по факту выявленных нарушений

На основании полученных результатов МОО «Дозор» пришла к выводу о необходимости принятия со стороны уполномоченных органов срочных мер реагирования, направленных на пресечение совершения неравнозначной сделки, влекущей причинение существенного ущерба бюджету Санкт-Петербурга.

В частности, МОО «Дозор» обратилась в Прокуратуру СПб, Контрольно-Счетную палату СПб, к Губернатору СПб и к депутату Законодательного Собрания Санкт-Петербурга, председателю Постоянной комиссии ЗАКС СПб по городскому хозяйству, градостроительству и имущественным вопросам, члену Комиссии ЗАКС СПб по вопросам правопорядка и законности Никешину С.Н. Однако никаких действий к проверке достоверности Отчетов об оценке рыночной стоимости земельных участков №25-1/15-О(КР) от 29.01.2016 года и №25-2/15-О(КР) от 29.01.2016 года, а равно к пресечению совершения неравнозначной сделки со стороны уполномоченных органов предпринято не было.

Так, в ответ на обращение МОО «Дозор» исх. №05/17-6-33 от 23.05.2017 г. председатель Контрольно-Счетной палаты СПб, письмом от 31.05.2017 исх.№1-431/17-1, сообщил о том, что указанные вопросы в компетенцию деятельности Контрольно-Счетной палаты СПб не входят, посоветовав обратиться в суд. Также обратиться в суд посоветовал депутат Законодательного Собрания Санкт-Петербурга Никешин С.Н., приведя в своем ответе от 13.06.2017 г. исх.№705424-2 на обращение МОО «Дозор» исх.№05/17-2-32 от 22.05.2017 г. ссылки на нормы процессуального законодательства.

Обращение МОО «Дозор» исх. №06/17-2-35 от 09.06.2017 г., направленное в адрес Губернатора СПб, было в конченом итоге перенаправлено для рассмотрения по существу в Комитет имущественных отношений СПб, т.е. фактически в орган, чьи действия оспариваются, поскольку КИО СПб является стороной в оспариваемой сделке. Вполне предсказуемо заместитель председателя КИО СПб Кононевская К.А. в ответе от 10.07.2017 исх.№ 71208-22 сообщила о том, что нарушений при мене земельных участков не выявлено.

Обращение исх.№06/17-ОК-3-1 от 30.06.2017 г., направленное в адрес Прокуратуры СПб, также было в конченом итоге перенаправлено для рассмотрения по существу в Комитет имущественных отношений СПб. Заместитель председателя КИО СПб Кононевская К.А. в ответе от 12.07.2017 исх.№ 82361-22/17 также сообщила о том, что нарушений при мене земельных участков не выявлено.

Таким образом, все органы государственной власти, уполномоченные законом принять на уровне Санкт-Петербурга эффективные меры к предотвращению и оспариванию неравноценной сделки, влекущей причинение значительного ущерба бюджету Санкт-Петербурга, фактически самоустранились от исполнения своих должностных обязанностей. Несмотря на значительные расхождения в результатах независимой и оспариваемой оценки стоимости земельных участков, а также несмотря на очевидные нарушения требований законодательства, допущенные оценщиками при подготовке Отчетов об оценке рыночной стоимости земельных участков №25-1/15-О(КР) от 29.01.2016 года и №25-2/15-О(КР) от 29.01.2016 года, до настоящего времени со стороны уполномоченных органы государственной власти даже не предпринята попытка проверить правильность проведения оценки и достоверность подготовленных отчетов.

Отдельно следует отметить, что в данном случае на уровне Санкт-Петербурга отсутствует возможность обеспечить проведение объективной и независимой экспертизы оспариваемых отчетов. Так, в Санкт-Петербурге зарегистрирована единственная саморегулируемая организация оценщиков - НП СРОО «Сообщество профессионалов оценки». Помимо того, что оценщики Горячук Е.Л. и Плешковой О.С. являются членами указанной саморегулируемой организации оценщиков, оценщик Горячук Е.Л. также

входит в органы управления указанной саморегулируемой организации – Совет партнерства. При изложенных обстоятельствах проведение экспертизы оспариваемых отчетов на базе НП СРОО «Сообщество профессионалов оценки» невозможно, поскольку оно не будет отвечать требованиям независимости и объективности.

Учитывая столь откровенное нежелание региональных органов государственной власти разобраться в сложившейся ситуации, а также учитывая невозможность обеспечить проведение в Санкт-Петербурге объективной и независимой экспертизы оспариваемых отчетов об оценке стоимости земельных участков, **МОО «Дозор» полагает необходимым инициирование проведения соответствующих проверок исключительно на федеральном уровне**.

ПЕРЕЧЕНЬ
ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДОКУМЕНТОВ К ЧАСТИ № 2

1. Постановление Правительства СПб № 1462 от 27.09.2005 г. «О ПРОЕКТИРОВАНИИ И СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА СО ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ ПО АДРЕСУ:ВЫБОРГСКИЙ РАЙОН, ПР. ТОРЕЗА, УЧАСТОК 1(СЕВЕРНЕЕ ПЕРЕСЕЧЕНИЯ С РАШЕТОВОЙ УЛ.)»
2. Объяснения начальника отдела районного хозяйства Администрации Выборгского района СПб от 25.05.2016
3. Распоряжение Комитета по земельным ресурсам и землеустройству СПб от 14.04.2015 № 2547-рк
4. Распоряжение Комитета по земельным ресурсам и землеустройству СПб от 14.04.2015 № 2542-рк
5. Распоряжение Комитета по земельным ресурсам и землеустройству СПб от 14.04.2015 № 2541-рк
6. Распоряжение Комитета по земельным ресурсам и землеустройству СПб от 14.04.2015 № 2543-рк
7. Распоряжение Комитета по земельным ресурсам и землеустройству СПб от 14.04.2015 № 2544-рк
8. Распоряжение Комитета по земельным ресурсам и землеустройству СПб от 14.04.2015 № 2545-рк
9. Распоряжение Комитета по земельным ресурсам и землеустройству СПб от 14.04.2015 № 2546-рк
10. Копия заключения КГА от 24.03.2015 № 202-5-1911/15
11. Копия заключения КГА от 24.03.2015 № 202-5-1914/15
12. Копия заключения КГА от 24.03.2015 № 202-5-1910/15
13. Копия заключения КГА от 24.03.2015 № 202-5-1915/15
14. Копия заключения КГА от 24.03.2015 № 202-5-1916/15
15. Распоряжение Комитета по земельным ресурсам и землеустройству СПб от 18.02.2013 № 661-рк
16. Распоряжение Комитета по земельным ресурсам и землеустройству СПб от 13.09..2012 № 6067-рк
17. Распоряжение Комитета по земельным ресурсам и землеустройству СПб от 22.08.2012 № 5153-рк
18. Копия ответа КУ «Дирекция по организации дорожного движения СПб» от 16.08.2016 № 01-871 ОС
19. Копия справки ООО «Строительные системы» от 08.09.2016 № 488 с копией Дополнительного соглашения от 01.10.2007 г.
20. Копия ответа Администрации МО «Светлановское» от 05.11.2015 г. № 3017

21. Копия справки Администрации МО «Светлановское» от 24.08.2016 № 2027
22. Копия ответа начальника Управления землеустройства КИО СПб Тимофеева Д.Ю. от 28.09.2016 № 106195-20
23. Копия ответа заместителя Председателя КИО СПб Кононевской К.А. от 17.02.2017 г. № 14330-20
24. Копия ответа начальника Управления землеустройства КИО СПб Тимофеева Д.Ю. от 09.06.2017 № 59921-20
25. Копия ответа Первого заместителя главы администрации Выборгского района СПб Курбатова А.В. от 25.12.2015 г. № ОБ-4-5415/15-0-2
26. Копия письма Губернатора СПб Полтавченко Г.С. Депутату Госдумы РФ Жириновскому В.В. от 09.09.2016 № 07-106/3655
27. Копия ответа начальника аппарата вице-губернатора СПб Албина И.Н. Золотова А.А. от 05.07.2016 № 05-09-2822/16-0-2
28. Копия письма председателя КИО СПб Лудиновой Ю.В. вице-губернатору Дивинскому И.Б. от 08.04.2017 № 31969-8
29. Копия Справки Начальнику УЭБ КИО СПб Размышляеву О.В. о формировании земельных участков по Тореза
30. Копия письма Начальника СГСН Кулакова Л.В. от 06.06.2016 № 01-12-2940/16-11-1
31. Копия письма вице-губернатора СПб Мокрецова М.П. депутату ЗакСа Вишневскому Б.Л. от 18.05.2016 № 11-11-1872/16-0-1
32. Копия письма председателя КИО СПб Семчукова А.С. от 11.01.2017 № 1440-22
33. Копия заключения Росреестра СПб от 25.04.2016 № 19648НО
34. Копия письма Директора департамента недвижимости Минэконмразвития РФ Юсупова Р.М. от 10.06.2016 № Д234-2715
35. Копия письма Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии РФ от 23.11.2016 г. № 14-10614/16
36. Копия ордера ГАТИ № У-5533 от 09.12.2015
37. Копия Распоряжения КГА СПб от 22.12.2015 г. № 2296
38. Копия письма КГА СПб в аппарат вице-губернатора СПб Албина И.Н. от 16.02.2016 № 202-5-15317/15
39. Копия протокола № 7 от 18.01.2016 общего собрания собственников многоквартирных домов по Тореза
40. Копия договора аренды земельного участка и объектов, расположенных на нем№ 18/01-2016Ар-ПМ от 18.01.2016 между ТСЖ «Парголовский массив» и ЗАО «Строительный трест»
41. Копия акта приема-передачи к договору аренды земельного участка и объектов, расположенных на нем № 18/01-2016Ар-ПМ от 18.01.2016 между ТСЖ «Парголовский массив» и ЗАО «Строительный трест»
42. Копия протокола № 8 от 24.02.2016 общего собрания собственников многоквартирных домов по пр. Тореза

43. Копия заявления ЗАО «Стройтрест» в СГСН о выдаче разрешения на строительство от 26.02.2016

44. Копия расписки о приеме документов от ЗАО «Строительный трест» для выдачи разрешения на строительство от 26.02.2016 № 9494657

45. Копия списка документов, прилагаемых к заявлению ЗАО «Строительный трест» о выдаче разрешения на строительство от 26.02.2016

46. Копия уведомления СГСН об отказе в выдаче разрешения на строительство ЗАО «Стройтрест» от 09.03.2016 № 07-05-195/16-Оч

47. Копия ответа начальника аппарата вице-губернатора СПб Албина И.Н. Золотова А.А. от 23.05.2016 № 05-09-2478/16-1-1

48. Копия ответа Вице-губернатора СПб Бондаренко Н.Л. от 09.06.2016 № 26-12-1102/16-4-1

49. Копия ответа заместителя Председателя Жилищного комитета СПб Бородуля А.В. от 08.09.2016 № 02-28-1528/16-0-2

50. Копия ответа Прокурора Санкт-Петербурга Литвиненко С.И. от 05.05.2017 № 7-3458-2013

51. Копия ответа Вице-губернатора СПб Албина И.Н. от 27.04.2017 № 05-09-2478/16-2-5

52. Копия ответа Первого заместителя главы администрации Выборгского района СПб Курбатова А.В. от 14.04.2016 г. № ОБ-3-1392/16-0-1

53. Ответ заместителя главы администрации Выборгского района СПб Артемовой А.А. от 04.05.2016 г. № ОБ-1-2470/16-0-1

54. Копия ответа Жилищного комитета СПб от 13.04.2016 № 4861/16-1

55. Ответ начальника аппарата вице-губернатора СПб Бондаренко Н.Л. Болдырева В.Г от 26.05.2016 № 06-10-1628/17-2-1

56. Копия ответа и.о. начальника аппарата вице-губернатора СПб Бондаренко Н.Л. Матюхиной О.Е. от 03.10.2016 г. № 26-16-2759/16-0-1

57. Копия ответа Вице-губернатора СПб Бондаренко Н.Л. от 24.03.2017 г. № 06-18-1061/17-1-1

58. Копия ответа Первого заместителя главы администрации Выборгского района СПб Курбатова А.В. от 22.06.2016 г. № ОБ-5-2470/16-0-1

59. Копия письма и.о. Главы Администрации Выборгского района СПб Полунина В.М. в адрес Вице- губернатора СПб Албина И.Н. от 18.12.2015 г. № 01-33-11110/15-0-1

60. Расчет потребности в детских садах и школе по РНГП

61. Копия Решения Арбитражного суда по СПб и ЛО от 21.04.2016 по делу А56-17426/2016

62. Копия Постановления 13 Апелляционного Арбитражного суда от 07.04.2017 по делу А56-17426/2016

63. Статья «Телепортация мерзости» http://www.rospres.com/politics/21089

64. Копия Соглашения о мене земельных участков от 24.06.2016 № 2М-016

65. Копия Заключения Оценочной компании «Оценка Санкт-Петербурга» об определении ориентировочной стоимости земельных участков от 16.05.2017 г.

