



Законодательное Собрание
Санкт-Петербурга

ПОСТОЯННАЯ КОМИССИЯ
ПО ГОРОДСКОМУ ХОЗЯЙСТВУ,
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
И ЗЕМЕЛЬНЫМ ВОПРОСАМ

Исаакиевская пл., 6, Санкт-Петербург, 190107
тел. 570-36-61; тел/факс 570-34-80

29 АПР 2014 № 401322-2

№ _____ от _____

Прокурору
Санкт-Петербурга
С. И. Литвищенко

ул. Почтамтская, дом 2/9,
Санкт-Петербург, 190000

Заявление

Просим Вас, в соответствии со ст.10, а также главами 1 и 2 раздела 3 закона РФ «О прокуратуре Российской Федерации» от 17 января 1992 года № 2202-1, в порядке надзора рассмотреть нарушения действующего законодательства, связанные с формированием участка с кадастровым номером 78:34:4104А:38 расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, участок 83 (северо-западнее дома 15, корп.2, лит.А) (далее – Участок).

Данный Участок с 14 июня 2013 года является собственностью Общества с ограниченной ответственностью «Согласие», что подтверждается записью, о регистрации права собственности, внесенной в единый государственный реестр прав Управлением Росреестра Санкт-Петербурга.

Ранее Участок принадлежал ООО «Спорт Тайм+» на основании договора купли-продажи от 22 марта 2010 года №22/03-00/КЛМ, дополнительного соглашения №1 от 22 марта 2010 года, заключенного с ЗАО «Строительный трест».

Осуществление данной сделки стало возможным после того, как ЗАО «Строительный трест» был осуществлен раздел земельного участка с кадастровым номером 78:4104А:26, ранее сформированного под строительство многоквартирного жилого дома, на девять вновь образованных участков, в числе которых и был создан рассматриваемый Участок.

Раздел земельного участка 78:4104А:26 был утвержден Распоряжением Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 17.09.2009 №3049-рк на основании заявления ЗАО «Строительный трест».

Имеющиеся документы позволяют сделать вывод, что данный раздел и последующая продажа Участка стороннему лицу являются незаконными, в связи со следующим.

Изначально земельный участок с кадастровым номером № 78:4104А:26 был сформирован под строительство многоквартирного дома, т.е. под капитальное строительство объекта недвижимости. Соответственно, размеры и площадь данного участка должны были определяться, в том числе, с учетом расположения на нем необходимых сооружений для нормальной эксплуатации дома.

Строительство многоквартирного дома №15, корпус 2 по Коломяжскому проспекту осуществлялось застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

Исходя из смысла норм Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» подобный договор порождает обязанность застройщика передать в собственность участнику долевого строительства недвижимое имущество.

Многоквартирный жилой дом, возведенный застройщиком на земельном участке с кадастровым номером 78:4104А:26 был введен в эксплуатацию поочередно секциями, согласно разрешениям, выданным Службой государственного строительного надзора и вневедомственной экспертизы Санкт-Петербурга, в период с февраля 2006 по декабрь 2009 год включительно.

Таким образом, начиная с февраля месяца 2006 года, т.е. с момента получения застройщиком первого акта ввода в эксплуатацию окончательно отстроенных секций, у него появилась обязанность по передаче, жилых и нежилых помещений в собственность участников долевого строительства, согласно условиям заключенных с ними договоров.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является документом, удостоверяющим в соответствии с частью 1 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструируемого, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

Согласно части 1 статьи 25 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", право собственности на созданный объект недвижимого имущества регистрируется на основании документов, подтверждающих факт его создания.

По состоянию на 2007 год многими собственниками жилых помещений многоквартирного дома было зарегистрировано право собственности, в сданных в эксплуатацию отстроенных секциях.

Частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) предусмотрено, что земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты, входят в состав общего имущества данного дома и принадлежат всем собственникам помещений на праве общей долевой собственности.

Согласно положениям части 2 статьи 36 ЖК 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.

В силу части 1 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (далее - Закон № 189-ФЗ, Вводный закон) 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.

Согласно разъяснениям, содержащимся в абз.1 п.8 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 №64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество зданий» (далее - Постановление ВАС РФ №64), если собственник здания в соответствии со ст.24 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" принимает решение о выделении из состава здания одного или нескольких помещений, то при внесении в реестр записей об образовании самостоятельных объектов недвижимости прекращается право собственности на здание в целом ввиду утраты зданием правового режима объекта недвижимости, на который может быть установлено право собственности одного лица, о чем делается соответствующая запись в реестре.

В таком случае право общей долевой собственности на общее имущество здания возникает с момента поступления хотя бы одного из помещений, находящихся в здании, в собственность иного лица (абз.2 п.8 Постановления № 64).

С учетом того что по состоянию на 2007 год у ряда собственников жилых помещений многоквартирного дома уже было зарегистрировано право собственности, земельный участок с кадастровым номером № 78:4104А:26, на момент его раздела застройщиком в 2009 году, являлся общедомовым имуществом.

Исходя из положений ст.244, п.1 ст.246, ст.247 ст.289, ст.290 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 36 ЖК РФ, наличие в доме общего имущества предполагает множественность субъектов права собственности на один и тот же объект, распоряжение таким имуществом осуществляется по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

Таким образом, раздел земельного участка, являющимся на момент принятия решения застройщиком о его разделе, общедолевой собственностью жильцов дома, не мог быть осуществлен в отсутствие письменного согласия всех собственников и землепользователей.

Однако, раздел был осуществлен без какого-либо соглашения со всеми участниками общей долевой собственности, в судебном порядке данный вопрос также не рассматривался, что является прямым нарушением требований установленных законодательством Российской Федерации и существенным нарушением прав собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома.

Последующая продажа Участка, сформированного в результате раздела территории многоквартирного дома, также влечет ряд негативных последствий для собственников его помещений в части нарушения их прав и на безопасную

эксплуатацию инженерных коммуникаций, расположенных в границах участка, ввиду постоянно осуществляемой его новым собственником незаконных работ по благоустройству, подразумевающих вскрытие дорожной одежды на его территории, уничтожение зеленого насаждения в виде газона, организацию палаточной торговли, а также воспрепятствование свободному проходу по нему, вопреки установленному обременению в виде публичного сервитута.

Таким образом, разделение земельного участка с кадастровым номером 78:4104А:26 и формирование в результате данного действия Участка с последующей его продажей иному лицу, противоречат положениям земельного, градостроительного и жилищного законодательства Российской Федерации, существенно нарушает права собственников помещений многоквартирного дома №15 корп.2, расположенного по Коломяжскому проспекту Санкт-Петербурга.

Учитывая вышесказанное, прошу Вас:

1. Проверить законность раздела земельного участка с кадастровым номером 78:4104А:26, в части формирования участка с кадастровым номером 78:34:4104А:38 расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, участок 83 (северо-западнее дома 15, корп.2, лит.А), а также законность передачи данного участка в собственность юридическому лицу;

2. В случае выявления нарушений законодательства Российской Федерации и прав граждан, принять необходимые меры по устранению данных нарушений и защите прав.

Приложения:

1. Копии разрешений на ввод объектов в эксплуатацию № 1015 в - 2006, № 78-9415 в - 2007, №78-10815 в - 2008, № 786515 в - 2009;
2. Копия кадастровой выписки на земельный участок 78:4104А:26;
3. Копия кадастрового паспорта на земельный участок 78:34:4104А:38;
4. Копия Распоряжения Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 17.09.2009 №3049-рк.

Председатель комиссии

С.Н. Никешин

