

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

г. Гурьевск

19 декабря 2011 года

Гурьевский районный суд Калининградской области в составе:
председательствующего судьи О.Ч. Коноваловой, при секретаре О.А.
Солоненко,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Д.С.А., и еще 9 граждан к Администрации Гурьевского муниципального района Калининградской области, Федеральному бюджетному учреждению «Кадастровая палата» по Калининградской области, ООО «Престиж», с участием третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования: Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Правительства Калининградской области о признании недействительными постановление Администрации Гурьевского городского округа Калининградской области № 2147 от 28 мая 2007 года «О предварительном согласовании места размещения под проектирование гостиницы в г. Гурьевске ООО «Престиж», акт № 267 от 2006 года «О выборе земельного участка на проектирование и строительство по адресу: Калининградская область, г. Гурьевск, ул. Садовая», постановление № 2988 Администрации Гурьевского городского округа Калининградской области от 02 июня 2008 года "О формировании земельных участков с условными кадастровыми номерами 39:01:01 00 36:0029/А,Б, постановление Администрации Гурьевского муниципального района Калининградской области № 4670 от 02 октября 2009 года "О предоставлении в аренду ООО «Престиж» земельного участка для строительства гостиницы", постановление Администрации Гурьевского городского округа № 6782 от 10 ноября 2008 года "О формировании земельного участка для обслуживания и эксплуатации многоквартирного жилого дома № 7 по ул. Калининградское шоссе в г. Гурьевске Калининградской области", договора № 1413 от 05 октября 2009 года аренды земельного участка, площадью 3 000.00 кв.м., предоставленного в аренду Администрацией Гурьевского муниципального района Калининградской области ООО "Престиж", применив последствия ничтожности сделки, о понуждении Федерального бюджетного учреждения «Кадастровая палата» по Калининградской области снять с учета земельные участки с кадастровыми номерами 39:03:010036:52 и 39:03:010036:51 и обязанности Администрации Гурьевского муниципального района Калининградской области исполнить надлежащим образом обязанности по формированию границ земельного участка с учетом размещенных сооружений и в соответствии с границами и площадью, отраженными в техническом паспорте на дом,

УСТАНОВИЛ:

Истцы Д.С.А., и еще 9 граждан обратились в Гурьевский районный суд Калининградской области суд с указанным выше иском к Администрации Гурьевского муниципального района Калининградской области (ранее Администрация Гурьевского городского округа Калининградской области), ФГУ «Земельная Кадастровая палата» по Калининградской области о признании недействительным землеустроительного дела по формированию границ земельного участка с кадастровым номером 39:03:0010036:52, расположенного по адресу: Калининградская область, г. Гурьевск, ул. Калининградское шоссе, д.№ 7 и обязанности ФГУ «Земельная кадастровая палата» снять с кадастрового учета указанный выше земельный участок.

В обосновании заявленных требований истцы ссылались на то, что они являются собственниками квартир, расположенных в доме № 7, расположенном по адресу: Калининградская область, г. Гурьевск, ул. Калининградское шоссе. С момента постройки до настоящего времени их дом никогда не был присоединен к сетям газоснабжения. Отопление квартир осуществляется с помощью котлов на твердом топливе. Для хранения угля на придомовой территории были построены сараи, что отражено в техническом паспорте на дом. В соответствии с действующим законодательством, общим собранием собственников, было принято решение об оформлении в установленном порядке документов на земельный участок под многоквартирный дом, который в соответствии с ч. 1 ст. 16 ФЗ «О введении в действие «Жилищного кодекса» и части 1 ст. 36 ЖК РФ принадлежит собственникам помещений дома. 12 апреля 2011 года истцам на приеме в Администрации Гурьевского муниципального района Калининградской области по вопросу оформления земельных отношений пояснили, что земельный участок под дом уже сформирован и ему присвоен кадастровый номер 39:03:0010036:52, площадь участка соответствует 708 кв.м. При этом также выяснилось, что сараи, используемые собственниками помещений дома для хранения угля, находятся за границей сформированного участка и вообще фактически площадь участка уменьшилась больше чем в два раза. Однако, никто из собственников помещений дома о проводимых работах не знал, поскольку обязательная процедура публичных слушаний, предусмотренная ч. 2 ст. 6 Закона о введение ГК РФ при

формировании участка и установления границ участка, не проводилась и они, как собственники квартир дома были лишены возможности высказать свои возражения и предложения по согласованию проекта межевания с установленными границами. Ссылаясь на требования, установленные п. 7 ст. 36 Земельного кодекса РФ, ч. 4 ст. 43 Градостроительного кодекса РФ, истцы указывают на то, что, органом местного самоуправления не было учтено, что в техническом паспорте на дом площадь земельного участка указана как 2 893,8 кв.м., дворовая же территория составила 1 746,5 кв.м., соответственно границы фактического использования можно было установить в техническом паспорте дома.

Также, истцы, мотивируя тем, что при установлении границ земельного участка и его формировании органом местного самоуправления было нарушено их право на владение и пользование фактически используемым земельным участком на протяжении долгих лет, а также нарушены нормы законодательства о публичных слушаниях, нормы об уведомлении пользователей земельного участка о начале работ, нарушен порядок согласования границ земельного участка, просят данный вопрос урегулировать в судебном порядке (т. № 1, л.д. № 3-5).

В ходе рассмотрения дела истцы дополняли и уточняли свои исковые требования, которые в окончательной форме, заявили в следующей редакции, согласно которой просят признать недействительными постановление Администрации Гурьевского городского округа Калининградской области № 2147 от 28 мая 2007 года «О предварительном согласовании места размещения под проектирование гостиницы в г. Гурьевске ООО «Престиж», акт № 267 от 2006 года «О выборе земельного участка на проектирование и строительство по адресу: Калининградская область, г. Гурьевск, ул. Садовая», постановление № 2988 Администрации Гурьевского городского округа Калининградской области от 02 июня 2008 года "О формировании земельных участков с условными кадастровыми номерами 39:01:01 00 36:0029/А,Б, постановление Администрации Гурьевского муниципального района Калининградской области № 4670 от 02 октября 2009 года "О предоставлении в аренду ООО «Престиж» земельного участка для строительства гостиницы", постановление Администрации Гурьевского городского округа № 6782 от 10 ноября 2008 года "О формировании земельного участка для обслуживания и эксплуатации многоквартирного жилого дома № 7 по ул. Калининградское шоссе в г. Гурьевске Калининградской области", договор № 1413 от 05 октября 2009 года аренды земельного участка, площадью 3 000.00 кв.м., предоставленного в аренду Администрацией Гурьевского муниципального района Калининградской области ООО "Престиж", применив последствия ничтожности сделки, о понуждении Федерального бюджетного учреждения «Кадастровая палата» по Калининградской области снять с учета земельные участки с кадастровыми номерами 39:03:010036:52 и 39:03:010036:51 и обязанности Администрации Гурьевского муниципального района Калининградской области исполнить надлежащим образом обязанности по формированию границ земельного участка с учетом размещенных сооружений и в соответствии с границами и площадью, отраженными в техническом паспорте на дом (т. № 2, л.д. № 198-203).

