



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ ПРАВИТЕЛЬСТВО
КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ АГЕНТСТВО ПО
АРХИТЕКТУРЕ, ГРАДОСТРОЕНИЮ И ПЕРСПЕКТИВ-
НОМУ РАЗВИТИЮ**

236007, г. Калининград,
ул. Дмитрия Донского, 1

тел. 8-4012-59-99-03
факс 8-4012-59-99-15
e.postnova@gov39.ru

07 июня 2012 года №1752
№ На №703 от 21.05.2012

**В Судебную коллегия по гражданским делам
Верховного Суда Российской Федерации**

Истцы: Д.С.А., и 9 граждан г. Гурьевск, ул.
....., д. ..., кв. ..

Ответчики: Администрация муниципального
образования «Гурьевский муниципальный район»
238300, г. Гурьевск, ул. Лесная, д. 3-а
ФБУ «Кадастровая палата» по Калининградской
области
236023, г. Калининград, ул. Осенняя,
д. 32 ООО «Престиж».

**Гурьевский район, пос. Малое Исаково, ул. Гурь-
евская, 5**

Третьи лица: Агентство по архитектуре, градо-
строению и перспективному развитию Калининград-
ской области **236007, г. Калининград, ул. Д. Дон-
ского, д. I**

К а с с а ц и о н н а я ж а л о б а

Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию на решение Гурьевского районного суда Калининградской области от 19.12.2011 года по делу № 2-934/2011, апелляционное определение от 21.03.2012 г. Судебной коллегии по гражданским делам Калининградского областного суда.

Решением Гурьевского районного суда Калининградской области от 19 декабря 2011 года было отказано в удовлетворении заявленных Д.С.А. и 9 граждан (далее - истцы) требований о признании недействительным землеустроительного дела по формированию границ земельного участка с кадастровым номером 39:03:010036:0052, расположенного по адресу: г. Гурьевск, ул. Калининградское шоссе, д. 7 и снятии ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Калининградской области (на сегодняшний день - ФБУ «Кадастровая палата» по Калининградской области) с государственного кадастрового учета вышеуказанного земельного участка с последующими уточнениями и дополнениями к исковому заявлению в полном объеме.

Апелляционным определением Судебной коллегии по гражданским делам Калининградского областного суда от 21.03.2012 г. решение Гурьевского районного суда Калининградской области от 19 декабря 2011 года оставлено без изменения.

Судьей Калининградского областного суда И.П. Шлейниковой по итогам рассмотрения кассационной жалобы Д.С.А. и 9 граждан 23.04.2012 г. было принято определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании суда кассационной инстанции.

Агентство по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области (далее - Агентство) считает вышеуказанные постановленные судебные решение и определения незаконным, принятыми с нарушением единообразия в практике толкования и применения норм материального права и подлежащими отмене в порядке, установленном ст. 387 Гражданского процессуального кодекса РФ, по следующим основаниям.

В соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» в существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома

объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

Земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса РФ и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса РФ, на основании заявления лица - собственника помещений в многоквартирном доме органы государственной власти или органы местного самоуправления осуществляют формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. С момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме. Пунктом 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ установлено, что границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Пунктом 4 статьи 43 Градостроительного кодекса установлено, что размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.

В соответствии с пунктом 7.5 раздела 7 СП 42.13330.2011 и Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, утвержденного Приказом Минрегиона России от 28.12.2010 г. № 820, в кварталах (микрорайонах) жилых зон необходимо предусматривать размещение площадок общего пользования различного назначения с учетом демографического состава населения, типа застройки, природно-климатических и других местных условий. Состав площадок и размеры их территории должны определяться территориальными нормами или правилами застройки.

Размещение площадок необходимо предусматривать на расстоянии от окон жилых и общественных зданий не менее:

- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - 12 м;
- для отдыха взрослого населения - 10 м;
- для занятий физкультурой (в зависимости от шумовых характеристик) - 10 - 40 м;
- для хозяйственных целей - 20 м;
- для выгула собак - 40 м;
- для стоянки автомашин - по таблице 10 (не менее 10 м).

В соответствии с требованиями СанПиН 2.1.2.2645-10. Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы, утвержденными постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 10.06.2010 г. № 64 отводимый под строительство жилого здания земельный участок должен предусматривать возможность организации придомовой территории с четким функциональным зонированием и размещением площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, гостевых стоянок автотранспорта, зеленых насаждений (пункт 2.3. раздела II СанПиН 2.1.2.2645-10).