66. Копия заявления МОО «Дозор» в Контрольно-счетную палату СПб от 23.05.2017 № 05/17-6-33

67. Копия обращения МОО «Дозор» в Комиссию по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам ЗакС Санкт-Петербурга от 22.05.2017 г. № 05/17-2-32

68. Копия обращения МОО «Общественный контроль» в Прокуратуру СПб от 30.06.2017 г. № 06/17-ОК-3-1

69. Копия заявления о преступлении от МОО «Дозор» в ГСУ СК СПб от 22.04.2016 № 04/16-2-86

70. Копия ответа СК СПб от 29.04.2016 № 17/65р16

71. Копия ответа Прокуратуры СПб от 07.07.2017 № 7-1299-2012

72. Копия Постановления 13 Апелляционного Арбитражного суда от 18.07.2012 по делу А56-1073/2012

73. Копия Постановления Федерального Арбитражного суда Северо-Западного округа от 11.12.2012 г. по делу А56-1073/2012

74. Копия отчетов ООО «АЛЬФА Инвест Групп» по определению рыночной стоимости земельных участков

ЧАСТЬ 3

Межрегиональная общественная
организация «Общественный контроль»
197348, Санкт-Петербург,
Коломяжский пр., д. 15, корп. 2,
лит. А, пом. ЛК-21
ИНН 7814690388 КПП 781401001
ОГРН 1177800002181
+7 (812) 303-26-74
http://oodozor.ru/
www.ob-kontrol.ru
info@oodozor.ru
info@ob-kontrol.ru

Судебная ветвь власти - одна из самых критикуемых в России. И вместе с тем с ней связаны большие надежды: ведь если в стране сможет заработать независимый суд, это благоприятно подействует на другие структуры власти, на общество и государство в целом.

Статья ст. 120 Конституции РФ устанавливает, что судьи независимы и подчиняются исключительно Конституции РФ и федеральному закону. В научно-правовой литературе независимость судей означает рассмотрение и разрешение ими конкретных дел в таких условиях, которые полностью исключают какое-либо воздействие со стороны.

Вместе с тем, поскольку судьи назначаемы исполнительной властью, объемы финансирования деятельности органов правосудия, предоставление судьям социальных гарантий зависят от решений, принятых также и органами исполнительной власти, то в РФ сложилась такая ситуация, при которой суд не является самодостаточным, так как существует не сам по себе, а в тандеме с властью исполнительной, служит во благо ей, в определенной мере зависим от нее и от тех материальных благ, которые предоставляются или могут быть предоставлены.

Отмечая бесконтрольность судей и судов со стороны общества, при одновременной сохранности их материальной зависимости от исполнительной власти, нет ничего странного и удивительного в том, что чиновник практически всегда выигрывает в суде.

Подлинная внутренняя причина указанного заключается в том, что власть не признает для себя необходимости существования независимого суда. Он ей не нужен. Даже когда звучат заверения политических деятелей, что России нужен независимый суд, что нужно разорвать связку между исполнительными органами власти и судом, что нужен объективный и справедливый суд – как бы это все ни заявлялось, это не подлинный интерес власти, поскольку одновременно исполнительная власть совершает шаги, которые имеют целью обратное, – лишить органы правосудия независимости, усилить контроль за судебной системой, привлекать суд и судей на свою сторону.

В советские времена не было необходимой материальной обеспеченности судов, и поэтому считалось, что, когда судьи будут обеспечены, они станут независимыми. А оказалось, что эта хорошая материальная обеспеченность лишь усилила зависимость судьи, поскольку теперь он стремится обдумывать свои решения не с точки зрения их объективности и справедливости, а с точки зрения последствий принятого решения и реакции чиновников других ветвей власти или собственного

начальства, поскольку недовольство решением может привести к потере высокой судейской должности.

Одновременно следует учитывать, что, поскольку современная действительность такова, что практически все сферы жизни общества контролируются и регулируются государством, в частности, посредством системы органов исполнительной власти, то гражданин постоянно сталкивается с решениями, принятыми должностными лицами, а также и с их последствиями. При этом, чиновники, преследуя достижение своих собственных корыстных целей, отличных от интересов общества и государства, посредством использования своего служебного положения, принимают решения или совершают действия, нарушающие нормы закона, и, соответственно, нарушающие права и свободы граждан. В указанной ситуации гражданин вынужден обращаться за защитой своих нарушенных прав в административном порядке к вышестоящему должностному лицу, в результате рассмотрения обращения чиновник поверхностно, не вдаваясь в суть изложенной проблемы, направляет в адрес заявителя ответ, содержание которого можно изложить одной фразой: «в случае не согласия с данным ответом Вы не лишены возможности обратиться в суд за защитой своего нарушенного права».

Вместе с тем, чиновник, рекомендуя гражданину обратиться в суд, не радеет за реализацию последним своего конституционного права на судебную защиту, поскольку уверен в том, что суд, находясь в зависимом от исполнительной власти положении, лишь подтвердит законность всех совершенных чиновником действий, освободив его от ответственности за совершенные незаконные действия, и тем самым (своим решением) закрепит уверенность чиновника в своей безнаказанности.

Таким образом, чиновники не воспринимают суд, как средство защиты общественного интереса, а используют судейское сообщество в качестве инструмента, позволяющего легализовать их незаконные решения и совершенные ими незаконные действия.

Вышеуказанный перекос процессуального законодательства, когда суд не выступает независимым арбитром в процессе, а встает на защиту чиновничьего произвола, особенно заметен в административном судопроизводстве, когда гражданин вынужден спорить в суде с государством.

Также следует отметить, что поскольку в процессе становления России, как правового государства, судьи, одновременно со своей зависимостью от исполнительной власти привыкли к своей, декларируемой законом, независимости, очень близко стоящей к безнаказанности, и, ощутив ту власть, которая в настоящее время сконцентрировалась в судах, когда суду стали подсудны практически все вопросы, объединившись с высокопоставленными чиновниками, в целях получения какого-либо материального вознаграждения, узурпировали власть и стали орудием беззакония и произвола, властной структурой, обеспечивающей легализацию

незаконных действий чиновников и бизнесменов, поправ, при этом, права и свободы граждан, обращающихся в суд за защитой.

При таком положении, указанное свидетельствует об отсутствии надлежащего и эффективного контроля за деятельностью органов исполнительной власти и их должностных лиц. Налицо круговая порука между должностными лицами органов исполнительной власти и судом, и это несокрушимое сообщество, не задумываясь о последствиях, пользуясь своей безграничной властью, безнаказанно и с легкостью нарушает права граждан, препятствует их восстановлению и привлечению виновных лиц к ответственности.

При этом, тесное сотрудничество суда, находящегося в определенной зависимости от исполнительной власти и чиновников может быть продемонстрировано следующими примерами судебных дел, результатом рассмотрения которых явилось лишение бюджета города Санкт-Петербурга инвестиционных отчислений, арендных платежей и иных платежей, предусмотренных инвестиционным договором, узаконивание противоправных действий чиновников, которые обеспечили застройщику, в обход установленных законом процедур осуществления градостроительной деятельности, реализовать без заключения инвестиционного договора строительство многоквартирного дома на земельном участке, сформированного для размещения и обслуживания ранее самовольно снесенного многоквартирного дома, с целью получения чиновниками своей доли от реализации результата строительства.

В данном случае имеется ввиду ситуация, сложившаяся вокруг застройки Старопарголовского массива, получившая свое развитие в суде, куда вынуждены были обратиться граждане, искренне верящие в верховенство закона и на возможность пресечения незаконных действий чиновников и застройщика с помощью суда общей юрисдикции.

Следует отметить, что большинство незаконных решений по спорам граждан и государственного органа рождается в суде первой инстанции, хотя, как правило, нарушения закона не совершаются судьей без предварительного согласования с вышестоящей инстанцией. Вторая инстанция выступает в двух ролях: чаще всего оставляет без изменения незаконные решения, а иногда отменяет законные, но это случается значительно реже, поскольку законных решений в споре с государственным органом меньше. Кассационная инстанция в качестве регулярного средства защиты граждан в силу действующего процессуального законодательства недоступна, поскольку пересмотр решения практически недостижим (судьи просто отказывают в истребовании дела), если только гражданин не заручится поддержкой какого-либо влиятельного лица.

10 октября 2016 года Калининским районным судом Санкт-Петербурга в лице председательствующего судьи Смирновой О.А. вынесено решение по гражданскому делу № 2-7839/2016 об отказе в удовлетворении исковых требований Бердниковой О.В., Лозовской Т.С., Савицкому К.В., Захаровой О.Н., Сузи О.Ю., Евдокимовой В.В., Наумовой А.М. к Комитету

имущественных отношений Санкт-Петербурга, Топталовой И.В., Патракеевой З.А., Панькову А.Е., Матвеевой Е.В., АО «Строительный трест», Птущенкову А.В., Птущенковой Э.В. о признании незаконным распоряжений об утверждении схемы расположения земельных участков, границ земельных участков, исключении записи государственного кадастрового учета о земельном участке, признании отсутствующим права общей долевой собственности на внутриквартальные проезды, земельный участок (*см п. 1 Перечня*).

Поводом для обращения соистцов в суд послужило, в частности, то обстоятельство, что нарушены их права на пользование внутриквартальными проездами, которые являются земельными участками общего пользования, поскольку указанные земельные участки в нарушение действующего законодательства вошли в состав вновь сформированного 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 ранее сформированных восьми земельных участков (*см п. 2 Перечня*).

При рассмотрении указанного дела Калининский районный суд Санкт-Петербурга допустил массу процессуальных нарушений, которые в итоге привели к вынесению неправосудного решения.

В частности, судья первой инстанции Смирнова О.А., возможно из корыстных или иных побуждений, благоволящая к стороне ответчиков, которыми являются государственные органы Санкт-Петербурга и застройщик, принимает от них и приобщает к материалам дела любые предоставленные ими материалы, даже не относящиеся к существу спора, в результате чего в деле оказываются неотносимые доказательства, выдаваемые за соответствующие требованиям процессуального закона, тогда как истцам в приобщении доказательств, подтверждающих заявленные требования, а также в истребовании доказательств, имеющих существенное значение для рассмотрения дела, суд отказывает без объяснения причин.

В судебном заседании 01 августа 2016 года представителям истцов отказано в удовлетворении ходатайств о приобщении документов, как не имеющих отношению к рассматриваемому делу (*см п. 3 Перечня*):

- статьи из журнала ЗАО «Строительный трест», из которых следует, что Ирина Топталова, Зинаида Патракеева, Андрей Паньков, Елена Матвеева являются сотрудниками АО «Строительный трест»;

- протокол общего собрания собственников помещений № 7 от 18 января 2016 года, где принято решение о передаче земельного участка и объектов на нем расположенных в аренду АО «Строительный трест»;

- справка о формировании земельных участков, из которой следует, что при формировании пяти земельных участков нарушены требования земельного законодательства;

- распечатка из официального сайта правительства Санкт-Петербурга о выполнении работ по благоустройству, асфальтированию внутридворовых проездов рамках в госзаказа;

- копии технических паспортов многоквартирных домов, которые располагались на земельных участках;

- копия письма председателя постоянной комиссии по городскому хозяйству, градостроительным и земельным вопросам Законодательного собрания Санкт-Петербурга;

- подписи жителей Старопарголовского массива, выступающих за сохранение внутриквартального проезда,

- фотографии внутриквартальных проездов;

Также в указанном судебном заседании представителям истцов отказано в удовлетворении ходатайства об истребовании из кадастровой палаты дел по формированию земельных участков, из КГА Санкт-Петербурга проекта детальной планировки района за 1959 год, материалов первого и второго этапов разработки документации по планировке территории и заключение Комитета с согласованием материалов в отношении территории пандусов пр. Тореза, ул. Витковского, ул. Жака Дюкло, ул. Лиственной.

В судебном заседании 10 октября 2016 года представителям истцов отказано в удовлетворении ходатайств о приобщении документов, как не имеющих отношению к рассматриваемому делу(*см п.4 Перечня*):

- копия ответа администрации МО «Светлановское», копии справки администрации МО «Светлановское» с приложением, в которых указывается местоположение детского игрового комплекса, схема установки и фотографии, схема наложения сформированных границ спорных участков;

- письмо Минэкономразвития, из которого следует, что при формировании земельного участка было допущено нарушение: формирование было произведено в отсутствие проекта планировки и межевания территории;

Также в данном судебном заседании представителям истцов было отказано в истребовании из Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга актов полевого обследования с фото-отчетами, которые были составлены кадастровыми инженерами при выполнении работ по формированию спорных земельных участков в 2015 году, в привлечении их к участию в деле в качестве третьих лиц, а также в назначении судебной землеустроительной экспертизы.

При этом, из содержания указанных протоколов судебного заседания следует, что судья Смирнова О.А. приобщала к материалам дела все документы, которые посчитали нужным представить ответчики, а также не принимала меры процессуального принуждения в случаях, если ответчики не предоставляли истребуемые судом документы.

Таким образом, подобное ведение судебного процесса судом приводит к тому, что материалы дела состоят из документов, не имеющих отношения к существу рассматриваемого спора, но при этом в материалах дела отсутствуют письменные доказательства, подтверждающие правомерность заявленных истцами требований.

