



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ
ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

Тел. (812) 576-75-15 Факс (812) 576-49-10

E-mail: in@commim.spb.ru

ОКПО 00087076 ОКОГУ 23160

ОГРН 1027809244561

ИНН 7832000076/КПП 784201001

18 МАЙ 2016 № 52455-36

На № _____ от _____

Зайковской Т.Н.
(для информирования
заинтересованных лиц)
Пулковское шоссе, д.18, кв.13,
Санкт-Петербург

Московский районный отдел
Комитета имущественных отношений
Санкт-Петербурга

Рассмотрев заявление от 18.04.2016 вх. КИО СПб №45539-36/16 Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга сообщает.

29.11.2007 года с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (далее – МКД) по адресу: г.Санкт-Петербург, Варшавская улица, дом 61, корпус 1, литера А, лицо, уполномоченное собранием собственников помещений в МКД (далее – Уполномоченное лицо), обратилось в Московский районный отдел Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга (с 21.04.2015 – Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, далее – Комитет).

Строительство указанного МКД осуществлялось на основании распоряжения Администрации Санкт-Петербурга от 07.12.2001 №1313-ра «О проектировании и строительстве жилого дома со встроенными помещениями и встроенно-пристроенными полуподземными автостоянками по адресу: Московский административный район, Западнее Варшавской улицы, квартал 15, у д. 61 по Варшавской ул.» (далее – распоряжение №1313-ра).

Для заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях Комитетом по градостроительству и архитектуре был разработан проект границ землепользования (шифр 02-2288), согласно которому для проектирования и строительства МКД предоставлялся земельный участок площадью 6500 кв. м, по адресу: Московский административный район, Западнее Варшавской улицы, квартал 15, у д. 61 по Варшавской ул.

Учитывая изложенное, а также по результатам полевого обследования земельного участка, на котором расположен МКД, и сведений, содержащихся в государственном кадастре недвижимости, была изготовлена схема от 11.12.2007 (шифр 14/06224) ориентировочных границ земельного участка площадью 6446 кв.м, подлежащего формированию для МКД, которая в установленном порядке была 22.10.2008 получена Уполномоченным лицом для дальнейшего обращения в топогеодезическую организацию для заключения договора подряда на проведение работ по формированию земельного участка для МКД.

В соответствии с указанной схемой за счет средств собственников помещений в МКД на основании договора подряда топогеодезической организацией были проведены топогеодезические работы, по результатам которых был сформирован земельный участок

площадью 5779 кв.м по адресу: г.Санкт-Петербург, Варшавская улица, дом 61, корпус 1, литера А.

Границы указанного земельного участка были согласованы Уполномоченным лицом (протокол согласования границ земельного участка от 09.02.2009), и утверждены соответствующим распоряжением Комитета по земельным ресурсам и землеустройству.

Необходимо обратить внимание, что восточная граница земельного участка, местоположение которой предполагается изменить, установлена по красным линиям Варшавской улицы, утвержденным в составе плана детальной планировки от 1975 (разбивочный чертеж от 08.01.2002).

Согласно действующему законодательству красными линиями обозначаются территории общего пользования, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе улицы, проезды, скверы). Указанные территории приватизации не подлежат.

По заявлению Уполномоченного лица 10.06.2009 был проведен государственный кадастровый учет земельного участка площадью 5779 кв.м по адресу: г.Санкт-Петербург, Варшавская улица, дом 61, корпус 1, литера А, с присвоением кадастрового номера 78:14:7555:10.

В соответствии с пунктом 5 статьи 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» 10.06.2009 земельный участок с кадастровым номером 78:14:7555:10 в силу закона перешел бесплатно в общую долевую собственность собственников жилых и нежилых помещений в МКД по адресу: г.Санкт-Петербург, Варшавская улица, дом 61, корпус 1, литера А.

В соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и, в установленных жилищным и гражданским законодательством пределах, распоряжаются общим имуществом в МКД, в том числе земельным участком.

В соответствии с пунктом 1 статьи 246 Гражданского кодекса Российской Федерации, распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. Изменение состава имущества или его характеристик, в том числе изменение размера земельного участка, является одним из способов распоряжения имуществом.

Учитывая изложенное, вопрос возможности изменения размера земельного участка с кадастровым номером 78:14:7555:10 (в настоящее время – 78:14:0007555:10) может быть рассмотрен при условии наличия решения собственников помещений в МКД по адресу: г.Санкт-Петербург, Варшавская улица, дом 61, корпус 1, литера А, принятого 100% голосов от общего числа голосов собственников помещений в указанном МКД.

Кроме того, обращаю Ваше внимание, что с 01.03.2015 вступили в силу изменения в Земельный кодекс Российской Федерации (далее – ЗК РФ), внесенные Федеральными законами от 23.06.2014 №171-ФЗ и от 29.12.2014 №487-ФЗ.

Действующий ЗК РФ предусматривает только один случай возможного увеличения земельного участка, находящегося в частной собственности – при образовании земельного участка путем перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности.

При этом статьей 39.28 ЗК РФ определен ограниченный перечень случаев, в которых допускается такое перераспределение, в частности:

- перераспределение земель и (или) земельных участков в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о развитии застроенной территории, в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории,

- перераспределение земель и (или) земельных участков в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории

для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков,

- перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в собственности граждан и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, дачного хозяйства, индивидуального жилищного строительства, при условии, что площадь земельных участков, находящихся в собственности граждан, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков,

- образование земельных участков для размещения объектов капитального строительства, предусмотренных статьей 49 ЗК РФ, в том числе, в целях изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Формирование земельного участка с кадастровым номером 78:14:0007555:10 в новых границах в целях увеличения площади будет являться перераспределением земельного участка, находящегося в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме, и земель, находящихся в государственной собственности.

В силу положений статьи 39.28 ЗК РФ такое перераспределение станет возможным при условии наличия утвержденного в установленном порядке проекта межевания территории, в целях приведения границ земельного участка в соответствие с указанным проектом межевания территории.

Согласно пункту 5 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной собственности, осуществляется за плату, размер которой определяется субъектом Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

Формула, по которой определяется размер платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга, земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, выраженный и рассчитанный в валюте Российской Федерации, установлена Законом Санкт-Петербурга от 11.11.2015 №673-130 «О мерах по реализации Федерального закона от 23 июня 2014 года №171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Таким образом, Комитет сможет вернуться к рассмотрению вопроса о возможности изменения границ земельного участка с кадастровым номером 78:14:0007555:10 исключительно после разработки и утверждения в установленном порядке проекта межевания территории, при наличии решения собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Санкт-Петербург, Варшавская улица, дом 61, корпус 1, литера А, принятого 100% голосов от общего числа голосов собственников помещений в указанном многоквартирном доме.

Заместитель
председателя Комитета

Девяткина
577-13-56



К.А. Кононевская