В обоснование уточненных исковых требований истцы, помимо вышеизложенных доводов, отраженных в первоначально поданном иске, ссылаются на то, что в апреле 2011 года они узнали о том, что под их дом сформирован участок площадью 708 кв.м., без учета размещенных сооружений вспомогательного использования для хранения дров, угля, хозяйственного инвентаря, сушки белья, мест для стоянки автотранспорта, а земля, которой они пользовались и пользуются в настоящее время, предоставлена ООО «Престиж» под строительство гостиницы. При этом под строительство гостиницы, где предполагается временный характер проживания, то есть большого количества вспомогательных построек и мест не требуется, предоставляют земельный участок площадью 3 000 кв.м., в четыре раза больше. 08.04.2011 г. истцы обратились к прокурору Гурьевского района Калининградской области с жалобой на действия администрации Гурьевского муниципального района. В ходе проведенной прокурором проверки (исх. № 152ж/11 от 10.05.2011 г.) было установлено, что земельный участок для эксплуатации и обслуживания многоквартирного жилого дома № 7 по Калининградскому шоссе в г. Гурьевске Калининградской области, сформирован постановлением главы администрации Гурьевского городского округа от 10.11.2008 г. № 6782, с нарушением требований закона, поскольку проект межевания квартала в границах улиц Садовая - Калининградское шоссе - Зеленая - Красная в г. Гурьевске Калининградской области не утверждался, публичные слушания по указанному проекту не проводились. В связи с выявленными нарушениями, прокурором района главе администрации Гурьевского муниципального района внесено представление об их устранении.

Кроме того, объявление, размещенное Администрацией Гурьевского городского округа в газете «Наше время» 15.11.2006 года содержит сведения о предоставлении в аренду ООО «Престиж» под проектирование и строительство земельного участка расположенного по адресу: Калининградская область, город Гурьевск, ул. Садовая (участок расположен возле дома № 2); площадью 0,3 га, разрешенное использование - строительство гостиницы. Однако, в данном объявлении не верно указан адрес

предполагаемого строительства, так как земельный участок расположен под домом № 7 по ул. Калининградское шоссе в г. Гурьевске Калининградской области. Более того, фактически предоставлялся земельный участок, используемый для обслуживания и эксплуатации дома № 7 по ул. Калининградское шоссе г. Гурьевска Калининградской области, при этом в объявлении не отражено, что затрагиваются интересы и права землепользователей дома № 7, расположенного по ул. Калининградское шоссе в г. Гурьевске Калининградской области. Решение о формировании земельного участка под существующий многоквартирным жилым домом № 7, расположенный по ул. Калининградское шоссе в г. Гурьевске было принято администрацией Гурьевского района после принятия решения о выборе и формировании земельного участка под строительство гостиницы, что противоречит требованиям гражданского, земельного, градостроительного и жилищного законодательства. Решений с разработкой проекта планировки и проекта межевания территории квартала, в границах которого располагается многоквартирный жилой дом, администрацией Гурьевского района не принималось. Считая, что администрацией Гурьевского района Калининградской области своими действиями нарушены и не соблюдены при межевании и формировании участков положения, предусмотренные п. 7 ст. 36 Земельного кодекса РФ, п. 4 ст. 43 Градостроительного кодекса РФ, п. 8.1, 8.2 Инструкции по межеванию земель, утвержденной Роскомземом 08.04.1996 года, ч. 3 ст. 17 Федерального закона «О землеустройстве», Методическими рекомендациями по проведению межевания объектов землеустройства, утвержденных Росземкадастром от 17.02.2003 года, а также требования, установленные ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, поскольку их, как правообладателей земельного участка в известность не поставили, участие при межевании территории они не принимали, публичные слушания не проводились, соответственно им не были обеспечены равные возможности для выражения мнения, чем нарушены их права и законные интересы, что в свою очередь привело к ухудшению условия проживания людей дома № 7, расположенного по ул. Калининградское шоссе в г. Гурьевске Калининградской области и свидетельствует лишь о том, что администрация Гурьевского муниципального района Калининградской области исключительно лоббирует и отстаивает интересы ООО «Престиж», в то числе и потому, что 28.04.2011 г. и 03.06.2011 г. постановлением главы Администрации Гурьевского района проведены слушания об изменении вида разрешенного использования земельного участка 3 000 кв.м. принадлежащего ООО «Престиж» на правах аренды «для строительства гостиницы» на разрешение использования «для строительства 6-ти этажного жилого дома», истцы просят удовлетворить уточненные иски требования.

Также, истцы указывают на то, в постановлении № 6782 от 10.11.2008 г. «О формировании земельного участка для обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома № 7 по ул. Калининградское шоссе г. Гурьевска» администрация Гурьевского муниципального района ссылается на ст.ст. 36, 69 Земельного кодекса РФ, однако сама же эти требования закона не выполняет, поскольку сараи, где хранится уголь не вошли в границы земельного участка, в то время, как они им необходимы для обслуживания и эксплуатации дома. Более того, решением № 49 девятой сессии Гурьевского районного Совета депутатов четвертого созыва от 25 ноября 2011 года администрации Гурьевского муниципального района совместно с ООО «Престиж» необходимо реформировать земельный участок, отведенный под строительство гостиницы по адресу: Калининградская область, г. Гурьевск, улица Садовая учётом прав и законных интересов жителей дома № 7 по ул. Калининградское шоссе в Гурьевске Калининградской области.

Определением Гурьевского районного суда Калининградской области от 21 июля 2011 года в рамках указанного выше гражданского дела произведена замена ненадлежащей ответчика ФГУ «Земельная кадастровая палата» на надлежащего - Федеральное бюджетное учреждение «Кадастровая палата» по Калининградской области (т. № 2, л.д. 69-70).

В соответствии с определением Гурьевского районного суда Калининградской области от 25 августа 2011 года (т. № 2, л.д. № 109-111) с учётом характера спорного правоотношения, участием в деле в качестве ответчика привлечено ООО «Престиж», при этом, её первоначальный процессуальный статус как третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования, прекращен.

В судебное заседание истцы Д. А.И., Н.В.А., Н.А.М., Д.В.И С.А.А. и С.И.А. не явились, вместе с тем, в материалах дела в томе № 1 имеются их заявления, датированные 04 июля 2011 года, в которых содержатся просьбы рассмотреть дело в их отсутствие и указано, что иски требования ими поддерживаются в полном объеме.

В судебном заседании истцы К.Н.В., С.О.К., Г.Л.П., Д.С.А., действующая, как в своих интересах, так и в интересах не явившихся истцов Н.А.М., С.А.А., С.И.А., Н.В.А., Г.Л.П., Д.А.И С. О.К. на основании доверенностей от 17 мая 2011 года (т. № 1, л.д. № 65-78) уточненные иски требования поддержали в полном объеме по изложенным в них основаниям, настаивали на указанных иски требованиях, дополнив, что в настоящее время их дом газифицирован, однако одна квартира из-за отсутствия денежных средств у её собственника отапливается углем. Кроме того, участвующие в деле истцы ссылались на то, что

их придомовая территория не оборудована местом для сушки белья, стоянкой дл; автотранспорта, детской площадкой, отсутствует нормальный подъезд для автотранспортных средств, в том числе и специальной техники. Ранее в их фактическом пользовании находило; земельный участок большей площадью, при этом на земельном участке, переданном в аренду ООО «Престиж» у них располагались хозяйственные постройки, право собственности, на которые оформлено не было, однако они необходимы для эксплуатации многоквартирного жилого дома, с учётом также и того, что подвалы, расположенные в их доме, находятся в плохом состоянии и не могут быть использованы по назначению.