Указанный перекос в пользу ответчиков (государственных органов и застройщика) в ведении процесса, при том условии, что гражданин лишен

процессуальной возможности воздействовать на самоуправство судьи, приводящее к нарушению принципа состязательности процесса и равенства сторон, приводит к вынесению незаконного и необоснованного решения, мотивировочная часть которого состоит из цитирования позиции ответчиков и содержания представленных ими доказательств (*см п. 5-7 Перечня*).

Это полностью подтверждается содержанием мотивировочной части решения Калининского районного суда по указанному делу от 10 октября 2016 года, которое в нарушение положений п. 1 ст. 196 ГПК РФ, п. 4 ст. 198 ГПК РФ не содержит доводов, по которым суд отверг доказательства, имеющие существенное значение для правильного разрешения спора, и находящиеся в материалах дела, а именно распоряжения КЗР № 661-рк от 18.02.2013 года, № 6067-рк от 13.09.2012г., № 5153-рк от 22.08.2012г., акт полевого обследования с фототаблицей от 29.05.2012 года, протокол осмотра письменных доказательств, заверенного Фоминой М.Е., временно исполняющей обязанности нотариуса Андреевой Е.Л., письма КГА № 202-5-1916/15 от 24.03.2015, 202-5-1915/15 от 24.03.2015, письмо КГА № 202-5-1916/15 от 24.03.2015г., Градостроительный план № RU78113000-240131, письмо Дирекции по организации дорожного движения Санкт-Петербурга № 01-871ОС от 16.08.2016, письмо председателя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 31269-8 от 08.04.2016, Справка о формировании земельных участков, подписанная начальником Управления экономической безопасности Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга О.В. Размышляевым, Атлас Санкт-Петербурга, заключения кадастрового инженера, содержащегося в межевом плане земельного участка по адресу пр. Тореза д.79, корп.2, которыми подтверждается наличие в границах земельного участка земель общего пользования в виде проездов, а также обременений в виде красных линий ул. Витковского.

При этом, следует особо обратить внимание, что, несмотря на то, что в распоряжениях КЗР № 661-рк от 18.02.2013 года, № 6067-рк от 13.09.2012г., № 5153-рк от 22.08.2012г. непосредственно указано, что в границах формируемых земельных участков имеются земли общего пользования, суд первой инстанции не дает оценку данным обстоятельствам, игнорируя в решении указанные письменные доказательства.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, судья первой инстанции Смирнова О.А., не приняв во внимание вышеуказанные доказательства, приходит к выводу, что «земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 77, сформирован без нарушений действующего законодательства, поскольку «при формировании земельного участка границы вышеуказанных земельных участков не захватывают земли общего пользования. Асфальтированные проезды в границах указанных участков не могут расцениваться как внутриквартальные проезды и, соответственно, как территория земель общего пользования».

Также суд указывает, не подтверждая какими-либо доказательствами, основываясь исключительно на объяснениях ответчиков и возможно на своем «внутреннем убеждении», что «в границах земельных участков

красные линии не установлены, следовательно, территории общего пользования, в том числе внутриквартальные проезды, территории зеленых насаждений и территории зеленых насаждений внутриквартального озеленения, отсутствуют».

В свою очередь, суд первой инстанции не принял во внимание и доводы истцов о том, что земельный участок образован с нарушением, поскольку отсутствовали проект межевания территории, акты полевого обследования, вновь повторяя, не обосновывая какими-либо доказательствами, что «нарушений требований законодательства при формировании спорных земельных участков и объединении данных участков в единый, не имеется. Данные земельные участки сформированы в соответствии с требованиями нормативных актов как РФ, так и Санкт-Петербурга».

Кроме того, следует обратить внимание, что как апелляционная (судьи Курдюкова Г.Л., Малинина Н.Г., Охотская Н.В.), так и кассационная инстанции Санкт-Петербургского городского суда в лице судей Сопраньковой Т.Г. и Бакуменко Т.Н. в апелляционном определении от 11 января 2017 года и определениях об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании суда кассационной инстанции от 31 мая 2017 года и от 28 июня 2017 года практически дословно процитировали решение суда первой инстанции, подтвердив соответственно «правомерность» выводов каждой нижестоящей инстанции по отношению к рассматривающей (*см п. 8-9 Перечня*).

При этом, как следует из содержания вышеуказанных судебных постановлений, ни один довод апелляционной жалобы и кассационной жалобы соответствующей судебной инстанции не рассмотрен и не отклонен, что является нарушением положений ч. 3 ст. 329, 383 ГПК РФ. Суды апелляционной и кассационной инстанций Санкт-Петербургского городского суда ограничились лишь указанием, что доводы апелляционной и кассационных жалоб «не могут являться основанием для отмены судебного решения, поскольку не опровергают выводы суда, сводятся к переоценке доказательств, имеющихся в материалах дела, оценка которых произведена судом первой инстанции в соответствии с требованиями процессуального законодательства», «изложенные в кассационной жалобе доводы были предметом рассмотрения в суде первой и апелляционной инстанции, где получили правовую оценку, сводятся к переоценке выводов судов».

Кроме того, следует обратить внимание, что кассационных жалоб истцов по настоящему гражданскому делу было две, и они содержали различные доводы, и были рассмотрены разными судьями кассационной инстанции (*см п.10,12 Перечня*). В частности, после рассмотрения кассационной жалобы Бердниковой О.В., Лозовской Т.С., Захаровой О.Н., Сузи О.Ю., Евдокимовой В.В., Наумовой А.М., содержащей доводы, аналогичные их доводам, изложенным в апелляционной жалобе, истец Савицкий К.В. обратился с кассационной жалобой, основным доводом которой являлось нарушение норм материального 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.

Однако, судья кассационной инстанции Санкт-Петербургского городского суда Бакуменко Т.Н., отказывая в передаче дела для рассмотрения в судебное заседание кассационного суда, данный довод не замечает и не опровергает, попросту игнорируя его, а содержание определения от 28 июня 2017 года практически дословно повторяет содержание определения от 31 мая 2017 года, вынесенного по результатам рассмотрения другой кассационной жалобы, содержащей иные доводы о незаконности постановленных по делу судебных актов. (*см п. 11,13 Перечня*)

Таким образом, ни одна судебная инстанция Санкт-Петербурга не дала оценки доводам истцов по делу № 2-7839/2016, незаконно отказав в приобщении и истребовании доказательств с достоверностью подтверждающих противоправные действия чиновников при формировании земельных участков. Вышеуказанные незаконные действия суда, приведшие к вынесению неправосудных судебных актов, фактически легализовали формирование земельных участков и последующее их объединение в один земельный участок, осуществленное с многочисленными нарушениями норм жилищного и земельного законодательства, повлекшее за собой нарушение прав неопределенного круга лиц.

Указанные судебные акты, вынесенные Санкт-Петербургским городским судом, подтвердившие «законность» формирования земельных участков с включением в их границы мест общего пользования, возможность объединения земельных участков, сформированных для размещения многоквартирных домов, в один земельный участок, по своей сути сформировали прецедент, который впоследствии позволит чиновникам и застройщикам постоянно реализовывать схему получения земельных участков для строительства в обход установленной законодательством процедуры предоставления участков на инвестиционных условиях на торгах.

Также не привело к иному результату, кроме достигнутого в Санкт-Петербурге, и обращение истца по делу № 2-7839/2016 с кассационной жалобой в Верховный суд РФ (*см п. 14 Перечня*).

Принимая во внимание, что анализ деятельности Верховного суда РФ по рассмотрению кассационных жалоб граждан показывает, что фактически, за редким исключением «счастливчиков», избираемых по известному одному суду правилу, рассмотрением жалоб как таковых судьи Верховного суда не занимаются. Об указанном свидетельствуют материалы статистических данных, опубликованных на официальном сайте Верховного суда РФ, из которых следует, что из 49 102 кассационных жалоб и представлений, поступивших в коллегию по гражданским делам Верховного суда РФ в 2016 году, переданы для рассмотрения в судебное заседание и рассмотрены 1 012 жалоб (2%), и только 135 решений отменено, что составляет 0,2%. Фактически происходит незаконный отказ государства в реализации

гражданами их конституционного права на судебную защиту, гарантированную ч. 1 ст. 46 Конституции РФ.

Так и было 21 июля 2017 года, когда истцу по гражданскому делу № 2-7839/2016 отказали в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании суда кассационной инстанции Верховного суда РФ (*см п. 15 Перечня*).

При этом, в кассационной жалобе истец указывал как на нарушения, допущенные судебными инстанциями Санкт-Петербурга при рассмотрении указанного гражданского дела, так и ссылался на неправильное применение судами 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.

На невозможность объединения ранее сформированных земельных участков для размещения многоквартирного дома в связи с отсутствием в действующем законодательстве РФ 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 ранее указывал и сам Верховный суд РФ, и Высший Арбитражный суд РФ в определением ВАС РФ от 17.10.2013 № ВАС-983/10 по делу № А56-54370/2007, определение Верховного Суда РФ от 12.12.2012 № 78-АПГ12-26 (*см п. 16-17 Перечня*).

Однако в данном случае Верховный суд РФ в лице судьи Романовского С.В., отказав в рассмотрении жалобы в судебном заседании суда кассационной инстанции, нарушив принцип единообразия судебной практики, данные доводы истца не опроверг, а, наоборот, удостоверил право собственников помещений многоквартирных домов принять решение об объединении земельных участков, сформированных для размещения каждого дома в отдельности, и вновь подтвердив как законность ранее постановленных судебных актов по данному делу, так и правомерность действий чиновников по формированию земельных участков и их последующему объединению в один земельный участок, в границы которого были включены земли общего пользования, не подлежащие приватизации.

Судья Романовский С.В. полагает, что собственники многоквартирного дома могут земельный участок, включенный в силу закона в состав общего имущества, из состава общего имущества изъять и распоряжаться им в нарушение норм жилищного законодательства, как самостоятельным объектом права. (что-то не так с судьями Верховного суда РФ).

21 марта 2016 года АО «Строительный трест» обратилось в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области с заявлением о признании Уведомление Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга от 09 марта 2016 года № 07-05-195/16-Ои об отказе АО «Строительный трест» в выдаче разрешения на строительство

незаконным и обязании выдать разрешение на строительство (*см п. 18 Перечня*).

21 апреля 2016 года Арбитражным судом Санкт-Петербурга и Ленинградской области в лице судьи Лобовой Д.В. по делу № А56-17426/2016 постановлено решение, которым указанное Уведомление признано незаконным, Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт- Петербурга обязана устранить допущенное нарушение и в течение 10-ти дней с даты вступления решения суда в законную силу выдать АО «Строительный трест» разрешение на строительство многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, трансформаторной подстанцией на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 77 (*см п. 19 Перечня*).

Однако в связи с большим общественным резонансом, вызванным данным решением и самим фактом разрешения строительства многоквартирного дома высотой 77 метров в квартале, где средняя высотность составляет 12 метров, Служба была вынуждена обратиться с жалобой на вышеуказанное решение в 13 Арбитражный апелляционный суд, который в свою очередь 07 июля 2016 года посчитал необходимым привлечь к участию в деле в качестве третьих лиц, заявляющих самостоятельные требования, жителей соседних многоквартирных домов, обратившихся с самостоятельной жалобой на решение суда первой инстанции, и перейти к рассмотрению дела № А56-17426/2016 по правилам, установленным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации для рассмотрения дела в арбитражном суде первой инстанции (*см п. 20 Перечня*).

Поскольку в рамках судебного разбирательства по делу № А56-17426/2016 застройщику не удалось оперативно, в кратчайшие сроки, получить разрешение на строительство многоквартирного дома, а потребность в осуществлении строительства имелась, то ее реализация была обеспечена в рамках иного судебного разбирательства об оспаривании постановления ГАТИ Санкт-Петербурга о привлечении АО «Строительный трест» к административной ответственности.

В частности 16 августа 2016 года Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области в лице судьи Калайджяна А.А. вынес решение по делу № А56-37051/2016, которым признано незаконным постановление Государственной административно - технической инспекции Правительства Санкт-Петербурга от 20 мая 2016 года № 1592 о привлечении АО «Строительный трест» к административной ответственности, предусмотренной п.3 ст. 14 Закона Санкт-Петербурга «Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге», выразившееся в нарушении порядка оформления ордера ГАТИ на производство работ по размещению временного инженерного сооружения (тепловой сети) и на производство земляных работ (отрыты шурфы) по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д.71к.2, д.73 к.1,2, д.75 к.1, д.77 к.1, д.79 к.1,2 (*см п. 23 Перечня*).

Отменяя постановление № 1592 от 20 мая 2016 года Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области в решении указал, что

«материалами дела подтверждается, что земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 77, предоставлен ЗАО «Строительный трест» и предназначен исключительно для целей строительства и реконструкции объектов капитального строительства».

