



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ
ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА
И ОБЕСПЕЧЕНИЯ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

ул.Новгородская, д.20, литера А
Санкт-Петербург, 191144

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

КИО

№ ОБ-2617-3906/19-0-1
от 19.06.2019



от _____

Колодий Ю.В.

Гаванская ул., д. 33, кв. 131,
Санкт-Петербург, 199406

ulmaximova@yandex.ru

Уважаемая Юлия Валерьевна!

На Ваше обращение от 22.05.2019 в адрес временно исполняющего обязанности Губернатора Санкт-Петербурга Беглова А.Д., направленное для подготовки ответа в Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – Комитет) (вх. от 29.05.2019 № ОБ-2617-3906/19-0-0) Управление землеустройства и обеспечения кадастровых работ Комитета сообщает следующее.

В соответствии с пунктом 5 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» земельный участок, сформированный для многоквартирного дома, со дня проведения его кадастрового учета бесплатно переходит в общую долевую собственность собственников помещений в этом многоквартирном доме.

Многokвартирный дом по адресу: г.Санкт-Петербург, Гаванская улица, дом 33, литера А, расположен на земельном участке по адресу: г.Санкт-Петербург, Гаванская улица, дом 33, с кадастровым номером 78:06:0002097:1001, прошедшем кадастровый учет 12.10.1999 – до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации. Образование земельного участка выполнено согласно действующим в то время правовым актам с целью определения арендной платы собственников и арендаторов нежилых помещений в составе указанного здания. В соответствии с целью образования земельного участка, ему был установлен вид разрешенного использования «для размещения объектов торговли». Границы земельного участка определены картометрическим способом без установления на местности.

Учитывая способ и цель образования земельного участка 78:06:0002097:1001, на него не возникло право общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г.Санкт-Петербург, Гаванская улица, дом 33, литера А.

Сведения о предполагаемом сносе многоквартирного дома по адресу: г.Санкт-Петербург, Гаванская улица, дом 33, литера А, в Комитете отсутствуют. Обращаю Ваше внимание на то, что Комитет не наделен полномочиями по принятию

решения о сносе многоквартирных домов, в том числе признанию их аварийными. Для получения актуальной информации данному вопросу в отношении многоквартирного дома по адресу: г.Санкт-Петербург, Гаванская улица, дом 33, литера А, заинтересованное лицо может обратиться в Администрацию Василеостровского района Санкт-Петербурга.

Также сообщаю, что в соответствии с жилищным и земельным законодательством формирование земельного участка имеет заявительный принцип.

По сведениям Комитета в настоящее время Санкт-Петербургским государственным казенным учреждением «Имущество Санкт-Петербурга» на основании поступившего заявления о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом по адресу: г.Санкт-Петербург, Гаванская улица, дом 33, литера А, осуществляется работа по определению границ земельного участка, в которых возможно его формирование.

В соответствии с пунктом 1 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» и пунктом 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации в существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, с элементами озеленения и благоустройства, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Согласно позиции Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, изложенной в письме от 18.10.2017 № 12374-ВА/17 если объекты озеленения и благоустройства предназначены для обслуживания, эксплуатации и благоустройства более чем одного многоквартирного дома, такие объекты не могут быть отнесены к общему имуществу данного дома.

То есть, в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме не может перейти земельный участок, в границах которого находятся объекты и (или) элементы благоустройства, определенные к использованию также жителями не только этого многоквартирного дома.

По информации, содержащейся в региональной информационной системе Санкт-Петербурга «Геоинформационная система Санкт-Петербурга» (сайт www.rgis.spb.ru) границами земельного участка по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Гавань, Карташихина улица, участок 11, с кадастровым номером 78:06:0002097:2361, определены границы сквера, включенного в перечень территорий зеленых насаждений общего пользования городского значения, утвержденный Законом Санкт-Петербурга от 19.09.2007 № 430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования» (адрес: сквер б/н на Карташихиной ул. у д. 33 по Гаванской ул., ЗНОП № 2221).

Учитывая изложенное, а также в соответствии с положением статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которому земли общего пользования не подлежат приватизации, земельный участок 78:06:0002097:2361 не может быть включен в границы земельного участка, образуемого для многоквартирного дома.

Обращаю Ваше внимание на то, что в соответствии с пунктом 2 статьи 2 Закона Санкт-Петербурга от 28.06.2010 № 396-88 «О зеленых насаждениях

в Санкт-Петербурге» на территориях, входящих в состав зеленого фонда Санкт-Петербурга, хозяйственная и иная деятельность ограничивается или запрещается в соответствии с законодательством об охране окружающей среды. Таким образом, предоставление земельного участка 78:06:0002097:2361 для строительства не представляется возможным.

Также сообщаю, что в соответствии с положениями статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации, вступившими в силу 01.03.2015, образование земельного участка (проведение кадастрового учета земельного участка) в границах планировочной структуры, застроенной многоквартирными домами, возможно исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Многоквартирный дом по адресу: г.Санкт-Петербург, Гаванская улица, дом 33, литера А, расположен на территории, в отношении которой проект межевания не разработан. Разработка документации по планировке территории, в состав которой входит проект межевания, относится к компетенции Комитета по градостроительству и архитектуре. По данному вопросу заинтересованное лицо может обратиться в данный исполнительный орган государственной власти Санкт-Петербурга.

Проект федерального закона, в соответствии с которым до 01.01.2022 допускается образование земельных участков при отсутствии утвержденного проекта межевания, находится на рассмотрении в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации.

Проведение кадастрового учета земельных участков, сформированных для многоквартирных домов, расположенных на территории, в отношении которой проект межевания не разработан, будет возможно после принятия указанного правового акта.

Начальник Управления



К.Н. Курчанов