Представители третьего лица Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному; развитию Калининградской области Воробьев А.В., действующий на основании доверенности № 18 от 02.12.2011 года, и Жданова И.Ю., действующая на основании доверенности № 14 от 25 августа 2011 года (т. № 2, л.д. № 101), в ходе судебного разбирательства полагали уточненные иски требования обоснованными и подлежащими удовлетворению, полностью поддержали отзыв на иск и дополнение к нему, суть которых сводится к тому, что при рассмотрении документов, представленных администрацией Гурьевского муниципального района в Агентство, в рамках совместного рассмотрения обращения ОА. Д-ой было установлено, что границы земельного участка по существующим многоквартирным жилой домом № 7 по ул. Калининградское шоссе в г. Гурьевске были установлены на основании постановления администрации Гурьевского городского округа № 6782 от 10.11.2008 г. «С формировании земельных участков с условными кадастровыми номерами 39:010036:0045(А) (Б) в г. Гурьевске, ул. Калининградское шоссе, вновь формируемых из состава земельного участка государственной собственности с кадастровым номером 39:010036:0045». Решений с 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 генеральной 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 № 1 по ул. Калининградское шоссе). После согласования и утверждения акта выбора, постанови 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 КН 39:03:010036:0051, 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 № 7 по ул. Калининградское шоссе 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. При рассмотрении документов, представленных администрацией Гурьевского муниципального района в Агентство, в рамках совместного рассмотрения обращения Д.О.А. было установлено, что границы земельного участка по существующим многоквартирным жилым домом № 7 по ул. Калининградское шоссе в г. Гурьевске были установлены на основании постановления администрации Гурьевского городского округа № 6782 от 10.11.2008 г. «О формировании земельных участков с условными кадастровыми номерами 39:010036:0045(А), (Б) в г. Гурьевске, ул. Калининградское шоссе, 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.

Таким образом, на сегодняшний день, устранение допущенных нарушений прав и законных интересов жителей дома № 7 по ул. Калининградское шоссе в г. Гурьевске возможно только путем отмены постановления администрации Гурьевского городского округа № 6782 от 10.11.2008 г. «О формировании земельных участков с условными кадастровыми номерами 39:010036:0045(А), (Б) в г. Гурьевске, ул. Калининградское шоссе, вновь формируемых из состава земельного участка государственной собственности с кадастровым номером 39:010036:0045» и постановления администрации Гурьевского муниципального района № 4670 от 02.10.2009 г. «О предоставлении в аренду земельного участка ООО «Престиж» в г. Гурьевске» и расторжения договора аренды земельного участка № 1413 от 05.10.2009 г., а также восстановления положения, существовавшего до принятия вышеуказанных постановлений.

Более того, в соответствии с проектным планом границ земельного участка под многоквартирным жилым домом № 7 по ул. Калининградское шоссе в г. Гурьевске расстояние от границ земельного участка

до стен жилого дома составляет от 5 м до 8 м, что не позволит разместить ни одной, из предусмотренной требованиями вышеуказанных СП 42.13330.2011 площадки общего пользования.

Таким образом, по мнению Агентства, с учетом вышеуказанных требований по обязательному размещению площадок общего пользования, площадь земельного участка под многоквартирным жилым домом № 7 по ул. Калининградское шоссе в г. Гурьевске должна составлять порядка 2 000 кв. м. При установлении границ и определении размера земельного участка администрацией Гурьевского муниципального района не только не были учтены требования ст. 36 Жилищного кодекса РФ, ст. 36 Земельного кодекса РФ, п. 2. ст. 6 Федерального закона от 29.12.2004 г. № 191-ФЗ, пункта 7.5 СП 42.13330.2011 "Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*", но и нарушены права граждан жильцов дома № 7 по ул. Калининградское шоссе в г. Гурьевске на нормативный размер земельного участка под многоквартирным жилым домом, способный обеспечить благоприятные условия жизнедеятельности.

Представитель ответчика Администрации Гурьевского муниципального района Калининградской области Швец М.В., действующий на основании доверенности № 4008 от 21 июня 2011 года, в ходе судебного разбирательства, не оспаривая установленные прокурорской проверкой нарушения при формировании земельного участка под дом истцов, ссылаясь на то, что на момент вынесения обжалуемого постановления и при постановке земельного участка на учет не было выявлено каких-либо противоречий. При этом, представитель ответчика считает, что земельный участок, переданный в аренду ООО «Престиж» в тех границах, в которых он сформирован и поставлен на кадастровый учет, прав и законных интересов истцов не нарушает. Предоставленной под дом истцов площади земельного участка достаточно для его эксплуатации, при том, что сараи, которые являются самовольными постройками, правомерно не учитывались при предоставлении земельного участка.

Представитель привлеченного к участию в деле в качестве соответчика ООО «Престиж» - адвокат Айрапетов В.И., предъявивший удостоверение № 39/834 и действующий на основании ордера № 3162 от 12 июля 2011 года, с исковыми требованиями не согласился, просил в удовлетворении уточненного иска отказать, ссылаясь на то, что процедура предоставления в аренду земельного участка ООО «Престиж» является законной, поскольку была произведена с информированием граждан в газете «Наше время». Предоставленная истцам под многоквартирный дом площадь земельного участка 708 кв.м. является достаточной для эксплуатации жилого дома. При формировании данного земельного участка была соблюдена нормативная площадь, предусмотренная СНиПом 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Представитель ответчика Федерального бюджетного учреждения «Кадастровая палата» по Калининградской области Савченко Е.Н. в судебное заседание не явилась, при этом представила ходатайство, датированное 19.12.2011 года, в котором содержится просьба о рассмотрении данного гражданского дела в отсутствие представителя ФБУ «Кадастровая палата» по Калининградской области

Учитывая мнения участвующих в деле лиц, их представителей, суд, руководствуясь положениями, предусмотренными ст. 167 ГПК РФ, полагает возможным рассмотреть данное гражданское дело в отсутствие не явившегося представителя ответчика Федерального бюджетного учреждения «Кадастровая палата» по Калининградской области, а также истцов Д. А.И., Н.В.А., Н.А.М., Д.В.И., С.А.А. и С.И.А., ходатайствующих о рассмотрении дела в их отсутствие.

Выслушав участников процесса, их представителей, исследовав собранные по делу доказательства и дав им оценку в соответствии с требованиями ст. 67 ГПК РФ, суд не находит достаточных правовых оснований для удовлетворения заявленных исковых требований по следующим основаниям.

В соответствии с положениями, предусмотренными ч. 2 ст. 36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее по тексту - ЗК РФ) в существующей застройке земельные участки, на которых находятся сооружения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, жилые здания и иные строения, предоставляются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев в порядке и на условиях, которые установлены жилищным законодательством.

На основании требований, установленных ч. 1 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 г. N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (Вводный закон) 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.

Согласно ч. 2 данной статьи, земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Положениями ч. 4 указанной статьи предусмотрено, что в случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме любое уполномоченное указанным собранием лицо вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В силу ч. 4 данной статьи, формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления.

Пунктами 66-68 Пленума Верховного Суда Российской Федерации, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" установлено, что согласно части 1 статьи 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (Вводный закон) и части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее по тексту - ЖК РФ) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества (далее многоквартирный дом).

Вопросы участия населения в процедуре предоставления земельных участков практически не урегулированы на законодательном уровне, а пункт 3 статьи 31 ЗК РФ определяет только обязательность информирования населения о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства, а также устанавливает право населения участвовать в решении вопросов, связанных с изъятием и предоставлением земельных участков.

Таким образом, при предоставлении земельного участка мнение граждан учитывается, но прямая зависимость между этим мнением и принятием решения о предоставлении земельного участка действующим законодательством не установлена.

В силу частей 3 и 4 статьи 16 Вводного закона по заявлению любого лица, уполномоченного решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, органы власти осуществляют формирование земельного участка, на котором расположен данный дом.

Если земельный участок под многоквартирным домом был сформирован до введения в действие ЖК РФ и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, право общей долевой собственности на него у собственников помещений в многоквартирном доме считается возникшим в силу закона с момента введения в действие ЖК РФ (часть 2 статьи 16 Вводного закона).

Если земельный участок под многоквартирным домом был сформирован после введения в действие ЖК РФ и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, право общей долевой собственности на него у собственников помещений в многоквартирном доме возникает в силу закона с момента проведения государственного кадастрового учета (часть 5 статьи 16 Вводного закона).