При этом, в качестве неоспоримых доказательств предоставления АО «Строительный трест» указанного земельного участка для целей строительства суду было достаточно договора аренды земельного участка и объектов, расположенных на нем, от 18 января 2016 года № 18/01-2016/Ар ПМ, заключенного между ТСЖ «Парголовский массив» и АО «Строительный трест», и распоряжения КГА Санкт-Петербурга № 2296 от 22 декабря 2015 года, которым утвержден Градостроительный план № RU-78113000-24031 земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 77.

Как указывалось ранее, договор аренды земельного участка и объектов строительства, расположенных на нем, от 18 января 2016 года № 18/01-2016/Ар_ПМ, заключен во исполнение решения общего собрания собственников помещений многоквартирных домов, оформленного протоколом № 7 от 18 января 2016 года, которым собственники единогласно одобрили передачу АО «Строительный трест» многоквартирных домов и земельного участка, на котором они расположены, для осуществления на территории земельного участка всех необходимых действий по реализации инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома за счет сноса существующих многоквартирных домов, одобренного собственниками путем принятия решения, оформленного протоколом № 8 от 24 февраля 2016 года.

Вместе с тем, необходимо учитывать, что действующее жилищное законодательство не предусматривает принятие решения собственниками помещений о передаче в пользование на основании договора аренды всего состава общего имущества, включая земельный участок, решения о сносе многоквартирных домов, а также не предоставляет собственникам возможности осуществлять фактический снос многоквартирных домов и осуществлять строительство нового объекта недвижимости на земельном участке, на котором распложен многоквартирный дом, и который сформирован для его размещения и обслуживания.

Согласно ст. 181.3 ГК РФ решение собрания недействительно по основаниям, установленным настоящим Кодексом или иными законами, в силу признания его таковым судом (оспоримое решение) или независимо от такого признания (ничтожное решение).

В ст. 181.5 ГК РФ прямо предусмотрено, что решение собрания ничтожно в случае, если оно принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания.

По смыслу приведенных норм законодательства решения общего собрания, оформленные Протоколом № 7 от 18 января 2017 года и Протоколом № 8 от 24 февраля 2016 года, приняты с превышением предусмотренной законом компетенции, являются ничтожными и,

соответственно, недействительными независимо от признания их таковыми судом.

Согласно п. 2 ст. 168 ГК РФ сделка, нарушающей требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Поскольку решения общего собрания, оформленные протоколом № 7 от 18 января 2016 года и протоколом № 8 от 24 февраля 2016 года являются ничтожными, то и договор аренды № 18/01-2016/Ар_ПМ, заключенный на их основании, так же является ничтожной сделкой, как совершенной с нарушением требований Жилищного законодательства, нарушающей публичные интересы, под которыми согласно п. 75 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» применительно к ст.ст. 166 и 168 Гражданского кодекса РФ следует понимать интересы неопределенного круга лиц.

При этом, в силу п. 106 Постановления Пленума Верховного суда от 23 июня 2015 года № 25 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. Также согласно п. 4 ст. 166 ГК РФ суд вправе применить последствия недействительности ничтожной сделки по своей инициативе, если это необходимо для защиты публичных интересов, и в иных предусмотренных законом случаях.

В силу приведенных положений действующего законодательства Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области при рассмотрении дела № А56-37051/2016 обязан был должным образом исследовать решения общего собрания, оформленные протоколом № 7 от 18 января 2016 года и протоколом № 8 от 24 февраля 2017 года, а также заключенный на их основании договор аренды № 18/01-2016/Ар_ПМ, на предмет их соответствия требованиям жилищного законодательства.

Вместе с тем, данную обязанность Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области не исполнил, и исключительно на основании указанного договора аренды и градостроительного плана спорного земельного участка, разработанного Комитетом по градостроительству и архитектуре с многочисленными нарушениями норм действующего законодательства, констатировал факт предоставления АО «Строительный трест» земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 77, для осуществления строительства нового многоквартирного дома и освободил застройщика от административной ответственности.

А далее, как 13 Арбитражный Апелляционный суд (судьи Лопато И.Б., Есипова О.И., Сомова Е.А.), так и Арбитражный суд Северо-Западного округа (судьи Александрова Е.Н., судей Асмыкович А.В. и Кудин А.Г.) в постановлениях от 09 ноября 2016 года и от 03 марта 2017 года подтвердили «законность» выводов Арбитражного суда Санкт-Петербурга и

Ленинградской области, изложенных в решении от 16 августа 2016 года, также не исполнив вышеприведенные требования закона (*см п. 24-25 Перечня*).

Таким образом, три арбитражные судебные инстанции по результатам рассмотрения дела фактически констатировал законность действий АО «Строительный трест» по осуществлению подготовительного этапа строительства нового объекта недвижимости в отсутствие законным образом предоставленного земельного участка и в отсутствие разрешения на строительство. Иными словами, суды позволили застройщику осуществлять строительство многоквартирного на не предназначенном для строительства земельном участке, сформированном для размещения многоквартирных домов, самовольно снесенных, без разрешения на строительство, выданного уполномоченным органом в соответствии с требованиями градостроительного законодательства.

Следует обратить внимание, что Арбитражный суд Санкт-Петербурга, мотивируя в решении уже по другому делу А56-17426/2016 незаконность отказа Службы строительного надзора и экспертизы в выдаче разрешения на строительство, и подтверждая право АО «Строительный трест» осуществлять строительство многоквартирного дома на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 77, также сослался на договор аренды земельного участка и объектов, расположенных на нем от 18 января 2016 года № 18/01-2016/Ар_ПМ, не осуществив его оценку на предмет соответствия требованиям жилищного законодательства, чем нарушил положения ст.ст. 166, 168 ГК РФ, п. 75 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

Кроме того, если Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области в рамках рассмотрения предыдущего дела А56-37051/2016 полностью уклонился от оценки решений общего собрания собственников помещений многоквартирных домов, оформленных протоколами от 18 января 2016 года № 7 и от 24 февраля 2016 года № 8, согласно которым собственники единогласно приняли решение о передаче ОА «Строительный трест» земельного участка и объектов, расположенных на нем (многоквартирных домов) для осуществления на территории земельного участка всех необходимых действий по реализации инвестиционного проекта по строительству нового объекта недвижимости и о демонтаже путем сноса существующих, то в рамках дела № А56-17426/2016 суд уже подтвердил их законность, указав, что указанные решения собственников «были приняты в полном соответствии с требованиями ст.ст. 36, 44 ЖК РФ».

Подтверждая полномочия собственников помещений на принятие решения о сносе многоквартирных домов, судья первой инстанции Лобова Д.В., в нарушение требований Постановлением Правительства РФ № 47 от 28 января 2006 года «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и

многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», Постановления Правительства Санкт-Петербурга № 679 от 30 мая 2011 года ««О признании многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и нежилых зданий, находящихся собственности Санкт-Петербурга, аварийными», Постановления Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», не принимает во внимание, и, возможно, сознательно умалчивает, что единственным органом, уполномоченным принимать решение о признании многоквартирного дома аварийным, подлежащим сносу или реконструкции является Жилищный комитет Санкт-Петербурга, распоряжение которого при необходимости сноса жилого дома должно быть в составе проектной документации.

Вместе с тем, многоквартирные дома по адресам: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 71, корп. 2, д. 73, корп. 1, 2, д. 75, корп. 1, д. 77, корп. 1, 2, д. 79, корп. 1, 2, в установленном порядке аварийными, подлежащими сносу или реконструкции, признаны не были, и поэтому проектная документация не содержала необходимого распоряжения Жилищного комитета Санкт-Петербурга, и не соответствовала требованиям Постановления Правительства РФ от 16.02.2008 № 87.

Тем не менее, Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области в решении указал, что «представленная ЗАО «Строительный трест» проектная документация полностью соответствует требованиям Градостроительного кодекса РФ и Постановления Правительства РФ от 16.02.2008 № 87, а также не нарушает нормативно рассчитанную предельную высоту зданий, строений, сооружений, установленную в пункте 2.2.2 Градостроительного регламента земельного участка № RU 78113000-24031. Требования Службы ГАСНа о необходимости включения в проектную документацию сведений о средней высоте зданий застройки квартала, в границах территории которого расположен земельный участок, не имеют под собой каких-либо надлежащих правовых оснований».

Однако, из системного толкования положений п.3 ст.44. ч.11, ст.48, ч.1 ст.51 Градостроительного кодекса РФ, п.п.6 п. 10 Постановления Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 следует, что в целях применения 30-процентного превышения высоты на застроенных территориях определение средней высоты обеспечивается застройщиком при подготовке проектной документации.

Указанные нормы права, подлежащие применению в целях правильного разрешения заявленных АО «Строительный трест» требований, не были применены судом первой инстанции, что повлекло вынесение неправосудного решения, основанного на неприменении закона, подлежащего применению.

Особо стоит обратить внимание, что судебное разбирательство по данному делу, несмотря на сложность и значительный объем информации, подлежащей анализу со стороны суда, длилось всего одно судебное заседание продолжительностью 22 минуты, по результатам которого Служба

была обязана выдать АО «Строительный трест» разрешение на строительство многоквартирного дома высотой 77 метров.

Обязывая Службу выдать разрешение на строительство многоквартирного дома в течение 10 дней с даты вступления решения суда в законную силу, суд тем самым исключил возможность проведения государственной экспертизы проектной документации на предмет ее соответствия требованиям законодательства, предоставив застройщику возможность осуществить строительство многоквартирного дома на основании не проверенной государством проектной документации.

Таким образом, реализуемая чиновниками и застройщиком схема строительства многоквартирного дома максимально возможной высотности и с минимальными затратами на земельном участке, сформированном для размещения многоквартирных домов, самовольно снесенных застройщиком, без инвестиционных отчислений, с целью их присваивания, при активном содействии Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области была реализована.

Однако в связи с многочисленными обращениями жителей Старопарголовского массива и депутатов Законодательного собрания Санкт-Петербурга в Службу государственного строительного надзора и экспертизы о принятии мер, направленных на обжалование вышеуказанного судебного акта, последняя была вынуждена обратиться в 13 Арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, по результатам рассмотрения которой постановлением от 07 апреля 2017 года решение первой инстанции было отменено, а АО «Строительный трест» отказано в удовлетворении исковых требований(*см п. 22 Перечня*).

13 Арбитражный апелляционный суд при рассмотрении жалобы в постановлении указал на все вышеуказанные нарушения, допущенные судом первой инстанции при вынесении решения от 21 апреля 2016 года. Решающую роль в рамках рассмотрения дела в суде второй инстанции сыграли Межрегиональная Общественная Организация «Дозор», куда жители обратились за оказанием содействия в решении возникшей проблемы, а также и сами жители соседних многоквартирных домов, проявившие активную гражданскую позицию и обратившиеся с апелляционной жалобой на решение и были привлечены к участию в деле по причине нарушения новым строительством их законных прав и свобод (*см п. 21 Перечня*).

Тем не менее, должностные лица Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, уверовавшие в собственную безнаказанность, несмотря на содержание мотивировочной части вышеуказанного постановления 13 Арбитражного апелляционного суда, выдали 15 мая 2017 года АО «Строительный трест» разрешение на строительство многоквартирного дома с новыми высотными параметрами.

Таким образом, чиновникам с помощью судов общей юрисдикции и арбитражных судов удалось узаконить формирование земельных участков, в границы которых вошли земли общего пользования, их объединение в один

земельный участок, снос расположенных на нем многоквартирных домов в отсутствие заключения межведомственной комиссии и распоряжения Жилищного комитета Санкт-Петербурга, тем самым предоставили застройщику возможность осуществлять строительство на земельном участке, в обход установленной процедуры его предоставления на торгах, лишив бюджет Санкт-Петербурга инвестиционных отчислений.

Иным ярким примером схемы выведения средств из бюджета города является судебное разбирательство по делу № А56-68514/2010.

10 июня 2011 года Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области в лице судьи Иваниловой О.Б. по указанному делу вынес решение об удовлетворении исковых требований АО «Строительный трест», в пользу последнего от города федерального значения Санкт-Петербурга за счет средств бюджета Санкт-Петербурга взысканы убытки в размере 144 000 000 рублей и 200 000 рублей расходов по госпошлине(*см п. 26 Перечня*).

В рамках рассмотрения дела Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области установил, что «земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, пр. Металлистов, д.116, лит. Б, кадастровый номер 78:10:5168:7, площадью 7 850 кв.м, был фактически изъят из законного владения ЗАО «Строительный трест» под строительство общеобразовательной школы. При этом решение об изъятии спорного земельного участка органами государственной власти Санкт-Петербурга не принималось, уведомление об изъятии земельного участка в адрес ЗАО «Строительный трест» не производилось, согласие ЗАО «Строительный трест» на строительство школы на спорном земельном участке, а также согласие на прекращение своих прав на спорный земельный участок на безвозмездной основе не предоставлялось.»

Указывая на данные обстоятельства, исходя из того, что АО «Строительный трест» лишено возможности реализовывать права собственника в отношении земельного участка, на котором в настоящее время расположена часть здания вновь построенной общеобразовательной школы, суд пришел к выводу, что убытки в размере 144 000 000 рублей у ЗАО «Строительный трест» возникли именно по причине фактического изъятия земельного участка из владения АО «Строительный трест» без его согласия и без возмещения стоимости земельного участка.