На земельных участках должны быть предусмотрены подъезды и проходы к каждому зданию. Места для размещения стоянок или гаражей для автомобилей должны соответствовать гигиеническим требованиям к санитарно-защитным зонам и санитарной классификации предприятий, сооружений и иных объектов (пункт 2.8. раздела II СанПиН 2.1.2.2645-10).

Таким образом, по смыслу вышеперечисленных норм действующего законодательства площадь земельного участка под многоквартирным жилым домом должна определяться с учетом:

- возможности размещения строений и сооружений, необходимых для эксплуатации многоквартирного жилого дома;
- фактического землепользования;
- градостроительных правил и нормативов, действовавших в период постройки многоквартирного жилого дома;
- требований законодательства по обязательному размещению площадок общего пользования.

Вместе с тем, как следует из материалов дела, границы и площадь земельного участка под многоквартирным жилым домом № по ул. г. Гурьевске были установлены администрацией

муниципального образования «Гурьевский муниципальный район» без учета размещения вспомогательных строений (сараяв), необходимых для эксплуатации многоквартирного жилого дома.

Кроме того, администрацией муниципального образования «Гурьевск муниципальный район» (далее - администрация Гурьевского муниципального района) в отзыве на апелляционную жалобу на решение Гурьевского районного суда Калининградской области от 19.01.2011 г. было подтверждено, что при формировании земельного участка под многоквартирным жилым домом № 7 по > Калининградское шоссе в г. Гурьевске не были соблюдены вышеуказанные нормативы и установлена площадь земельного участка под многоквартирным жилым домом площадью 708 кв.м., недостаточная для обслуживания эксплуатации многоквартирного жилого дома, что повлекло нарушение прав законных интересов истцов. Таким образом, администрация Гурьевского муниципального района признала иски требования и просила апелляционную жалобу удовлетворить, решение Гурьевского районного суда Калининградской области от 19.12.2011 г. отменить. Однако суда апелляционной и кассационной инстанций не была дана надлежащая оценки позиции администрации Гурьевского муниципального района, свидетельствующие о допущенных администрацией нарушениях при формировании границ земельного участка под многоквартирным жилым домом № по ул. г. Гурьевске.

Как разъясняется в п. 67 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении вопросов, связанных с защитой прав собственности и других вещных прав», если земельный участок не сформирован в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, земля под многоквартирным домом находится в собственности соответствующего публично-правового образования. Вместе с тем по смыслу частей 3 и 4 статьи 1 Федерального закона от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» собственник не вправе распоряжаться этой землей в той части, в которой должна быть сформирована земельный участок под многоквартирным домом. В свою очередь, собственник помещений в многоквартирном доме вправе владеть и пользоваться этим земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации им многоквартирного дома, а также объектов, входящих в состав общего имущества такого дома. При определении пределов правомочий собственников помещений в многоквартирном доме по владению и пользованию указанным земельным участком необходимо руководствоваться ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ.

В указанных случаях собственники помещений в многоквартирном доме как законные владельцы земельного участка, на котором расположен данный дом и который необходим для его эксплуатации, в силу статьи 305 Гражданского кодекса РФ имеют право требовать устранения всяких нарушений их прав, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, а также право на защиту своего владения, в том числе против собственника земельного участка.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе оспорить в судебном порядке с учетом подведомственности дел по правилам главы 25 Гражданского процессуального кодекса РФ или главы 24 Арбитражного процессуального кодекса РФ действия (бездействие) органа власти по формированию земельного участка, на котором расположен данный дом, по разработке документации по планировке территории (статьи 45 и 46 Градостроительного кодекса РФ), а также предшествующие распоряжению земельным участком действия, в частности решения о предоставлении земельного участка для строительства, о проведении торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка и т.д.

В случае, если в результате таких действий органа власти у третьих лиц возникло право на земельный участок, необходимый для эксплуатации многоквартирного дома, собственники помещений в нем могут обратиться в суд к таким третьим лицам с иском, направленным на оспаривание соответствующего права, или с иском об установлении границ земельного участка.

При рассмотрении указанных исков суд разрешает спорные вопросы, связанные с границами данного земельного участка, в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности (часть 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ). При этом обязанность доказывания обстоятельств, послуживших основанием для формирования земельного участка в оспариваемых границах и размере, возлагается на соответствующий орган власти.