Если земельный участок не сформирован и 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 16 Вводного закона собственник не вправе распоряжаться этой землей в той части, в которой должен быть сформирован земельный участок под многоквартирным домом. В свою очередь, собственники помещений в многоквартирном доме вправе 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. При определении пределов правомочий собственников помещений в многоквартирном доме по владению и пользованию указанным земельным участком необходимо руководствоваться частью 1 статьи 36 ЖК 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 Российской Федерации (далее по тексту - ГК 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 ГПК РФ или главы 24 АПК 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 Российской Федерации), 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 соответствии с ч. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

В ходе судебного заседания установлено, что постановлением главы администрации Гурьевского городского округа «О формировании земельных участков с **условным** кадастровыми номерами 39:010036.0045(А), (Б) в г. Гурьевске, ул. Калининградское шоссе вновь формируемых из состава земельного участка государственной собственности с кадастровым номером 39:010036:0045» от 10.11.2008 № 6782 сформирован земельный участок для эксплуатации и обслуживания многоквартирного жилого дома № 7, расположенного по Калининградскому шоссе в г. Гурьевске Калининградской области, площадью 708 кв.м.

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 № 7 по ул. Калининградское шоссе).

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 КН 39:03:010036:0051, расположенный по адресу: г. Гурьевск, ул. Садовая.

05.10.2009 г. между администрацией Гурьевского муниципального района и ООО «Престиж» заключен договор аренды № 1413 указанного выше земельного участка.

Постановлением главы администрации Гурьевского муниципального района от 02.10.2009 № 4670 ООО «Престиж» в аренду сроком до 01.08.2019 года предоставлен земельный участок из земель населенных пунктов площадью 3 000 кв.м. для строительства гостиницы по адресу: Калининградская область, г. Гурьевск, ул. Садовая.

Право аренды зарегистрировано в установленном порядке в Управлении Федеральной регистрационной службы по Калининградской области.

В соответствии с ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 29.12.2004 N 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.

Однако, в судебном заседании установлено, что, в нарушение вышеуказанных требований закона, проект межевания квартала в границах улиц Садовая - Калининградское шоссе - Зеленая - Красная в г. Гурьевске не утверждался, публичные слушания по указанному проекту не проводились. Данный факт не отрицался в ходе судебного разбирательства и представителем ответчика администрации Гурьевского муниципального района Калининградской области, а также нашел свое отражение в сообщении и.о. прокурора Гурьевского района Калининградской области Алексева А.Н. № 152ж/11 от 11 июля 2011 года по результатам проведенной проверки по обращению жителей дома № 7 по Калининградскому шоссе в г. Гурьевске по вопросу незаконного предоставления в аренду ООО «Престиж» земельного участка для строительства гостиницы в г. Гурьевске и нарушения порядка формирования земельного участка для эксплуатации и обслуживания многоквартирного дома 7 по ул. Калининградское шоссе в г. Гурьевске Калининградской области.

Кроме того, в судебном заседании нашло подтверждение и того факта, что решение о предоставлении в аренду земельного участка ООО «Престиж» для проектирования гостиницы принято администрацией Гурьевского муниципального района 02.06.2008 года до формирования земельного участка для эксплуатации многоквартирного жилого дома по Калининградскому шоссе, 7 в г. Гурьевске.

Собственники, проживающие в жилом доме № 7 по ул. Калининградское шоссе в г. Гурьевске Калининградской области, полагая, что указанными выше постановлениями главы администрации Гурьевского муниципального района Калининградской области приняты с нарушением требований закона, а также нарушают их права и законные интересы, обратились в суд с указанным выше иском.

Как установлено судом и указано выше, предоставление земельного участка ООО «Престиж» состоялось после 1 марта 2005 года, то есть после вступления в силу ЖК РФ.

На основании п. 1 ст. 36 ЖК РФ, п. 1 ст. 16 «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ в существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, являются общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

Механизм реализации этих норм предусмотрен п.п. 2-5 ст. 16 названного Федерального закона № 189-ФЗ.

Так, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме (п. 2).

В соответствии с п. 1 ст. 2 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Из материалов дела видно, что сосособственники помещений в жилом доме № 7 по ул. Калининградское шоссе в г. Гурьевске Калининградской области с заявлением в администрацию Гурьевского муниципального района Калининградской области о формировании земельного участка до его фактического формирования не обращались.

Согласно материалам кадастрового дела № 39:03:010036:52 земельный участок для эксплуатации и обслуживания многоквартирного жилого дома № 7 по ул. (калининградское шоссе в г. Гурьевске Калининградской области был сформирован площадью 708+79 кв.м. и 22.01.2009 г. поставлен на кадастровый учет с присвоением кадастрового номера 39:03:010036:352.

Из регистрационного дела № 39:03:010036:51 и кадастрового паспорта на земельный участок следует, что земельный участок для строительства гостиницы по адресу: Калининградская область, г. Гурьевск, ул. Садовая, сформирован площадью 3 000 +/- 2,048 кв.м. и 30.12.2008 года поставлен на кадастровый учёт с присвоением кадастрового номера 39:03:010036:51.

В соответствии с заключением генерального директора ООО «Гипрозем» Гагиевой М.И. № 91 от 21.10.2011 года площадь земельного участка с КН 39:03:010036:52 для обслуживания многоквартирного жилого дома составляет 708 кв.м., в т.ч. площадь застроенной территории -167.5 кв.м., площадь незастроенной территории - 540.5 кв.м., соответственно площадь земельного участка на одну квартиру составляет 90 кв.м.

На основании СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» размер земельного участка, выделяемого при многоквартирных одно-, двух-, трехэтажных дома в застройке блокированного типа на новых периферийных территориях малых, средних и больших городов, на резервных территориях больших и крупных городов, в новых и развивающихся поселках в пригородной зоне крупных и крупнейших городов и в условиях реконструкции существующей индивидуальной усадебной застройки городов любой величины должен составлять: 60-100 кв.м. (без площади застройки) на квартиру.

Таким образом, суд приходит к выводу о том, что площадь 708 кв.м. сформированного земельного участка с КН 39:03:010036:52 для обслуживания многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Калининградская область, г. Гурьевск, ул. Калининградское шоссе, д. № 7, соответствует нормам, установленным СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», действовавшим на момент формирования указанного выше земельного участка.

Кроме того, порядок определения размеров и установления границ земельных участков в кондоминиумах, передаваемых в собственность или аренду домовладельцам или товариществам

собственников жилья, определен Положением об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах (утв. постановлением Правительства РФ от 26 сентября 1997 года N 1223) (далее по тексту - Положение N 1223).

В силу пункта 2 указанного Положения N 1223 не подлежат пересмотру, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством, границы землеотводов, действующих до принятия настоящего Положения, а также земельных участков, находящихся в собственности, бессрочном (постоянном) пользовании или арендуемых домовладельцами или их организациями (жилищные, жилищно-строительные кооперативы, товарищества и т.п.).

Размеры земельных участков для создания кондоминиумов на территориях существующей застройки городов и других поселений, а также на вновь осваиваемых территориях определяются в соответствии с градостроительной документацией, градостроительными нормативами и методикой расчета нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах. Границы земельных участков в кондоминиумах устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков (при их наличии) и проездов, естественным границам, границам отвода магистральных инженерно-транспортных коммуникаций, если градостроительными требованиями не установлено иное.

Нормативный размер земельного участка, передаваемого в общую долевую собственность домовладельцев бесплатно, определяется в зависимости от площади участка, занятого непосредственно жилыми зданиями и иными объектами недвижимости, входящими в состав кондоминиума, а также прилегающими к ним территориями, необходимыми для обеспечения их функционирования (обслуживания), с учетом соблюдения требований градостроительных нормативов, противопожарной безопасности, санитарных разрывов между зданиями и иных норм, обеспечивающих нормальные условия проживания и пребывания граждан в кондоминиуме, обслуживания жилых зданий и другого имущества, входящего в состав кондоминиума, а также доступ ко всем объектам кондоминиума. При этом должны обеспечиваться нормальные условия проживания граждан на смежных земельных участках и права собственников, владельцев, пользователей и арендаторов этих участков, а также владельцев расположенных на них зданий, строений и сооружений.