Возникновение убытков у бизнесмена и его обращение в суд за защитой нарушенного права, которое защищается судом посредством вынесения решения о взыскании денежных средств, является рядовой, часто встречающейся ситуацией. Однако, учитывая субъектный состав данного спора, поведение представителей ответчика и период времени, который понадобился суду для разбирательства, все это заслуживает того, чтобы на данное дело было обращено пристальное внимание.

Сразу поражает то обстоятельство, что в судебное заседание не явились и не представили суду письменных возражений относительно заявленных требований представители Правительства Санкт-Петербурга, Комитета по

строительству Санкт-Петербурга, являющиеся ответчиками по данному делу. При этом, явившийся в судебное заседание представитель КУГИ Санкт-Петербурга каких-либо возражений по заявленным требованиям также не представил, а лишь ходатайствовал об отложении судебного разбирательства для урегулирования спора во внесудебном порядке.

Столь индифферентное отношение чиновников к данному судебному разбирательству может свидетельствовать о том, что указанная схема выведения денежных средств из бюджета субъекта с целью их последующего распределения между чиновниками и застройщиком, ранее неоднократно, в отсутствие гласности, была успешно реализована.

При таком стечении обстоятельств, Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области, довольствуясь доказательствами и объяснениями, предоставленными со стороны АО «Строительный трест», молниеносно (в одно судебное заседание) выносит решение и взыскивает за счет средств бюджета города в пользу застройщика 144 000 000 рублей.

Также заслуживающим внимания является и тот факт, что Правительство Санкт-Петербурга посчитало необходимым обратиться в 13 Арбитражный Апелляционный суд с жалобой только после того, как информация об этой истории получила свое отражение в региональных средствах массовой информации. А далее ситуация получает неожиданный оборот: АО «Строительный трест» добровольно, имея на руках решение Арбитражного суда Санкт-Петербурга от 10 июня 2011 года о взыскании 144 000 000 рублей, отказывается от исковых требований, 13 Арбитражный Апелляционный суд решение суда Арбитражного суда Санкт-Петербурга отменяет, а производство по делу прекращает (*см п. 27 Перечня*).

Вместе с тем, несмотря ни на такое поведение представителей Правительства Санкт-Петербурга, ни на резонансное решение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области, контролирующие органы не заинтересовались причинами, заставившими чиновников умолчать в суде первой инстанции о столь значимых аргументах, которые без каких-либо сложностей позволили убедить застройщика отказаться от исковых требований в суде второй инстанции.

Еще одним примером грубейшего нарушения норм жилищного законодательства, по сути перечеркивающим ЖК РФ, и повлекшее установление такой судебной практики, которая допускает возникновение частной индивидуальной собственности на земельный участок, сформированный в соответствии с нормами ЖК РФ для размещения многоквартирного дома, в случае, если все помещения в доме принадлежат одному лицу, является постановление Верховного суда РФ по делу № 305-КГ-10570 от 24 января 2017 года, которым кассационная жалоба ООО «Териберский берег» о признании права частной индивидуальной собственности на земельный участок, сформированный для размещения и обслуживания многоквартирного дома, самовольно снесенного собственником в отсутствии заключения МВК о признании дома аварийным

и подлежащим сносу и распоряжения уполномоченного органа о сносе, была удовлетворена.

В этом деле очень много «странностей» и «не объяснимых» действий как со стороны собственника, государственных органов, в том числе ответчика Управления Росреестра Москвы, так и со стороны судей всех инстанций, вынесших судебные постановления по данному делу.

Следует пояснить, что в рамках развития застроенной территории ООО «Териберский берег» является застройщиком микрорайона Люблинский городского округа Щербинка города Москва. Многоквартирный дом, общей площадью 493.1 кв.м., состоящий из восьми квартир, по адресу: г.Москва, г.о.Щербинка, ул.40 лет Октября, д.11 был расположен на земельном участке с кадастровым номером 50:61:0010118:15, площадью 1700 кв. м., границы которого являются смежными с границами участка, на котором ООО «Териберский берег» ведется строительство.

ООО «Териберский берег» начало выкупать квартиры в указанном доме еще с 19 июня 2008 года, а земельный участок, на котором располагался дом, был сформирован в соответствии с требованиями жилищного законодательства и поставлен на кадастровый учет 31 января 2008 года.

16 мая 2013 года произошло «самопроизвольное» обрушение этого многоквартирного дома, к счастью без жертв. При этом, согласно данным средств массовой информации, на момент обрушения дома в нем проживала последняя оставшаяся семья - семь человек, официально зарегистрированных по данному адресу (*см п. 28 Перечня*).

В таких случаях, действующее жилищное законодательство предусматривает обязанность либо государственных органов, либо собственников помещений многоквартирного дома инициировать работу межведомственной комиссии, к исключительным полномочиям которой отнесено определение технического состояния дома (аварийный либо не аварийный) и дальнейших действий в отношении него (снос или реконструкция). Данная обязанность указанных лиц императивно закреплена в постановлении Правительства РФ № 47 от 28 января 2006 года «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», и которое не содержит каких-либо оснований для ее не исполнения.

Вместе с тем, уполномоченные государственные органы города Москва, в нарушение вышеуказанного Положения, работу городской межведомственной комиссии с целью проведения оценки соответствия многоквартирного дома установленным в вышеуказанном Положении требованиям и принятия одного из решений, предусмотренных п. 47 Положения, в течение практически полутора лет не инициировали (по-видимому много в столице пустующих территорий, не до этого клочка земли), и своим незаконным бездействием предоставили ООО «Териберский берег» возможность действовать по своему усмотрению, которому каким-то «чудом» удалось в обрушенном доме выкупить и зарегистрировать 19

сентября 2014 года права на последнюю квартиру, став при этом собственником всех помещений в доме.

Со своей стороны, и ООО «Териберский берег» после обрушения дома не обращается с заявлением в городскую межведомственную комиссию с целью определения дальнейшей судьбы дома, получения заключения МВК и решения уполномоченного государственного органа города Москва о признании дома аварийным и подлежащим сносу для возникновения оснований применения ч. 6 ст. 36 ЖК РФ, предусматривающей у собственника многоквартирного дома, при его разрушении, наличие возможности распоряжения по прекращению своего права на долю общей долевой собственности на земельный участок исключительно в пользу получения материальной компенсации в рамках процедуры изъятия. А, наоборот, в нарушение положений ст. 44 ЖК РФ, ООО «Териберский берег», как только становится собственником всех квартир в доме, принимает решение о самовольном сносе многоквартирного дома, снятии его с кадастрового учета и дальнейшем использовании земельного участка под строительство нового многоквартирного дома.

С целью реализации указанного ООО «Териберский берег» инициирует работу кадастрового инженера по составлению акта обследования земельного участка, и 21 ноября 2014 года кадастровым инженером Щеголевой Е.А. составлен акт обследования, из которого следует, что многоквартирный жилой дом по адресу: г. Москва, г.о. Щербинка, ул. 40 лет Октября, д. 11, с кадастровым номером 50:61:0010121:145, конструктивно разрушен (уничтожен) и на месте обследования отсутствует.

Вместе с тем, действия кадастрового инженера по составлению акта обследования, подтверждающего факт сноса многоквартирного дома в отсутствие распоряжения уполномоченного органа о признании дома аварийным и подлежащим сносу, совершены с нарушением положений Приказа Минэкономразвития России от 13 декабря 2010 года № 627 «Об утверждении формы акта обследования и требований к его подготовке».

Несмотря на то, что многоквартирный дом обрушился за полтора года до составления акта обследования, и на дату составления акта земельный участок был освобожден от обломков дома, кадастровый инженер устанавливает факт именно конструктивного разрушения дома, тем самым подменяя своим актом заключение МВК и решение уполномоченного государственного органа о признании дома аварийным и подлежащим сносу.

Далее, 02 декабря 2014 года ООО «Териберский берег» обратилось в Управление Росреестра города Москва с заявлением вх. № 17/094/2014-706 о регистрации права собственности на сформированный под указанным домом земельный участок с кадастровым номером 50:61:0010118:15 площадью 1.700 кв.м., по результатам рассмотрения которого Управление отказало Обществу в осуществлении регистрационных действий, сославшись на абз. 10 п. 1 ст.20 Закона № 122-ФЗ от 21 июля 1997 года «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в редакции, действовавшей до 01.01.2017, мотивировав свой отказ отсутствием правовых

оснований для регистрации частной (индивидуальной) собственности на общее имущество в многоквартирном доме за одним лицом – Обществом и выявлением по результатам правовой экспертизы представленных на регистрацию документов противоречий между заявленными и уже зарегистрированными правами.

Анализ правовой позиции Управления Росреестра города Москва, представленной в судебных актах, в качестве обоснования отказа в регистрации права частной собственности на земельный участок, позволяет говорить о том, что Управление, в нарушение положений Жилищного кодекса РФ, допускает возникновение права частной собственности на многоквартирный дом в целом, как на самостоятельный объект права, и наделяет себя полномочиями для осуществления регистрации этого права. При этом, в данном случае отказ в осуществлении указанных регистрационных действий в отношении земельного участка был обусловлен именно прекращением существования дома в связи с его сносом, и, как следствие, невозможностью осуществления на момент рассмотрения заявления ООО «Териберский берег» изменения формы собственности в отношении многоквартирного дома, прекратив право собственности в отношении каждой квартиры и зарегистрировав право в отношении многоквартирного дома в целом.

Таким образом, Управление Росреестра г. Москва, с одной стороны, указывая на отсутствие права собственности на земельный участок в связи с прекращением существования многоквартирного дома, расположенного на нем, игнорирует нормы жилищного законодательства, предусматривающие наличие у собственника помещения доли в праве на земельный участок до тех пор, пока он не распорядится ею в пользу получения материальной компенсации, чем незаконно лишает собственника его имущества, а, с другой стороны, допускает право собственника всех жилых помещений в многоквартирном доме принять решение об изменении правового режима многоквартирного дома посредством возникновения в отношении него права частной индивидуальной собственности, обратиться в Управление с заявлением указанного содержания, которое Управлением будет рассмотрено и удовлетворено.

Согласно положениям жилищного законодательства общее имущество многоквартирного дома, будучи сложной недвижимой вещью, состоит из нескольких недвижимых по своей природе вещей, которые взаимосвязаны посредством некоторой структуры. Обязательными равноценными элементами такого комплекса, не являющимися самостоятельными объектами права, в силу ст. 36 ЖК РФ, выступают часть здания многоквартирного дома и земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и которые рассматриваются как составные части многоквартирного дома, предназначенные для обслуживания расположенных в доме жилых и нежилых помещений.

Для осуществления регистрационных действий по прекращению существования многоквартирного дома необходимо, кроме прекращения

права собственности на основные помещения, прекратить и право общей долевой собственности на весь объем общего имущества дома, включая земельный участок. Поскольку многоквартирный дом и земельный участок, на котором этот дом распложен, - это разные объекты по своим качественным характеристикам, то гибель (разрушение, уничтожение, снос) дома не ведет к прекращению права частной собственности на земельный участок, возникшей до сноса. Поэтому только после того, как от каждого собственника будет распоряжение по прекращению своего права на долю в праве общей долевой собственности на земельный участок (отказ от права собственности в пользу государства или изъятие земельного участка для государственных (муниципальных) нужд в пользу получения материального возмещения за утраченное имущество) у уполномоченного государственного органа появляется возможность осуществить вышеуказанные регистрационные действия по прекращению существования многоквартирного дома, как объекта недвижимости.

При таких обстоятельствах, Управление Росреестра города Москва, в нарушение норм жилищного законодательства (ст.ст. 15, ч. 10 ст. 32, 44 ЖК РФ), не предоставляющих собственникам полномочий на принятие решения о сносе многоквартирного дома и его реализации, отсутствие заключения МВК и решения уполномоченного органа о признании дома аварийным и подлежащим сносу, требования к собственнику о его сносе, а также в отсутствие распоряжения собственника своим правом в отношении земельного участка осуществляет регистрацию прекращения существования многоквартирного дома, как объекта недвижимости, при этом не осуществляя регистрационных действий в отношении земельного участка, и тем самым выводит земельный участок из состава общего имущества многоквартирного дома, подтверждая его существование, как самостоятельного объекта гражданских прав.

Осуществляя регистрационные действия по прекращению существования многоквартирного дома, как объекта недвижимости, Управление Росреестра города Москва основывается исключительно на акте обследования, составленного кадастровым инженером с нарушением требований Приказа Минэкономразвития России от 13 декабря 2010 года № 627 «Об утверждении формы акта обследования и требований к его подготовке», предусматривающего прямую зависимость возможности составления акта обследования от наличия решения органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации о признании объекта недвижимости в установленном законом порядке ветхим или аварийным, и тем самым не исполняет возложенную на него Законом № 122-ФЗ от 21 июля 1997 года «О государственной регистрации прав на недвижимое имуществом и сделок с ним» по проведению правовой экспертизы документов, представленных заявителем, на предмет их соответствия требованиям действующего законодательства и возможности на их основании осуществить регистрационные действия.