Решение суда, которым установлены границы земельного участка, является основанием для изменения сведений о данном земельном участке в государственном кадастре недвижимости.

Таким образом, в целях установления границ земельных участков, на которых расположены многоквартирные жилые дома и границ незастроенных земельных участков, которые возможно будет использовать для нового строительства, необходимо выполнить проект планировки и межевания квартала, в границах которого располагаются многоквартирные жилые дома, при этом, вопрос установления границ зе-

мельных участков под многоквартирными жилыми домами является первичным по отношению к вопросу установления границ земельных участков для нового строительства.

При рассмотрении документов, представленных администрацией Гурьевского муниципального района в Агентство, в рамках совместного рассмотрения обращения Д.С.А. было установлено, что границы земельного участка по существующим многоквартирным жилым домом № ... по ул. в г. Гурьевске были установлены на основании постановления администрации Гурьевского городского округа № 6782 от ЮЛ 1.2008 г. «О формировании земельных участков с условными кадастровыми номерами 39:010036.0045(А), (Б) в г. Гурьевске, ул., вновь формируемых из состава земельного участка государственной собственности с кадастровым номером 39:010036:0045». Решений о разработке проекта планировки и проекта межевания территории квартала, в границах которого располагается многоквартирный жилой дом, администрацией Гурьевского муниципального района не принималось.

Кроме того, на основании заявления генерального директора ООО «Престиж», администрацией Гурьевского городского округа был выдан акт выбора земельного участка № 267 от 2006 года на проектирование и строительство гостиницы в г. Гурьевске, по ул. Садовой (территория, прилегающая к многоквартирному жилому дому № .. по ул.). После согласования и утверждения акта выбора, постановки предварительно согласованного земельного участка на государственный кадастровый учет, администрацией Гурьевского муниципального района принято постановление №4670 от 02.10.2009 г. в соответствии с которым ООО «Престиж» предоставлен без проведения торгов, под строительство гостиницы земельный участок с КН39:03:010036:0051, расположенный по адресу: г. Гурьевск, ул. Садовая и заключен договор аренды земельного участка от 05.10.2009 г. № 1413 между администрацией Гурьевского муниципального района и ООО «Престиж».

Указанная хронология принятия администрацией Гурьевского муниципального района решений свидетельствует о том, что решение о формировании земельного участка под существующим многоквартирным жилым домом № ... по ул. было принято администрацией Гурьевского муниципального района после принятия* решения о выборе и формировании земельного участка под строительство гостиницы, что, как указывалось выше, противоречит требованиям гражданского, жилищного, земельного и градостроительного законодательства.

Действующим законодательством установлен особый порядок установления границ земельных участков под многоквартирными жилыми домами. Так, в соответствии с пунктом 2 статьи 6 Федерального закона от 29.12.2004 года № 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации", до вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений в случае, если застроенные территории не разделены на земельные участки, границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, которые утверждаются главой местной администрации поселения, главой местной администрации городского округа с соблюдением процедуры публичных слушаний в соответствии со статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Судами не оспаривается тот факт, что при установлении границ земельного участка под многоквартирным жилым домом № ... по ул. в г. Гурьевске администрацией муниципального образования «Гурьевский муниципальный район» был нарушен порядок установления границ земельных участков под многоквартирными жилыми домами, установленный вышеуказанной нормой.

Агентство по архитектуре, градостроению и перспективному развитию считает, что именно нарушение порядка установления границ земельного участка и повлекло нарушение имущественных прав истцов, являющихся собственниками помещений в многоквартирном жилом доме и собственниками земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом.

Так, предусмотренный положениями пункта 2 статьи 6 Федерального закона от 29.12.2004 года № 191-ФЗ порядок установления границ земельных участков под многоквартирными жилыми домами предусматривает необходимость разработки проекта планировки с проектом межевания территории при соблюдении процедуры публичных слушаний в соответствии со статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В отличие от разработки проекта границ земельного участка, которым были установлены границы земельного участка под многоквартирным жилым домом №.... по ул. в г. Гурьевске, при разработке планировочной документации необходимо учитывать требования по определению нормативных размеров земельных участков, границах застроенных территорий, охране окружающей среды, защите территории от шума и выхлопных газов транспортных магистралей, охране природы и оздоровлению окружающей среды от вредных воздействий, связанных с хозяйственной и иной деятельностью, инсоляция территорий и помещений, мусороудалению территорий, обеспечению пожаротушения и т.д.