Методика расчета нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах разрабатывается на основе соответствующих документов Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу и Федеральной службы земельного кадастра России и утверждается органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или в случае возложения на них этой функции органами местного самоуправления (пункт 3 Положения N 1223).

Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах утверждены приказом Минземстроя РФ от 26 августа 1998 года N 59.

Так, в соответствии с п. 3.4 указанных выше Методических указаний нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, в основу определения которого положен принцип выявления удельного показателя земельной доли для зданий разной этажности, рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений в данном кондоминиуме на удельный показатель земельной доли по формуле

$$S_k = S \times Y_k, (1) \text{ норм.к к з.д.}$$

где S_k - нормативный размер земельного участка в норм.к кондоминиуме, м²;

S - общая площадь жилых помещений в кондоминиуме, м²;

k

Y_k - удельный показатель земельной доли для зданий разной з.д. этажности (таблица приложения А).

Как видно из инвентарного дела на жилой дом № 7, расположенный по адресу: Калининградская область, г. Гурьевск, ул. Калининградское шоссе, исследованного в ходе судебного разбирательства, указанный выше жилой дом является трехэтажным строением 1973 года постройки, общей площадью 360,8 кв.м.

Следовательно, нормативный размер земельного участка в кондоминиуме составит 709.2 кв.м., из следующего расчета 360.8 кв.м. x 1.97 (удельный показатель земельной доли трехэтажного здания, 1973 года постройки).

Таким образом, из землеустроительного дела спорного земельного участка следует, что площадь предоставленного земельного участка под многоквартирный жилой дом истцов, составляет 708 +/- 9 кв.м., что также соответствует требованиям, отраженным в Методических указаниях.

Следовательно, новый земельный участок, на котором ООО "Престиж" разрешено строительство гостиницы, образовался с учётом нормативной площади земельного участка, определенной для нового дома, при этом была учтена обеспеченность территорий существующих жилых домов.

Более того, истцы вправе оспаривать правильность формирования смежного земельного участка и законность его предоставления ООО «Престиж» только в том случае, если такими действиями были нарушены их права на предоставление под их жилой дом земельного участка придомовой территории в меньшем, чем того требуют нормативы, размере. Между тем, таких обстоятельств по делу установлено не было.

Кроме того, наличие на земельном участке, предоставленном ООО «Престиж», самовольно возведенных жильцами дома строений, не обязывало администрацию Гурьевского муниципального района Калининградской области учитывать их, как принадлежность дома. Такие строения в соответствии с требованиями ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, п. 1 ст. 16 ФЗ «О введении в действие Жилищного Кодекса Российской Федерации», Положения «Об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах», утвержденного Постановлением Правительства от 12 сентября 1997 г. № 1223, могли быть учтены при формировании земельного участка придомовой территории, если они служили для обслуживания и жизнеобеспеченности жилого дома.

Также в судебном заседании установлено, сараи жильцов, которые использовались ими для хранения твердого топлива, попали за пределы сформированного земельного участка под жилой дом № 7 по ул. Калининградское шоссе в г. Гурьевске Калининградской области.

Между тем, судом учитывается, что необходимость в сохранении этих сараев, как объектов, необходимых для обслуживания дома, отпала в настоящее время, в связи с подключением в 2011 году указанного выше жилого дома к единой системе газоснабжения.

Таким-образом, несмотря на то, что имелись нарушения в процедуре и порядке формирования спорных земельных участков и предоставления земельного участка ООО «Престиж», однако такими действиями прав и законных интересов истцов нарушено не было, соответственно правовых оснований для признания незаконными оспариваемых ими решений и совершенных сделок в отношении спорных земельных участков, не имеется.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу о том, что расчет площади земельного участка для эксплуатации и обслуживания многоквартирного жилого дома № 12 по ул. Калининградское шоссе в г. Гурьевске Калининградской области при его формировании был выполнен в соответствии со строительными нормами и правилами, действовавшими на момент формирования земельных участков. Кроме того, расчет площади указанного выше земельного участка не противоречит положениям, предусмотренным Методическими указаниями по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах утвержденными приказом Минземстроя РФ от 26 августа 1998 года N 59.

Те обстоятельства, что жители жилого дома № 12 по ул. Калининградское шоссе в г. Гурьевске Калининградской области длительное время фактически пользуются придомовым земельным участком большей площади; а на земельном участке, переданном в аренду ООО «Престиж», были расположены их хозяйственные постройки, при том, что у истцов отсутствуют документы о землеотводе под жилой дом в границах фактического пользования, документы о принадлежности данных строений истцам, а также документы о возведении этих строений в соответствии с требованиями закона, не являются доказательствами наличия у истцов законного права пользования придомовым земельным участком в большем объеме, чем он был сформирован органом местного самоуправления.

Собственники вправе владеть и пользоваться этим земельным участком в той мере, в какой необходимо для эксплуатации ими многоквартирного дома, а также объектов, входящих в состав общего имущества (п. 67 Постановления Пленума Верховного суда РФ № 10 и Пленума Высшего Арбитражного суда РФ № 22 от 29 апреля 2010 года).

Иные доводы, приводимые истцами в обоснование заявленных требований, в том числе о формировании земельных участков без подготовки проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, основанием для признания оспариваемых постановлений администрации и заключенных сделок в отношении спорных земельных участков недействительными по рассматриваемому спору не являются, поскольку не влекут нарушение прав и законных интересов истцов.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу о недоказанности нарушений действующего законодательства при формировании спорных земельных участков, в том числе при определении их границ и размеров, влекущих нарушение прав и законных интересов истцов. Также отсутствуют доказательства, подтверждающие, что земельные участки, являющиеся предметом оспариваемых договора передачи в аренду земельного участка, каким-либо образом накладываются на земельный участок для эксплуатации и обслуживания многоквартирного жилого дома № 12 по ул. Калининградское шоссе в г. Гурьевске Калининградской области.

Следовательно, суд приходит к выводу о том, что оснований для удовлетворения уточненных исковых требований, не имеется и в ходе судебного разбирательства установлено не было.

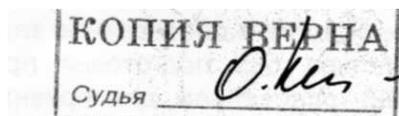
На основании изложенного выше и руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований Д.С.А., и еще 9 граждан к Администрации Гурьевского муниципального района Калининградской области, Федеральному бюджетному учреждению «Кадастровая палата» по Калининградской области, ООО «Престиж», с участием третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования: Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Правительства Калининградской области о признании недействительными постановление Администрации Гурьевского городского округа Калининградской области № 2147 от 28 мая 2007 года «О предварительном согласовании места размещения под проектирование гостиницы г. Гурьевске ООО «Престиж», акт № 267 от 2006 года «О выборе земельного участка на проектирование и строительство по адресу: Калининградская область, г. Гурьевск, ул. Садовая», постановление № 2988 Администрации Гурьевского городского округа Калининградской области от 02 июня 2008 года "О формировании земельных участков с условными кадастровыми номерами 39:01:01 00 36:0029/А,Б, постановление Администрации Гурьевского муниципального района Калининградской области № 4670 от 02 октября 2008 года "О предоставлении в аренду ООО «Престиж» земельного участка для строительства гостиницы", постановление Администрации Гурьевского городского округа № 6782 от 10 ноября 2008 года "О формировании земельного участка для обслуживания и эксплуатации многоквартирного жилого дома № 7 по ул. Калининградское шоссе в г. Гурьевске Калининградской области", договора № 1413 от 05 октября 2009 года аренды земельного участка, площадью 3 000.00 кв.м., предоставленного в аренду Администрацией Гурьевского муниципального района Калининградской области ООО "Престиж", применив последствия ничтожности сделки, о понуждении Федерального бюджетного учреждения «Кадастровая палата» по Калининградской области снять с учета земельные участки с кадастровыми номерами 39:03:010036:52 и 39:03:010036:51 и обязанности Администрации Гурьевского муниципального района Калининградской области исполнить надлежащим образом обязанности по формированию границ земельного участка с учетом размещенных сооружений и в соответствии с границами и площадью, отраженными в техническом паспорте на дом, отказать в полном объеме.