Регистрируя прекращение существования многоквартирного дома, Управление Росреестра города Москва отказывает ООО «Териберский берег» в регистрации права частной индивидуальной собственности на земельный участок, рассматривая его как самостоятельный объект права, обосновывая свой отказ исключительно нормами гражданского законодательства, не принимая во внимание нормы жилищного.

Также из содержания судебных актов по делу № А40-78400/15 следует, что ООО «Териберский берег» на спорном участке ведет строительство нового многоквартирного дома с привлечением в порядке Закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» денежных средств граждан - участников долевого строительства, и на основании договоров долевого участия и в силу названного Закона зарегистрировано обременение участка в виде ипотеки.

При этом, из норм действующего законодательства следует, что поскольку Управлением Росреестра г. Москва зарегистрировано обременение земельного участка в виде ипотеки, то с учетом положений Закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года, у ООО «Териберский берег» имеются все необходимые документы, согласования и разрешения, предусмотренные Градостроительным кодексом РФ, позволяющие осуществлять строительство на земельном участке нового многоквартирного дома с привлечением денежных средств граждан.

Вместе с тем, исходя из положений ст. 44 Градостроительного кодекса РФ, ст. 4 Закона № 191-ФЗ от 29 декабря 2004 года «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.

Однако, поскольку жилищным законодательством строительство собственниками помещений многоквартирного дома нового дома на месте снесенного не предусмотрено, а земельный участок, сформированный в установленном порядке для размещения многоквартирного дома в рамках Жилищного кодекса РФ, не может рассматриваться как земельный участок, предназначенный для нового строительства, то у КГА города Москва отсутствовали предусмотренные законом основания для разработки и утверждения градостроительного плана этого земельного участка, а также в дальнейшем в рамках разработки проектной документации нового объекта согласовывать объемно-пространственные решения и генплан участка.

Наличие градостроительного плана земельного участка предоставило застройщику возможность обратиться за проведением государственной экспертизы проектной документации и получением разрешения на строительство.

Государственное автономное учреждение города Москва «Московская государственная экспертиза» и Комитет государственного строительного надзора города Москва, несмотря на то, что у застройщика отсутствуют правовые основания осуществлять строительство на земельном участке, сформированном для размещения ранее снесенного многоквартирного дома, а также на то, что в составе проектной документации, в нарушение пп. «б» п. 10 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 года № 87, отсутствует распоряжение уполномоченного органа о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, осуществляют государственную экспертизу проектной документации, по результатом которой выносят положительное заключение о ее соответствии требованиям законодательства, и выдают разрешение на строительство нового многоквартирного дома, тем самым нарушая как положения градостроительного законодательства, так и жилищного.

Таким образом, государственные органы Москвы, в полномочия которых входит государственный надзор за градостроительной деятельностью, предоставили застройщику комплекс государственных услуг, результатом которых явилось осуществление ООО «Териберский берег» строительной деятельности на земельном участке, который не может быть использован для застройки, и в отношении которого у застройщика отсутствуют правоустанавливающие документы.

Следует обратить внимание еще на то, что Управление Росреестра Москвы, не признавая право ООО «Териберский берег» на земельный участок, обладая информацией об отсутствии у него правомочий собственника в отношении земельного участка, и, соответственно, прав осуществлять строительство на данном земельном участке, осуществляет регистрацию договоров долевого участия в отношении вновь создаваемого объекта недвижимости и регистрацию обременения земельного участка в виде ипотеки, не исполняя надлежащим образом возложенную п. 1 ст. 13 Закона № 122-ФЗ от 21 июля 1997 года «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» обязанность по проведению правовой экспертизы представленных на регистрацию документов на предмет их соответствия действующему законодательству.

А далее, в рамках оспаривания отказа Управления Росреестра города Москва, обоснованного исключительно нормами гражданского законодательства, а не жилищного, имеющего приоритетное значение в рамках регулирования данных правоотношений, осуществить регистрацию права частной индивидуальной собственности ООО «Териберский берег» в отношении спорного земельного участка, арбитражные суды трех инстанций ранее изложенную позицию Управления Росреестра Москвы признали обоснованной, аргументируя тем, что Общество «не обратилось с заявлением к органу, осуществляющему государственную регистрацию прав, для регистрации права на указанный дом, поэтому его право собственности на здание в целом и, как следствие, на сформированный под этим зданием

участок, не возникло». После сноса дома право собственности на квартиры и на земельный участок в силу п. 1 ст. 235 Гражданского кодекса РФ прекратились и отсутствуют.

Арбитражный суд Москвы (судья Рыбин Д.С.), Девятый арбитражный апелляционный суд (судьи Поташова Ж.В., Маркова Т.Т., Кольцова Н.Н.), и Арбитражный суд Московского округа (судьи Агапов М.Р., Ананьина Е.А., Долгашева В.А.) при рассмотрении заявления и соответствующих жалоб ООО «Териберский берег» в судебных актах на нарушения им жилищного законодательства также не указывают и не дают какой-либо правовой оценки незаконным действиям собственника, повлекшим самовольный снос многоквартирного дома, прекращение его существования, как объекта недвижимости, осуществление в отсутствие законных оснований строительства нового многоквартирного дома на месте снесенного, подтверждая «правомерность» отказа Управления Росреестра города Москва в осуществлении регистрационных действий также нормами гражданского законодательства, игнорируя нормы жилищного (*см п. 29-31 Перечня*).

Кроме того, указывая на отсутствие права собственности ООО «Териберский берег» на земельный участок в связи со сносом дома, одновременно умалчивая о нормах жилищного законодательства, не допускающих прекращение существования многоквартирного дома, как объекта недвижимости, без прекращения права общей долевой собственности в отношении земельного участка, являющегося частью общего имущества дома, посредством распоряжения собственника своим правом в пользу получения материальной компенсации за утраченное имуществом при изъятии, суды тем самым лишают Общество собственности, что недопустимо в силу положений ст. 35 Конституции РФ.

При этом, суды, подтверждая законность в отказе регистрации права частной индивидуальной собственности на земельный участок Управлением Росреестра г. Москва, не дают оценки действиям Управления по осуществлению регистрации прекращения существования многоквартирного дома, как объекта недвижимости, в отсутствие прекращения права общей долевой собственности на часть общего имущества многоквартирного дома - земельного участка.

Одновременно, вышеуказанные арбитражные суды Москвы, поддерживая позицию Управления Росреестра, допускающую изменение правового режима многоквартирного дома и возможность осуществления регистрации права частной индивидуальной собственности на него как на единый объект, лишая при этом ООО «Териберский берег» доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, тем самым предвосхищают позицию Верховного суда, основанную на независимом существовании друг от друга многоквартирного дома и земельного участка, и возможности признания у собственника частной индивидуальной собственности на земельный участок, создают вышестоящей судебной инстанции все предпосылки для отмены постановленных по данному делу судебных актов.

Верховный суд РФ в лице судей Грачевой И.Л., Киселевой О.В. и Поповой Г.Г. по результатам рассмотрения кассационной жалобы ООО «Териберский берег», отменяя судебные акты суда первой, апелляционной и кассационной инстанций и направляя дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд Москвы, указывает, что «многоквартирный дом и земельный участок, на котором этот дом расположен, - это разные объекты и гибель (уничтожение) дома не ведет к прекращению права частной собственности на земельный участок, возникшей до сноса (уничтожения) дома, в связи с чем в силу ст.ст. 8.1, ст. 244 ГК РФ при приобретении одним лицом всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, а, следовательно, всех долей в праве общей долевой собственности на общее имущество, такое лицо с момента государственной регистрации права на последнюю квартиру или нежилое помещение в многоквартирном доме становится собственником всего земельного участка» (*см п. 32 Перечня*).

А далее события принимают еще более «странный» характер: ООО «Териберский берег», получив определение Верховного суда РФ, мотивировочная часть которого практически содержит указание на возможность признания за Обществом права частной индивидуальной собственности на земельный участок, в судебные заседания, назначенные в арбитражном суде г. Москва на 05 апреля 2017 года и на 07 июня 2017 года, не является, и очередное судебное заседание откладывается на 26 июля 2017 года (*см п.33-35 Перечня*).

В дальнейшем, несмотря на то, что в силу требований Инструкции по делопроизводству в арбитражных судах РФ, утвержденной постановлением Пленума ВАС РФ № 100 от 25 декабря 2013 года, сотрудники суда обязаны размещать в информационной системе «Картотека арбитражных дел» всю информацию о движении дела и постановленных по делу судебных актах, в картотеке какая-либо информация о движении дела № А40-78400/15 отсутствует, последней записью является определение об отложении судебного заседания на 26 июля 2017 года(*см п. 36 Перечня*).

Вместе с тем, согласно имеющейся информации, размещенной на сайте Управления Росреестра «Публичная кадастровая карта», 18 сентября 2017 года осуществлена, возможно в отсутствие судебного акта либо нет (об можно только гадать), государственная регистрация права частной собственности на спорный земельный участок с категорией «под размещение многоквартирного дома» (*см п. 37 Перечня*).

Анализ мотивировочной части определения Верховного суда РФ наглядно демонстрирует какие именно нормы действующего законодательства нарушены Верховным судом РФ и к каким последствия сформированная данным определением судебная практика может привести.

Общее имущество многоквартирного дома является сложной недвижимой вещью и состоит из нескольких недвижимых отличных друг от друга по своей природе объектов: одним из которых являются помещения вспомогательного характера, а другим – земельный участок, на котором распложен многоквартирный дома. Каждый из указанных объектов не

является самостоятельным объектом вещных прав, но при этом они императивно взаимосвязаны между собой, и предназначены в своей совокупности исключительно для обслуживания и эксплуатации помещений многоквартирного дома. Разрыв данной взаимосвязи в период существования дома законодательством не предусмотрен, и единственным случаем разделения прав в отношении элементов общего имущества многоквартирного дома, а значит и исключение земельного участка из состава общего имущества, может быть только прекращение существования дома.

Прекращение существования многоквартирного дома порождает регистрационные действия, которые могут быть осуществлены только после прекращения права собственности как на жилые и нежилые помещения, являющиеся самостоятельными объектами права, так и в отношении всего объема общего имущества многоквартирного дома, включая и земельный участок.

Поскольку многоквартирный дом и земельный участок, на котором этот дом расположен, - это разные объекты, и гибель (уничтожение) дома не ведет к прекращению права частной собственности на земельный участок, возникшей до сноса дома.

Жилищное законодательство допускает только два варианта распоряжения по прекращению права общей долевой собственности на земельный участок, на котором ранее был расположен разрушенный многоквартирный дом, а именно: отказ от своего права в отношении участка в пользу государства либо изъятие земельного участка для государственных (муниципальных) нужд в пользу получения материального возмещения.

Верховный суд РФ, отменяя судебные акты, постановленные по данному делу, исходит из того, что «покупатель квартиры с момента государственной регистрации права собственности на данный объект приобретает в силу закона и право на долю в общей долевой собственности на сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен данный дом. При приобретении одним лицом всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, а, следовательно, всех долей в праве общей долевой собственности на общее имущество, такое лицо с момента государственной регистрации права на последнюю квартиру или нежилое помещение в многоквартирном доме становится собственником всего земельного участка».

Верховный суд РФ возникновение у Общества права общей долевой собственности на земельный участок, являющийся общим имуществом многоквартирного дома, обосновывает нормами жилищного законодательства, а именно ст. 36 ЖК РФ и ст. 16 Закона № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» в редакции, действующей до 01.01.2017г., предусматривающих, что с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, переходит бесплатно в состав общего имущества многоквартирного дома.

Прекращение же правового режима в виде права общей долевой собственности на земельный участок и возникновение режима права индивидуальной собственности Верховный суд РФ аргументирует исключительно нормами гражданского законодательства (ст.ст. 8.1, 244 ГК РФ), без учета норм жилищного, подкрепляя свои выводы п. 8 Постановления Пленума ВАС от 23.07.2009г. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания».

Следует обратить внимание, что разъяснения, изложенные в вышеуказанном постановлении Пленума, должны применяться судами при разрешении споров о правах собственников объектов недвижимости (помещений) на общее имущество нежилого здания и сооружения (п. 1 Постановления), и, соответственно, не должны применяться к правоотношениям собственников помещений, расположенных в многоквартирных жилых домах.

Следует учитывать, что в классическом праве под общим имуществом понимается владение несколькими лицами одним объектом недвижимости, и собственник в данном случае – это ключевое понятие. При этом право на земельный участок появляется в результате заключения гражданско-правового договора на приобретение земельного участка и регистрируется за конкретным собственником, и одному лицу ничто не препятствует в приобретении долей общего имущества, которыми владеет другое лицо, и регистрации в отношении данного объекта недвижимости права частной индивидуальной собственности.