В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов (часть 7 статьи 46 Градостроительного кодекса РФ).

Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в уполномоченные на проведение публичных слушаний орган местного самоуправления поселения или орган местного самоуправления городского округа свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний (часть 9 статьи 46 Градостроительного кодекса РФ).

Глава местной администрации поселения с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган местного самоуправления на доработку с учетом указанных протокола и заключения (часть 13 статьи 46 Градостроительного кодекса РФ).

Таким образом, администрация муниципального образования «Гурьевский муниципальный район» в нарушение установленного пунктом 2 статьи 6 Федерального закона от 29.12.2004 года № 191-ФЗ порядка установления границ земельного участка под многоквартирным жилым домом сформировала границ земельного участка под многоквартирным жилым домом № .. по ул. в г. Гурьевске путем утверждения проекта границ земельного участка, что привело к нарушению прав граждан - собственники! помещений в многоквартирном жилом доме на нормативный размер земельного участка под многоквартирным жилым домом, способный обеспечить благоприятные условия жизнедеятельности. Лишила граждан возможности представить свои замечания и предложения по проекту планировки и проекту межевания территории, в том числе и в отношении границ земельного участка под многоквартирным жилым домом.

Из вышеуказанной правовой позиции Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации изложенной в постановлении от 29 апреля 2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении вопросов, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», следует, что администрация муниципального образования «Гурьевский муниципальный район» не вправе была распоряжаться землей в той части, в которой должен был быт сформирован земельный участок под многоквартирным домом, поскольку собственники помещений в многоквартирном доме вправе владеть пользоваться земельным участком под многоквартирным жилым домом той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими жилого дома, а таких объектов, входящих в состав общего имущества в таком доме.

Указанная позиция Пленума Верховного Суда Российской Федерации Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации свидетельствует том, что при формировании границ земельного участка под многоквартирных жилым домом № по ул. в г. Гурьевске были нарушен имущественные права истцов на владение и пользование земельных участком под многоквартирным жилым домом в той мере, в какой это необходимых для эксплуатации ими жилого дома.

Таким образом, Агентство полагает что ни Гурьевским районным суде Калининградской области, рассматривающим дело в первой инстанции, ни Судебной коллегией по гражданским делам Калининградского областного су; рассматривающей дело в апелляционном порядке, ни судьей Калининградского областного суда, отказавшей в передаче кассационной жалобы для рассмотрение судебном заседании суда кассационной инстанции, не были в полной мере исследованы все имеющие значение для дела фактические обстоятельства, не да должная оценка доводам истцов, не были правильно применены норм материального права, подлежащие применению в рамках данного спора, ч повлекло нарушение прав и законных интересов истцов. На основании изложенного, Агентство по архитектуре, градостроению и перспективному развитию просит Судебную коллегия по гражданским делам Верховного суда:

1. Удовлетворить кассационную жалобу Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию на решение Гурьевского районного суда Калининградской области от 19.12.2011 года по делу № 2-934/2011, апелляционное определение от 21.03.2012 г. Судебной коллегии по гражданским делам Калининградского областного суда;
2. Отменить решение Гурьевского районного суда Калининградской области от 19 декабря 2011 года по делу № 2-934/2011;
3. Отменить определение от 21.03.2012 г. Судебной коллегии по гражданским делам Калининградского областного суда;

4. Принять по делу новое решение.

В силу статьи 333.37 Налогового кодекса РФ от уплаты государственной пошлины по делам, рассматриваемым в арбитражных судах, освобождаются государственные органы, органы местного самоуправления, выступающие по делам, рассматриваемым в арбитражных судах, в качестве истцов или ответчиков.

Приложения:

- 1) Заверенная копия Решения Гурьевского районного суда Калининградской области от 19 декабря 2011 года по делу № 2-934/2011;
- 2) Заверенная копия определения от 21.03.2012 г. Судебной коллегии по гражданским делам Калининградского областного суда;
- 3) Заверенная копия определения от 23.04.2012 г. Судьи Калининградского областного суда И.П. Шлейниковой об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании суда кассационной инстанции;
- 4) Копии кассационной жалобы лицам, участвующим в деле.

С уважением,
Руководитель Агентства



А.В.Башин