Решение может быть обжаловано в судебную коллегия по гражданским делам Калининградского областного суда через Гурьевский районный суд Калининградской области в течение 10 дней со дня вынесения председательствующим мотивированного решения.

Мотивированное решение суда изготовлено председательствующим 26 декабря 2011



года.

Судья:

О.Ч. Коновалова

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
КАЛИНИНГРАДСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД

Судья: Коновалова О.Ч.

Дело № 33-677/2012

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

«21» марта 2012 г.

г. Калининград

Судебная коллегия по гражданским делам Калининградского областного суда в составе:
председательствующего Костикова СИ.
судей Быстровой М.А., Струковой А.А.
при секретаре Елиной А.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по апелляционной жалобе Д.С.А., и 9 граждан на решение Гурьевского районного суда Калининградской области от 19 декабря 2011 года, которым в иске Д. С.А., и 9 граждан к администрации Гурьевского муниципального района, ФБУ «Кadaстровая палата» по Калининградской области, ООО «Престиж» о признании недействительными акта выбора земельного участка на проектирование и строительство по ул.Садовая в г.Гурьевске от 2006 года № 267, постановлений администрации Гурьевского городского округа № 2147 от 28 мая 2007 года «О предварительном согласовании места размещения под проектирование гостиницы в г. Гурьевске ООО «Престиж», № 2988 от 2 июня 2008 года "О формировании земельных участков с условными кадастровыми номерами 39:01:01 00 36:0029/А,Б» и № 6782 от 10 ноября 2008 года "О формировании земельного участка для обслуживания и эксплуатации многоквартирного жилого дома № 7 по ул. Калининградское шоссе в г. Гурьевске Калининградской области", постановления администрации Гурьевского муниципального района № 4670 от 2 октября 2009 года "О предоставлении в аренду ООО «Престиж» земельного участка для строительства гостиницы", договора № 1413 от 5 октября 2009 года аренды земельного участка и применении последствий недействительности ничтожности сделки, о понуждении ФБУ «Кadaстровая палата» по Калининградской области к снятию с учета земельных участков с кадастровыми номерами 39:03:010036:52 и 39:03:010036:51 и обязанности администрации Гурьевского муниципального района к формированию границ земельного участка под существующий многоквартирный жилой дом с учетом фактического землепользования - отказано.

Заслушав доклад судьи Струковой А.А., объяснения Д. С.А., Г.Л.П., С.О.К., Каргапольцевой Н.В., представителей Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области - Ждановой И.Ю. и Воробьева Н.В., поддержавших доводы жалобы, возражения представителя ООО «Престиж» - Айрапетова В.И., полагавшего решение законным и обоснованным, судебная коллегия УСТАНОВИЛА:

Д.С.А., Д.А.И. и другие вышеназванные граждане обратились в суд с указанным иском, ссылаясь на то, что они являются собственниками квартир №№ 2-6 в 6-квартирном 3-этажном жилом доме № 7 по Калининградскому шоссе в г.Гурьевске, который не газифицирован, в связи с чем отопление квартир осуществляется с помощью котлов на твердом топливе, которое хранится истцами в хозяйственных постройках, расположенных на придомовой территории площадью 1 746,5 кв.м в фактических границах землепользования, площадь которого согласно техническим данным БТИ составляет 2 893,8 кв.м. В апреле 2011 года истцы узнали, что под указанный многоквартирный дом администрацией района по собственному на то усмотрению сформирован земельный участок площадью 708+/-9 кв.м с кадастровым номером 39:03:010036:52 и поставлен на кадастровый учет 22 января 2009 года, границы которого с истцами не согласованы и в границы которого не включены упомянутые хозяйственные постройки, которые входят в состав смежного земельного участка площадью 3000 кв.м с кадастровым номером 39:03:010036:51, который, в свою очередь, поставлен на кадастровый учет 30 декабря 2008 года и предоставлен для строительства гостиницы ООО «Престиж». Истцы полагают незаконным и нарушающим их права формирование земельных участков с кадастровыми номерами 39:03:010036:52 и 39:03:010036:51, а также принятые в отношении этих участков постановления органа местного самоуправления и договор аренды в отношении участка с кадастровым номером 39:03:010036:52, поскольку не было проведено надлежащее информирование о формировании участка для строительства гостиницы, не утвержден проект межевания квартала в границах улиц Садовая - Калининградское шоссе - Зеленая -Красная в г.Гурьевске и не проведены, соответственно, публичные слушания по такому проекту межевания, нарушен порядок согласования границ формируемых участков, участок площадью 708 кв.м недостаточен для обслуживания существующего 6-квартирного жилого дома 7 по Калининградскому шоссе, для эксплуатации которого

необходим земельный участок площадью не менее 2 000 кв.м с учетом положений СНиП 2.07.01-89* о наличии площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, стоянки автомашин, хозяйственных целей и выгула собак, а также того обстоятельства, что до настоящего времени не газифицирована квартира № 1 названного жилого дома, для отопления которой требуется твердое топливо, подлежащее хранению в хозяйственной постройке. Судом постановлено решение, изложенное выше.

В апелляционной жалобе истцы просят решение отменить, настаивая на формировании участка под существующий многоквартирный дом без учета фактического землепользования, на невозможности его обслуживания в границах сформированного участка площадью 708 кв.м и необходимости формирования земельного участка для обслуживания данного дома площадью около 2 000 кв.м с учетом СНиП 2.07.01-89*, а также ссылаясь на неверный расчет судом первой инстанции нормативного размера земельного участка под указанный жилой дом. Кроме того, обращают внимание на нарушения установленной процедуры формирования участков под существующий дом и для нового строительства, а также предоставления участка для строительства.

Проверив законность и обоснованность решения, обсудив доводы жалобы, судебная коллегия полагает решение подлежащим оставлению без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Из материалов дела следует, что действительно в нарушение ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» при формировании указанных земельных участков не был подготовлен проект межевания квартала в границах улиц Садовая - Калининградское шоссе - Зеленая - Красная в г.Гурьевске и не проведены публичные слушания по такому проекту межевания, решение о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 39:03:010036:52 в аренду ООО «Престиж» для проектирования гостиницы принято районной администрацией до формирования земельного участка для обслуживания существующего многоквартирного дома № 7 по Калининградскому шоссе в г.Гурьевске, а также в нарушение ч. 3 ст. 31 Земельного кодекса РФ органы местного самоуправления не проинформировали надлежащим образом население о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка для строительства гостиницы.

В то же время, сами по себе эти обстоятельства не свидетельствуют о нарушении субъективных прав истцов на землю.

Так, с 1 марта 2005 года на основании п. 1 ст. 36 ЖК РФ границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности с учетом того, что на данном участке помимо самого дома могут находиться иные объекты, которые предназначены для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома, в том числе элементы озеленения и благоустройства.

На основании п. 7 ст. 36 Земельного кодекса РФ, п. 4 ст. 43 Градостроительного кодекса РФ границы и размеры земельного участка в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования, красных линий, смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.

При этом фактическое использование земельного участка не может рассматриваться как неограниченное, осуществляемое по собственному усмотрению граждан и порождающее обязанность органа местного самоуправления по предоставлению земельного участка для обслуживания многоквартирного жилого дома в самовольно используемых границах. Приведенными выше нормами земельного и градостроительного законодательства закреплены критерии определения размеров такого земельного участка - не только фактическое использование, но и действовавшие в период застройки градостроительные нормы и правила, а также возможность обслуживания многоквартирного жилого дома.