В ЖК РФ под общим имуществом понимается совокупность законодательно связанных между собой вспомогательных помещений и земельного участка, необходимых для обслуживания основных помещений многоквартирного дома, и здесь ключевым понятием являются основные помещения. При этом, право на земельный участок, согласно Жилищному Кодексу РФ, возникает независимо от воли собственника, а в результате приобретения последним основного помещения и регистрируется как доля в праве общей долевой собственности на общее имущество и размер ее пропорционален площади основного помещения, и пока площади дома, предназначенные под основные помещения, буду разделены на жилые и на нежилые помещения, правовым режимом общего имущества многоквартирного дома будет оставаться режим общей долевой собственности, и количество долей в праве общей долевой собственности на общее имущество будет равняться суммарному количеству жилых и нежилых помещений.

Согласно п. 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47, многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к

жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. При этом, убрать деление на квартиры в многоквартирном доме не возможно, поскольку ввиду конструктивных особенностей здания для достижения указанного необходимо было бы интегрировать часть помещений общего пользования в состав квартиры, то есть исключить места общего пользования из состава общего имущества, что невозможно в связи с включением в состав общего имущества земельного участка, который ни при каких обстоятельствах не может быть исключен из состава общего имущества.

Таким образом, поскольку приобретение одним лицом всех квартир в многоквартирном доме не порождает объединение квартир в одну, а результатом такого приобретения является зарегистрированное право собственности на каждую квартиру в отдельности, то регистрация права общей долевой собственности в отношении общего имущества многоквартирного дома, включая земельный участок, будет осуществлена отдельными долями в размере, пропорциональном площади каждой квартиры, и объединить указанные отдельно зарегистрированные доли в праве общей долевой собственности не возможно, так как в соответствии со ст. 37 ЖК РФ, ст. 290 ГК РФ распоряжение долями в праве общей долевой собственности на общее имущество осуществляется посредством распоряжения правом на основные помещения.

Взаимосвязь двух отличных по своим качественным характеристикам элементов, составляющих общее имущество многоквартирного дома, по существу блокирует возможность участия его в гражданском обороте в целях недопущения и пресечения любых возможностей «разрыва» юридической судьбы общего имущества многоквартирного дома и помещений, в нем расположенных, а именно: исключение земельного участка из состава общего имущества, трансформацию общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома в индивидуальную, превращение многоквартирного дома в единый объект, а также изменение категории «многоквартирный жилой дом» на иную.

Из положений ст.ст. 289, 290 ГК РФ, ст. 37 ЖК РФ следует, что созданная законодателем правовая конструкция общего имущества существует исключительно на базе многоквартирного дома, а право долевой собственности на общее имущество имеет специфические черты, не известные классическому праву общей собственности, закрепленной в ГК РФ, а именно: размер доли не зависит от воли сторон, а определяется размером квартиры (нежилого помещения), передача доли невозможна отдельно от передачи права собственности на квартиру, как не возможен ее выдел в натуре и отказ от ее приобретения без отказа от приобретения квартиры.

Однако, Верховный суд РФ, признавая право частной индивидуальной собственности на земельный участок, сформированный для размещения многоквартирного дома, рассматривает данный земельный участок, как самостоятельный объект права, который может быть включен в гражданский оборот, а не как составную часть общего имущества дома, и определяет

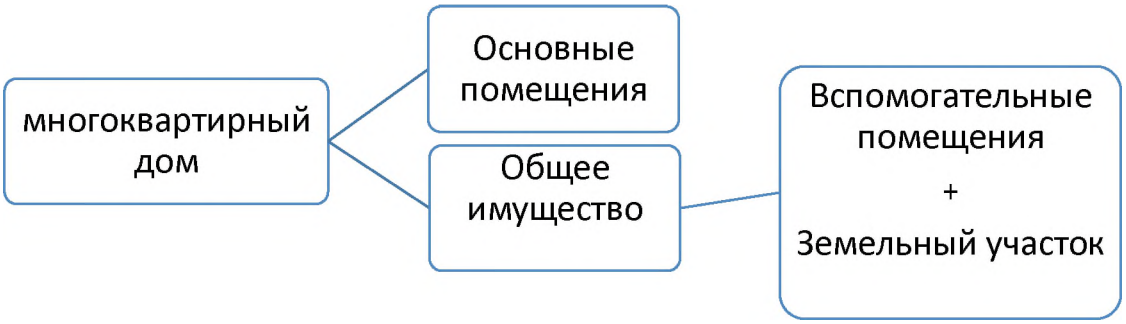
полномочия собственника в отношении участка согласно нормам гражданского законодательства, не учитывая особенности, установленные нормами Жилищного Кодекса РФ, искажая, таким образом, основные принципы последнего.

Вместе с тем, Жилищный кодекс РФ содержит понятие доли в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома, в том числе на земельный участок, как сумму компонентов его составляющих, и когда речь идет о земельном участке понятие доли формулируется как доля в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома, включая земельный участок, находящийся в составе общего имущества дома.

Таким образом, отдельно доля в праве на вспомогательные помещения и отдельно доля в праве на земельный участок, как самостоятельные понятия в Жилищном Кодексе РФ отсутствуют.

При этом, учитывая, что Жилищный кодекс РФ рассматривает общее имущество как единый неделимый имущественно-правовой комплекс, то доля в праве общей долевой собственности на общее имущество собственника помещения должна определяться от всего объема общего имущество многоквартирного дома, включая земельный участок, а не от каждой составляющей общего имущества.

Схематически и используя математические символы, указанное можно отобразить следующим образом:



ДОИ = доля [(ВСП + ЗУ)],

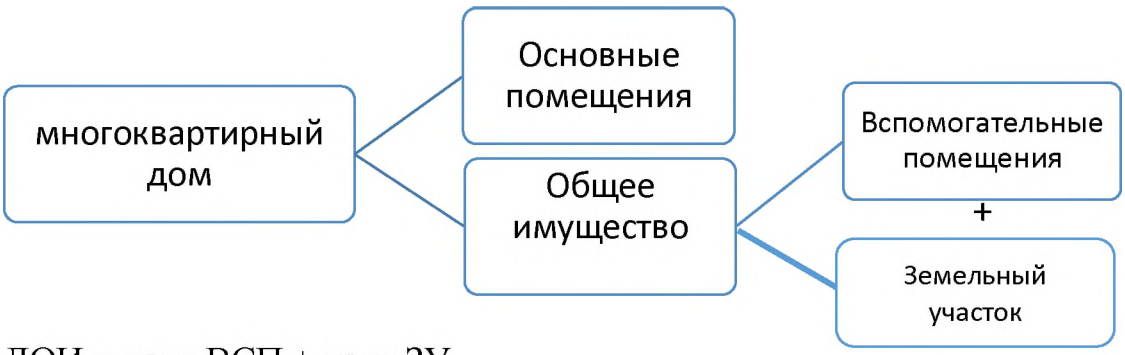
где ДОИ – доля на общее имущество многоквартирного дома,

ВСП – вспомогательное помещение,

ЗУ – земельный участок.

Верховный суд РФ в анализируемом определении, декларируя возможность возникновения права частной индивидуальной собственности на земельный участок, на котором распложен многоквартирный дом, намеренно искажает понятие доли в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома, определяя ее посредством суммы долей каждой составляющей объема общего имущества многоквартирного дома.

Схематически и используя математические символы понятие доли в праве общей долевой собственности на общее имущество собственника, применяемое Верховным судом РФ, можно отобразить следующим образом:



ДОИ = доля ВСП + доля ЗУ,
где ДОИ – доля на общее имущество многоквартирного дома
ВСП – вспомогательное помещения
ЗУ – земельный участок.

Таким образом, Верховный суд РФ, допуская возникновение права индивидуальной собственности на часть общего имущества дома в виде земельного участка, разрывает правовую связь как между составными элементами общего имущества дома, исключая тем самым земельный участок из его состава, так и связь между основными помещениями в доме и земельным участком, правовая судьба которых должна быть идентичной.

Верховный суд, приходя к выводу о возникновении права индивидуальной собственности на земельный участок с даты приобретения Обществом последней квартиры в доме, устанавливает, что «после сноса данного дома Общество, за которым было зарегистрировано право собственности на все расположенные в этом доме квартиры, а следовательно, и на все доли (8/8) в праве общей долевой собственности на общее имущество, в силу ч. 6 ст. 36 ЖК РФ сохранило (не утратило) право собственности на земельный участок под домом. Основания, по которым суды посчитали, что у Общества отсутствует (прекратилось) право частной собственности на спорный земельный участок и такое право не может быть зарегистрировано за заявителем, не соответствуют приведенным нормам материального права».

Вместе с тем, если рассматривать ситуацию, сложившуюся вокруг обрушения многоквартирного дома по адресу: г. Москва, г.о. Щербинка, ул. 40 лет Октября, д. 11, сквозь призму норм Жилищного кодекса РФ при беспрекословном их применении, то при обретении ООО «Териберский берег» 8 квартир в указанном доме за последним осуществляется государственная регистрация права индивидуальной собственности на каждую квартиру в отдельности, а также государственная регистрация права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома, включая земельный участок, в результате которой Общество становится собственником всех **отдельно** зарегистрированных долей в праве общей долевой собственности на общее имущество, включая земельный участок, и в количестве равном количеству квартир, и в размерах пропорционально площади каждой квартиры, а, не, как указывает Верховный суд РФ, 8/8 долей в праве, подразумевая при этом возникновение права частной

индивидуальной собственности на общее имущество в целом и права частной индивидуальной на земельный участок в целом.

Согласно положениям ст. 37 ЖК РФ, ст. 290 ГК РФ распоряжение общим имуществом многоквартирного дома, в том числе земельным участком, осуществляется посредством распоряжения правом на квартиру, а в рассматриваемом случае квартиры конструктивно разрушены, таким образом складывается патовая ситуация: и квартиры нет, и правом собственности на земельный участок не распорядиться, а значит, и прекратить существование многоквартирного дома не возможно.

Именно для достижения указанного – прекращения существования многоквартирного дома в целом - законодатель посредством применения положений ч. 6 ст. 36 ЖК РФ, закрепляющих сохранение за собственником доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, в случае его разрушения, в том числе случайной гибели, сноса предоставляет собственникам возможность распорядиться своей долей на земельный участок способом, предусмотренным жилищным законодательством.

Жилищный кодекс РФ, имеющий приоритетное значение для регулирования данных правоотношений, прекращение права общей долевой собственности на земельный участок, на котором ранее был размещен разрушенный многоквартирный дом, допускает либо посредством отказа каждого собственника от своего права исключительно в пользу государства либо в результате осуществления процедуры изъятия земельного участка в пользу получения материального возмещения за утраченное имущество.

В пользу государства Общество от прав на земельный участок не отказалось, а поводом для начала осуществления процедуры изъятия земельного участка в целях прекращения существования многоквартирного дома является процедура, предусмотренная положениями ч. 10 ст. 32 ЖК РФ, на основании решения уполномоченного государственного органа о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, изданного по результатам заключения городской межведомственной комиссии. При этом, работу городской межведомственной комиссии может инициировать либо местная администрация, либо собственник помещений многоквартирного дома, но в данном случае ни теми, ни другими сделано этого не было.

Вместе с тем, в случае, связанным с обрушением многоквартирного дома по адресу: г. Москва, г.о. Щербинка, ул. 40 лет Октября, д. 11, Управление Росреестра Москвы осуществило регистрацию прекращения существования многоквартирного дома в отсутствие заключения МВК и распоряжения уполномоченного государственного органа о признании дома аварийным и подлежащим сносу, основываясь исключительно на Акте обследования, составленным кадастровым инженером в нарушение Приказа Минэкономразвития России от 13 декабря 2010 года № 627 «Об утверждении формы акта обследования и требований к его подготовке», из которого следует, что многоквартирный жилой дом конструктивно разрушен

(уничтожен) и на месте обследования отсутствует, а также на основании обращения Общества о проведении регистрационных действий по прекращению существования многоквартирного дома, которое самовольно наделило себя полномочиями по определению технического состояния дома, его судьбы посредством сноса, незаконно в нарушение норм ЖК РФ исполненных.

Верховный суд РФ о вышеуказанных нарушениях вынужден умолчать, поскольку ЖК РФ полномочия по признанию многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу отнесены к исключительному ведению городской межведомственной комиссии, на основании заключения которой уполномоченный государственный орган принимает решение о признании многоквартирным домом аварийным и подлежащим сносу.

Согласно ч. 10 ст. 32 ЖК РФ признание в установленном Правительством Российской Федерации порядке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу является основанием предъявления органом, принявшим решение о признании такого дома аварийным и подлежащим сносу, к собственникам помещений в указанном доме требования о его сносе в разумный срок. В случае, если данные собственники в установленный срок не осуществили снос указанного дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, подлежит изъятию для муниципальных нужд.

Таким образом, правовая позиция, сформулированная Верховным судом РФ в анализируемом определении, предусматривающая возможность возникновения права индивидуальной собственности на земельный участок, являющийся частью общего имущества, в период существования многоквартирного дома, «трещит по швам».

