



Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 50/52
<http://www.spb.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Санкт-Петербург
27 октября 2016 года

Дело № А56-59330/2016

Резолютивная часть решения объявлена 19 октября 2016 года.
Полный текст решения изготовлен 27 октября 2016 года.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе:
судьи Жарук М.А.,

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Михайловой А.Р.,
рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению товарищества собственников
жилья «ОЛИМП» (адрес: Россия 196191, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ул. ВАРШАВСКАЯ
61/1, ОГРН: 1047855106353);

к Комитету имущественных отношений Санкт-Петербурга (адрес: Россия 191060,
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, пр. Смольный, 1/Б, ОГРН: 1027809244561);
о признании незаконным отказа в формировании земельного участка и обязанности
сформировать земельный участок

при участии

- от заявителя: представителя Латыпова Л.Ф. (доверенность от 22.06.2016),
- от ответчика: представителя Вишневецкой М.В. (доверенность от 30.12.2016),

установил:

Товарищество собственников жилья «ОЛИМП» (далее Товарищество)
обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным отказа Комитета
имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее - Комитет), выраженного в
письме от 18.05.2016 и формировании земельного участка, на котором расположен
многоквартирный дом, в новых границах, указанных в заключении специалиста ООО
«Центр судебной экспертизы» от 27.11.2015 № 1499/16.

В связи с тем, что в предварительном заседании присутствовали представители
сторон, суд в порядке части 4 статьи 137 Арбитражного процессуального кодекса
Российской Федерации завершил предварительное судебное заседание и открыл
судебное заседание в первой инстанции.

В судебном заседании объявлен перерыв до 19.10.2016.

После перерыва судебное заседание продолжено.

Представитель заявителя поддержал заявленные требования в полном объеме.

Представитель Комитета относительно удовлетворения заявленных требований
возражал по основаниям, изложенным в отзыве.

Исследовав материалы дела, заслушав представителей сторон, суд установил
следующее.

Для управления общим имуществом собственников помещений многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Варшавская, д. 61, корпус 1 создано товарищество собственников жилья «ОЛИМП», сведения о котором внесены в ЕГРЮЛ 11.10.2004.

На основании заявления собственников помещений названного многоквартирного дома, распоряжением Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 28.05.2009 № 1603-рк, утверждены границы земельного участка, площадью 5 779 кв.м, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Варшавская ул., д. 61, корпус 1, литера А, под указанным многоквартирным домом.

Указанный земельный участок а поставлен на кадастровый учет 10.06.2009, ему присвоен кадастровый номер 78:14:7555:10.

В соответствии с пунктом 5 статьи 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

С учетом указанных положений закона, суд полагает, что земельный участок с кадастровым номером 78:14:7555:10 находится в общей долевой собственности собственников помещений указанного выше многоквартирного дома.

По заявлению Товарищества, специалистом ООО «Центр судебной экспертизы» было составлено заключение от 27.11.2015, в котором указано, что площадь земельного участка под названным многоквартирным домом должна составлять не 5 779 кв.м, а 13 626 кв.м и предложен вариант установления новой площади участка в соответствии со схемой, являющейся приложением к указанному заключению.

На основании этого заключения Товарищество 18.04.2016 обратилось в Комитет с заявлением об увеличении площади земельного участка, расположенного под многоквартирным домом, в котором просила вынести этот вопрос на заседание Комиссии по вопросам утверждения границ земельного участка и сформировать земельный участок в границах, указанных в приложении к заключению специалиста ООО «Центр судебной экспертизы».

Письмом от 18.05.2016 № 52455-36 Комитет отказал в удовлетворении заявления Товарищества об увеличении площади земельного участка, указав, что в соответствии с действующей редакцией Земельного кодекса Российской Федерации увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности возможно лишь 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, основания для перераспределения земель в рассматриваемом случае отсутствуют, поскольку проект межевания территории, на которой расположен спорный участок не утверждался.

Кроме того, Комитет сослался на отсутствие решения собственников помещений МКД, принятого 100% голосов от общего числа голосов собственников помещений в указанном МКД.

Полагая, что отказ Комитета является незаконным, Товарищество направило ему претензию от 07.07.2016 № 445, в которой повторно просило перераспределить земельный участок под МКД.

Письмом от 20.07.2016 № 78728-36 Комитет указал, что исчерпывающая информация по вопросу, связанному с увеличением площади земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом была направлена Товариществу в письме от 18.05.2016.

Ссылаясь на незаконность отказа Комитета, Товарищество обратилось в суд с настоящим заявлением.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.28 ЗК РФ перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается в следующих случаях:

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

2) перераспределение таких 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;

3) 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;

4) земельные участки образуются для размещения объектов капитального строительства, предусмотренных статьей 49 настоящего Кодекса, в том числе в целях изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

В силу пункта 3 статьи 39.28 ЗК РФ перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории либо при отсутствии такого проекта в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка.

Как следует из материалов дела и не оспаривается Товариществом, проект межевания территории, в границах которой расположены земельный участок с кадастровым номером 78:14:7555:10 и земли, находящиеся в государственной собственности, за счет которых Товарищество просило увеличить площадь спорного участка, не утвержден.

Товарищество полагает, что в данном случае перераспределение земельных участков осуществляется в соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 39.28 ЗК РФ и в силу пункта 3 названной статьи может быть произведено в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка, приложенной к заключению специалиста ООО «Центр судебной экспертизы», поскольку отсутствует проект межевания территории.

Между тем из буквального содержания подпункта 2 пункта 1 статьи 39.28 ЗК РФ следует, что такой случай перераспределения допускается исключительно в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории, следовательно, до утверждения указанного проекта применяться не может.

Пункт 3 статьи 39.28 ЗК РФ, допускающий использование при перераспределении схемы расположения земельного участка, подлежит применению к случаям перераспределения земель и (или) земельных участков, предусмотренным подпунктами

3 и 4 пункта 1 статьи 39.28 ЗК РФ, которые не имеют целью приведение границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории.

Таким образом, Комитет обоснованно указал Товариществу, что вопрос об увеличении площади спорного земельного участка и изменения его границ, может быть разрешен лишь после разработки и утверждения в установленном порядке проекта межевания территории, в границах которой расположен этот земельный участок.

Указанные обстоятельства являются самостоятельным и достаточным основанием для отказа в перераспределении земельных участков, в связи с чем у суда отсутствуют основания для признания незаконным отказа Комитета от 18.05.2016.

Доводы Комитета о пропуске Товариществом трехмесячного срока на подачу заявления не могут быть признаны судом обоснованными, поскольку с учетом даты выдачи представителю Товарищества оспариваемого отказа, этот срок не может считаться пропущенным.

Руководствуясь статьями 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

решил:

В удовлетворении заявления отказать.

Решение может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия Решения.

Судья

Жарук М.А.