Из приведенных положений закона следует, что сверхнормативная территория может быть передана в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме при условии, что она в соответствии с утвержденной градостроительной или землеустроительной документацией не может быть использована в качестве самостоятельного объекта и для обслуживания многоквартирного дома необходим земельный участок площадью, превышающей нормативную.

Как видно из материалов дела, под существующий 6-квартирный 3-этажный жилой дом, принятый в эксплуатацию после капитального ремонта в 1973 году, общей жилой площадью 360,8 кв.м, сформирован земельный участок с кадастровым номером 39:03:010036:52 площадью 708+/-9 кв.м, что соответствует Методическим указаниям по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах, утв. приказом Минземстроя № 59 от 26 августа 1998 года, которые до настоящего времени не отменены и подлежат применению.

Согласно инвентарному делу БТИ на жилой дом № 7 по Калининградскому шоссе в г.Гурьевске данный дом не был газифицирован, отопление квартир осуществлялось с помощью котлов на твердом

топливе, которое хранилось в сарае, расположенном в фактических границах землепользования, площадь которого согласно техническим данным БТИ составляла 2 893,8 кв.м.

Однако в 2010 году дом газифицирован, квартиры всех истцов не отапливаются твердым топливом, о чем они сами указывают.

Собственники квартиры № 1, которая не подключена к газовым сетям, какие-либо исковые требования не заявляют, а истцы не наделены правом на обращение в суд в их интересах.

Ссылки истцов на необходимость включения в границы участка, предназначенного для обслуживания существующего многоквартирного дома, хозяйственной постройки в целях предоставления им возможности для хранения иных предметов (урожая с садовых участков, утвари и т.д.) ввиду сырости в подвальных помещениях дома не свидетельствуют, по мнению коллегии, о возникновении обязанности по формированию участка для обслуживания дома площадью, превышающей нормативную, поскольку истцы вправе поставить вопрос о приведении подвалов в надлежащее состояние.

Утверждения о необходимости расчета нормативной придомовой территории с учетом положений СНиП 2.07.01-89* основаны на неправильном толковании закона, поскольку в силу п. 1.1 СП 42.13330.2011 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», утв. приказом Минрегиона РФ от 28 декабря 2010 года № 820, настоящий документ распространяется только на проектирование новых и реконструкцию существующих городских и сельских поселений и включает основные требования к их планировке и застройке.

Из приведенной нормы Свода правил следует, что его положения не применимы при расчете нормативной площади в существующей застройке. Кроме того, из материалов дела видно, что формирование земельного участка с кадастровым номером 39:03:010036:52 площадью 708+/-9 кв.м не противоречит фактическому землепользованию при том, что какое-либо, ограждение фактической придомовой территории отсутствует, равно как и возделанные истцами цветники, клумбы, а также детские площадки, скамейки для отдыха и прочие объекты.

Принимая во внимание совокупность имеющихся в деле доказательств, судебная коллегия приходит к выводу о том, что истцы в нарушение ст. 56 ГПК РФ не представили бесспорных доказательств необходимости формирования под существующий дом земельного участка площадью, превышающей нормативную, и, соответственно, объективных данных о нарушении их земельных прав формированием земельных участков с кадастровыми номерами 39:03:010036:52 и 39:03:010036:51, также последующим предоставлением земельного участка с кадастровым номером 39:03:010036:52 для строительства.

При таких обстоятельствах судебная коллегия находит решение подлежащим оставлению без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Руководствуясь ст.ст. 328, 329 ГПК РФ, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Гурьевского районного суда Калининградской области от 19 декабря 2011 года оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи:



ОПРЕДЕЛЕНИЕ

об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании суда кассационной инстанции

23 апреля 2012 года

г. Калининград

Судья Калининградского областного суда Шлейникова И.П., изучив кассационную жалобу Д. С.А. и А.И., Г.Л.П., Н.В.А. и А.М. и других на решение Гурьевского районного суда Калининградской области от 19 декабря 2011 года по иску Д.С.А. и А.И., Г.Л.П. и других к администрации Гурьевского муниципального района Калининградской области, Федеральному бюджетному учреждению «Кадастровая палата» Калининградской области, ООО «Престиж» о признании недействительным постановления администрации Гурьевского городского округа Калининградской области № 2147 от 28 мая 2007 года «О предварительном согласовании места размещения под проектирование гостиницы в г. Гурьевске ООО «Престиж» и другим требованиям, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Калининградского областного суда от 21 марта 2012 года,

УСТАНОВИЛ:

Д.С.А. и 9 граждан обратились в суд с иском к администрации Гурьевского муниципального района Калининградской области, Федеральному бюджетному учреждению «Кадастровая палата» Калининградской области, ООО «Престиж» о признании недействительными постановления администрации Гурьевского городского округа Калининградской области № 2147 от 28 мая 2007 года «О предварительном согласовании места размещения под проектирование гостиницы в г. Гурьевске ООО «Престиж», акта выбора земельного участка на проектирование и строительство по ул. Садовой в г. Гурьевске от 2006 года № 267, постановлений администрации Гурьевского городского округа № 2988 от 2 июня 2008 года «О формировании земельных участков с условными кадастровыми номерами 39:01:01 00 36:0029/А,Б» и № 6782 от 10 ноября 2008 года «О формировании земельного участка для обслуживания и эксплуатации многоквартирного жилого дома № 7 по ул. Калининградское шоссе в г. Гурьевске Калининградской области», постановления администрации Гурьевского муниципального района № 4670 от 2 октября 2009 года «О предоставлении в аренду ООО «Престиж» земельного участка для строительства гостиницы», договора № 1413 от 5 октября 2009 года аренды земельного участка и применении последствий недействительности ничтожности сделки, о понуждении ФБУ «Кадастровая палата» по Калининградской области к снятию с учета земельных участков с кадастровыми номерами 39:03:010036:52 и 39:03:010036:51 и возложении обязанности на администрацию Гурьевского муниципального района по формированию границ земельного участка под существующий многоквартирный жилой дом с учетом фактического землепользования.

В обоснование требований ссылались на то, что они являются собственниками квартир №№ 2-6 в 6-квартирном 3-этажном жилом доме № 7 по Калининградскому шоссе в г. Гурьевске, который не газифицирован, в связи с чем отопление жилья осуществляется с помощью котлов на твердом топливе, которое хранится истцами в хозяйственных постройках, расположенных на придомовой территории площадью 1 746, 5 кв.м в фактических границах землепользования, площадь которого согласно техническим данным БТИ составляет 2 893, 8 кв.м. В апреле 2011 года истцы узнали, что под указанный многоквартирный дом администрацией района по собственному на то усмотрению сформирован земельный участок площадью 708+/-9 кв.м с кадастровым номером 39:03:010036:52 и поставлен на кадастровый учет 22 января 2009 года. Границы данного участка с истцами не согласованы, в его границы не включены вышеназванные хозяйственные постройки, которые входят в состав смежного земельного участка площадью 3 000 кв.м с кадастровым номером 39:03:010036:51, который, в свою очередь, поставлен на кадастровый учет 30 декабря 2008 года и предоставлен ООО «Престиж» для строительства гостиницы. Истцы полагали незаконными и нарушающими их права действия по формированию земельных участков с кадастровыми номерами 39:03:010036:52 и 39:03:010036:51 и принятые в отношении этих участков постановления органа местного самоуправления и договор аренды в отношении участка с кадастровым номером 39:03:010036:52, поскольку не было проведено надлежащее информирование о формировании участка для строительства гостиницы, не утвержден проект межевания квартала в границах улиц Садовая -Калининградское шоссе - Зеленая - Красная в г. Гурьевске, не проведены публичные слушания по такому проекту межевания, нарушен порядок согласования границ формируемых участков, указывали, что участок площадью 708 кв.м недостаточен для обслуживания существующего 6-

квартирного жилого дома № 7 по Калининградскому шоссе, для эксплуатации которого необходим земельный участок площадью не менее 2 000 кв.м с учетом положений СНиП 2.07.01-89* о необходимости наличия площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, стоянки автомашин, хозяйственных целей и выгула собак, не учтено то обстоятельство, что до настоящего времени не газифицирована квартира № 1 в указанном доме, для отопления которой требуется твердое топливо, подлежащее хранению в хозяйственной постройке.