Также, Верховный суд РФ, используя положения ЖК РФ для обоснования сохранения права частной индивидуальной собственности на земельный участок после разрушения дома, приходит к противоречивому выводу: с одной стороны - говорит о зарегистрированных правах собственности на квартиры и, как следствие, о зарегистрированных долях в праве общей долевой собственности на общее имущество, в том числе и на земельный участок, и, ссылаясь на ч. 6 ст. 36 ЖК РФ, указывает, что это право сохранилось, а значит сохранилась и регистрация доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, а с другой стороны - обосновывает необходимость регистрации права частной собственности Общества на земельный участок…**повторно**?!!! Однако, не ясно с какой целью необходимо повторно осуществлять регистрацию права собственности Общества на земельный участок? И если право собственности было зарегистрировано и сохранилось, тогда каким образом будет осуществлена повторная регистрация данного права, если первичная не прекращена?

Кроме того, Верховный суд РФ не дал какой-либо правовой оценки действиям Управления Росреестра города Москва по регистрации обременения спорного земельного участка в виде ипотеки в связи с осуществлением Общества строительства нового многоквартирного дома с

привлечением денежных средств дольщиков, и тем самым фактически узаконил как возможность застройщика осуществлять строительство на земельном участке, который не предназначен для такого вида использования, так и возможность осуществления строительства на участке, в отношении которого у застройщика отсутствует подтвержденное право собственности.

При таком положении, Верховный суд РФ сформировал правовое обоснование получения в частную индивидуальную собственность земельного участка, **бесплатно** включенного в состав общего имущества многоквартирного дома, еще в период существования дома, и тем самым провоцирует собственника на принятие решения о сносе дома, его реализацию в целях получения возможности использовать участок по своему усмотрению. Признавая наличие акта обследования земельного участка, выполненного кадастровым инженером, об отсутствии дома и наличие обращения собственника о регистрационных действиях по прекращению существования многоквартирного дома достаточными для осуществления Управлением Росреестра г. Москва процедуры регистрации прекращения многоквартирного дома, как объекта недвижимости, Верховный суд РФ узаконивает действия собственников по осуществлению самовольного сноса не признанных аварийными многоквартирных домов в отсутствие заключения МВК и распоряжения уполномоченного государственного органа.

Возникновение пустующих земельных участков на праве частной индивидуальной собственности в рамках городской застройки неизбежно приведет к нарушению архитектурного облика города, что может повлечь необходимость вмешательства государства посредством изъятия данных земельных участков с выплатой собственникам рыночной стоимости участка, компенсации убытков, причиненных его изъятием, в том числе и упущенной выгоды. В этой ситуации бюджет субъекта теряет дважды: и в результате изъятия земельного участка из собственности субъекта, и в результате приобретения изъятого ранее участка.

Таким образом, позиция Верховного суда РФ, нарушающая основной принцип приватизации – отчуждение в частную собственность на **возмездной** основе, и допускающая возможность получения на **безвозмездной** основе права частной индивидуальной собственности на земельный участок, сформированный для размещения многоквартирного дома, порождает следующие негативные последствия для экономики субъектов РФ:

1. Появление для целей строительства земельных участков в обход установленной законом процедуры предоставления земельных участков под строительство: без проведения торгов в отсутствие инвестиционных отчислений, арендной платы на период строительства, и иных платежей, предусмотренных инвестиционным договором.
2. Исключение **без оплаты** земельных участков из собственности субъекта РФ

3. Возникновение расходов у субъекта РФ на приобретение ранее исключенного **без оплаты** из его собственности земельного участка за бюджетные средства по рыночной цене.
4. При узаконенном самовольном сносе существующих многоквартирных домов в бюджет субъекта не поступают налоговые отчисления в виде налога на имущество.
5. Причинение ущерба бюджету субъекта в связи с уменьшением заинтересованности застройщиков в получении земельных участков предусмотренным законом способом (на торгах, инвестиционный договор).

Несостоятельность выводов Верховного суда РФ можно легко продемонстрировать примером беспрекословного следования нормам ЖК РФ, когда застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома на земельном участке, принадлежащем ему на праве индивидуальной собственности на собственные средства (без привлечения инвестиций), и в результате чего он будет владеть на праве собственности всеми помещениями в доме и, соответственно, владеть всеми долями в праве общей долевой собственности на общее имуществом дома, включая земельный участок, а не владеть на праве частной индивидуальной собственности многоквартирным домом и земельным участком, как самостоятельными объектами права. Иными словами, застройщик лишается права частной индивидуальной собственности на земельный участок, которым обладал до начала строительства многоквартирного дома. Вместе с тем, согласно позиции Верховного суда РФ, итогом приобретения всех квартир в многоквартирном доме одним лицом становится возникновение у этого лица права частной индивидуальной собственности на земельный участок.

Таким образом, диаметрально противоположный результат в отношении прав на земельный участок, получаемый при применении норм ЖК РФ и сформированной позиции Верховного суда РФ, даже простому обывателю показывает несостоятельность выводов последнего, изложенных им в анализируемом определении.

Принятие определения, согласно которому при приобретении всех квартир в одном доме одним лицом, у него возникает право частной индивидуальной собственности на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, стало возможным ввиду отсутствия в жилищном законодательстве точных указаний и формулировок, о которых шла речь ранее в первой части доклада. А каким образом может быть использована недосказанность и размытость понятий ЖК РФ, блестяще продемонстрировали судьи Верховного суда РФ Грачева И.Л., Киселева О.В., Попова Г.Г. в рассматриваемом деле, злоупотребляя правом и передергивая нормы закона, применяя их в отрыве друг от друга.

Судьи Верховного суда РФ применяли нормы ЖК РФ исключительно там, где им удобно - для обоснования появления у собственников помещений права общей долевой собственности на общее имуществом дома, включая земельный участок, используют положения ст. 16 Вводного закона и ст. 36

ЖК РФ, а затем, как карманный вор, отвлекая прохожего, освобождает его карманы от бумажника, так и судьи Верховного суда РФ, акцентируя внимание на очевидном факте того, что многоквартирный дом и земельный участок - это разные объекты, выдергивают земельный участок из состава общего имущества и рассматривают его как самостоятельный объект права (в нарушение ранее использованных норм), обосновывая свои выводы не применимыми для многоквартирного дома положениями гражданского законодательства.

Идея многократного использования земельного участка, сформированного для размещения многоквартирного дома, идентична по своему содержанию идее буддизма о реинкарнации: когда душа объединяется с телом при рождении и покидает его в момент смерти, чтобы потом возродиться в новом теле, и так далее, вновь и вновь, так и земельный участок, предоставленный государством, объединяется с многоквартирным домом в момент его рождения (ввода его в эксплуатацию), и также в момент регистрации прекращения существования многоквартирного дома переходит обратно в государственную собственность, чтобы затем снова быть предоставленным государством для размещения нового многоквартирного дома, и так бесконечное количество раз.

Вместе с тем, положения ЖК РФ, которые были нацелены как на сохранность имеющегося жилищного фонда, на многократное использование земельного участка, так и на пополнение имущества субъекта посредством осуществления нового строительства на земельных участках, принадлежащим застройщикам на праве индивидуальной собственности, перечеркнуты судьями Верховного суда РФ Грачевой И.Л., Киселевой О.В., Поповой Г.Г., а сформированная ими судебная практика направлена на разрушение жилищного фонда, потере земельных участков, находящихся в составе имущества субъектов РФ, и нанесению ущерба бюджету регионов.

ПЕРЕЧЕНЬ
ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДОКУМЕНТОВ К ЧАСТИ № 3

1. Решение Калининского районного суда СПб от 10.10.2016 г. по делу № 2-7839/2016
2. Выписка из ЕГРП на земельный участок 78:36:0536001:3662 (Санкт-Петербург, пр. Тореза , д. 77)
3. Протокол судебного заседания Калининского районного суда СПб от 01.08.2016 г. по делу № 2-7839/2016
4. Протокол судебного заседания Калининского районного суда СПб от 10.10.2016 г. по делу № 2-7839/2016
5. Отзыв ЗАО «Строительный трест» по делу № 2-7839/2016 в Калининском районном суде СПб
6. Отзыв КИО СПб по делу № 2-7839/2016 в Калининском районном суде СПб
7. Отзыв Росреестра СПб по делу № 2-7839/2016 в Калининском районном суде СПб
8. Апелляционная жалоба от 14.11.2016 г. на Решение Калининского районного суда СПб от 10.10.2016 г. по делу № 2-7839/2016
9. Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 11.01.2017 г. на Решение Калининского районного суда СПб от 10.10.2016 г. по делу № 2-7839/2016
10. Кассационная жалоба Бердниковой О.В. от 14.03.2017 г. на Решение Калининского районного суда СПб от 10.10.2016 г. и Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 11.01.2017 г. по делу № 2-7839/2016
11. Определение Санкт-Петербургского городского суда от 31.05.2017 г. об отказе в передаче кассационной жалобы на Решение Калининского районного суда СПб от 10.10.2016 г. и Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 11.01.2017 г. по делу № 2-7839/2016
12. Кассационная жалоба Савицкого К.В. от 06.06.2017 г. на Решение Калининского районного суда СПб от 10.10.2016 г. и Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 11.01.2017 г. по делу № 2-7839/2016
13. Определение Санкт-Петербургского городского суда от 28.06.2017 г. об отказе в передаче кассационной жалобы на Решение Калининского районного суда СПб от 10.10.2016 г. по делу № 2-7839/2016
14. Кассационная жалоба в Судебную коллегию по гражданским делам Верховного суда РФ от 06.07.2017 г. по делу № 2-7839/2016
15. Определение Верховного суда РФ от 21.07.2017 об отказе в передаче кассационной жалобы по делу № 2-7839/2016
16. Определение Высшего Арбитражного суда РФ от 17.10.2013 г. об отказе в передаче дела А56-54370/2007 в Президиум ВАС РФ

17. Определение Верховного суда РФ от 12.12.2012 по делу № 78-АПГ12-26

18. Заявление ЗАО «Строительный трест» в Арбитражный суд Санкт-Петербурга от 21.03.2016 к Службе государственного строительного надзора и экспертизы СПб

19. Решение Арбитражного суда СПб от 21.04.2016 г. по делу А56-17426/2016

20. Определение 13 Арбитражного апелляционного суда от 07.07.2016 по делу А56-17426/2016

21. Коллективное обращение жителей проспекта. Тореза в МОО «Дозор» от 01.03.2016 г

22. Постановление 13 Арбитражного апелляционного суда СПб от 07.04.2017 об отмене Решения Арбитражного суда СПб от 21.04.2016 по делу А56-17426/2016

23. Решение Арбитражного суда СПб от 16.08.2016 по делу А56-37051/2016 (ЗАО «Стройтрест» и ГАТИ СПб)

24. Постановление 13 Арбитражного апелляционного суда СПб от 09.11.2016 по делу А56-37051/2016 (ЗАО «Стройтрест» и ГАТИ СПб)

25. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 03.03.2017г. по делу А56-37051/2016 (ЗАО «Стройтрест» и ГАТИ СПб)

26. Решение Арбитражного суда СПб от 10.06.2011 г. по делу А56-68514/2010 (ЗАО «Стройтрест» и Правительство СПб)

27. Постановление 13 Арбитражного Апелляционного суда от 20.09.2011 г. по делу А56-68514/2010 (ЗАО «Стройтрест» и Правительство СПб)

28. Информация СМИ по обрушению дома в Щербинке г. Москва (http://bcrash.ru/?p=4134, http://gorod-scherbinka.ru/offer/3548-v-noch-s-chetverga-na-pyatnicu-v-shherbinke-obrushilas-chast-zhilogo-doma, https://news.mail.ru/incident/13116772/)

29. Решение Арбитражного суда г. Москвы от 28.10.2015 г. по делу А40-78400/2015

30. Постановление Девятого Арбитражного Апелляционного суда от 03.02.2016 по делу А40-78400/2015

31. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 16.05.2016 г. по делу А40-78400/2015

32. Определение Верховного суда РФ от 24.01.2017 г. по делу А40-78400/2015

33. Определение Арбитражного суда г. Москвы от 07.02.2017 г. по делу А40-78400/2015

34. Определение Арбитражного суда г. Москвы от 05.04.2017 г. по делу А40-78400/2015

35. Определение Арбитражного суда г. Москвы от 07.06.2017 г. по делу А40-78400/2015

36. Скрин картотеки Арбитражного суда Москвы по делу А40-78400/2015

37. Сведения из Публичной кадастровой карты

ЧАСТЬ 4

ОБЩЕСТВЕННЫЙ КОНТРОЛЬ

Межрегиональная общественная
организация «Общественный контроль»
197348, Санкт-Петербург,
Коломяжский пр., д. 15, корп. 2,
лит. А, пом. ЛК-21
ИНН 7814690388 КПП 781401001
ОГРН 1177800002181
+7 (812) 303-26-74
http://oodozor.ru/
www.ob-kontrol.ru
info@oodozor.ru
info@ob-kontrol.ru

Зачем и почему судьи Верховного суда РФ в 2017 году по результатам рассмотрения дела № А40-78400/15 перечеркнули основополагающие положения жилищного законодательства и тем самым лишили регионы страны поступления в бюджет инвестиционных отчислений, за счет которых осуществляется развитие социальной инфраструктуры?

Продолжение следует …….