Решением Гурьевского районного суда Калининградской области от 19 декабря 2011 года в удовлетворении заявленных требований истцам отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Калининградского областного суда от 21 марта 2012 года решение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе, поступившей в Калининградский областной суд 9 апреля 2012 года, заявители просят отменить вынесенные судебные постановления, принять новое решение об удовлетворении исковых требований в полном объеме.

В соответствии со ст. 387 ГПК РФ основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Таких нарушений при рассмотрении данного дела не допущено.

Разрешая возникший между сторонами спор, судебные инстанции обоснованно исходили из того, что в соответствии с ч. 1 ст. 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ и ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества.

На основании п. 7 ст. 36 Земельного кодекса РФ и п. 4 ст. 43 Градостроительного кодекса РФ границы и размеры земельного участка в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования, красных линий, смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.

Вместе с тем фактическое использование земельного участка не может рассматриваться как неограниченное, осуществляемое по собственному усмотрению граждан и порождающее обязанность органа местного самоуправления по предоставлению земельного участка для обслуживания жилого дома в самовольно используемых границах. Указанными выше правовыми нормами предусмотрено, что, если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

Таким образом, земельный участок под домом должен соответствовать установленным градостроительным регламентом предельным (максимальным и минимальным) размерам земельных участков.

При рассмотрении дела судом установлено, что согласно материалам кадастрового дела № 39:03:010036:52 под существующий 6-и квартирный 3-этажный жилой дом № 7 по Калининградскому шоссе в г. Гурьевске Калининградской области общей площадью 360, 8 кв.м, принятый в эксплуатацию после капитального ремонта в 1973 году, был сформирован земельный участок площадью 708+/-9 кв.м и 22 января 2009 года поставлен на государственный кадастровый учет, что соответствовало Методическим указаниям по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах, утвержденным приказом Минземстроя РФ от 26 августа 1998 года № 59, и подлежащим применению по настоящее время.

Согласно заключению генерального директора ООО «Гипрозем» № 91 от 21 октября 2011 года площадь земельного участка для обслуживания вышеуказанного многоквартирного жилого дома составляет 708 кв.м., в том числе, площадь застроенной территории - 167, 5 кв.м, площадь незастроенной территории - 540,5 кв.м, соответственно, доля земельного участка на одну квартиру составляет 90 кв.м.

В соответствии с требованиями СНиП 2.07-01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержденных постановлением Госстроя СССР от 16 мая 1989 года № 78 (ред. от 25 августа 1993 года), действовавших до введения в действие с 20 мая 2011 года СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01 -89* (утв. приказом Минрегиона РФ от 28 декабря 2010 года №

820), размер земельного участка, выделяемого при многоквартирных одно-, двух-, трехэтажных домах в застройке блокированного типа на новых периферийных территориях малых, средних и больших городов, на резервных территориях больших и крупных городов, в новых и развивающихся поселках в пригородной зоне крупных и крупнейших городов и в условиях реконструкции существующей индивидуальной усадебной застройки городов любой величины должен составлять **60- 100 кв.м** (без площади застройки) на квартиру.

Кроме того, судом установлено, что формирование земельного участка площадью 708+/-9 кв.м не противоречит и фактическому землепользованию, поскольку какое-либо ограждение фактически используемой придомовой территории, а также возделанные истцами цветники, клумбы, обустроенные детские площадки, скамейки для отдыха и прочие объекты отсутствуют.

Таким образом, с учетом вышеприведенных положений действующего законодательства суд пришел к выводу о том, что земельный участок площадью 708 кв.м для обслуживания вышеназванного многоквартирного жилого дома сформирован в соответствии с нормативами, действовавшими на момент принятия органом местного самоуправления соответствующего решения.

При таких обстоятельствах, хотя судом и установлено, что в нарушение ч. 2 ст. 6 Федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ при формировании вышеуказанных земельных участков не был утвержден проект межевания квартала в границах улиц Садовая - Калининградское шоссе -Зеленая - Красная в г. Гурьевске, не проведены публичные слушания по такому проекту межевания, решение о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 39:03:010036:52 в аренду ООО «Престиж» для проектирования гостиницы принято районной администрацией до формирования земельного участка для обслуживания существующего многоквартирного дома № 7 по Калининградскому шоссе в г. Гурьевске, а также в нарушение ч. 3 ст. 31 Земельного кодекса РФ органы местного самоуправления надлежащим образом не проинформировали население о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка для строительства гостиницы, вместе с тем данные обстоятельства сами по себе не приняты судом в качестве доказательств, свидетельствующих о нарушении субъективных прав истцов на землю.

Ссылки истцов на необходимость включения в границы участка, предназначенного для обслуживания существующего многоквартирного дома, хозяйственной постройки в целях предоставления возможности для хранения иных предметов (урожая с садовых участков, утвари и прочего) ввиду сырости в подвальных помещениях дома не приняты судом в качестве основания к формированию земельного участка для обслуживания дома площадью, превышающей нормативную, так как в настоящее время истцы вправе обратиться с требованиями о приведении подвалов дома в надлежащее состояние.

Указание заявителей в жалобе на признание администрацией Гурьевского муниципального района в ходе рассмотрения дела требований истцов отмену обжалуемых судебных постановлений повлечь не может, так как решением суда данное обстоятельство не подтверждено. Согласно позиции представителя администрации, ответчик не оспаривал вышеназванные допущенные при формировании земельного участка нарушения, однако указывал, что передача в аренду ООО «Престиж» земельного участка в сформированных и поставленных на кадастровый учет границах права и законные интересы истцов не нарушает.

Доводы кассационной жалобы, свидетельствующие о несогласии заявителей с выводами судебных инстанций по существу спора, не могут повлечь отмену в кассационном порядке состоявшихся по делу постановлений, поскольку суд кассационной инстанции при проверке законности судебных актов нижестоящих судов не вправе входить в обсуждение фактической стороны дела. Исследование и оценка представленных лицами, участвующими в деле, доказательств в подтверждение своих доводов и возражений, а также установление обстоятельств, на которых основаны изложенные в судебном решении выводы, отнесены законом к исключительной компетенции судов первой и второй инстанций.

Таким образом, нормы материального права истолкованы и применены судебными инстанциями правильно, а процессуальных нарушений, влекущих отмену судебных постановлений в кассационном порядке, не допущено.

На основании изложенного, руководствуясь п. 1 ч. 2 ст. 381 ГПК РФ.

ОПРЕДЕЛИЛ:

В передаче кассационной жалобы Д. С.А. и А.И., Г. ЛЛ_ Н.В.А. и А.М. и других на судебные постановления, вынесенные по иску Д.С.А. и А.И., Г.Л.П. и других к администрации Гурьевского муниципального района Калининградской области, Федеральному бюджетному учреждению «Кадастровая палата» Калининградской области. ООО «Престиж» о признании недействительным постановления администрации Гурьевского городского округа Калининградской области № 2147 от 28 мая 2007 года «О

предварительном согласовании места размещения под проектирование гостиницы в г. Гурьевске ООО «Престиж» и другим требованиям, для рассмотрения в судебном заседании суда кассационной инстанции отказать.

Судья Калининградского областного суда

