



АДМИНИСТРАЦИЯ ПРЕЗИДЕНТА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**УПРАВЛЕНИЕ
ПРЕЗИДЕНТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПО РАБОТЕ С ОБРАЩЕНИЯМИ ГРАЖДАН
И ОРГАНИЗАЦИЙ**

КОЛОДИЙ Ю.В.

ulmaximova@yandex.ru

ул. Ильинка, д. 23, Москва, Российская Федерация, 103132

« 3 » ноября 20 23 г.



1087572

№ A26-11-108757291

Ваше обращение, поступившее на имя Президента Российской Федерации 23.10.2023 г. в форме электронного документа и зарегистрированное 23.10.2023 г. за № 1087572, рассмотрено.

В целях рассмотрения Вашего обращения были запрошены необходимые документы и материалы.

На основании полученной информации сообщаем следующее:

«На запрос по обращению Колодий Ю.В. с учетом информации, представленной Комитетом по градостроительству и архитектуре, Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга, Комитетом по инвестициям Санкт-Петербурга, Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга, администрацией Василеостровского района Санкт-Петербурга, сообщаем следующее.

На основании части 2 и части 5 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 189-ФЗ) земельный участок, на котором расположены

многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который образован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме со дня проведения государственного кадастрового учета такого земельного участка.

При этом, согласно разъяснениям Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлении от 29.04.2020 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» 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. 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.

До введения в действие ЖК РФ формирование и проведение государственного кадастрового учета земельного участка для многоквартирного дома осуществлялось в соответствии с Федеральным законом от 15.06.1996 № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья» (утратил силу с 01.03.2005 в связи с принятием Федерального закона № 189-ФЗ). Такие земельные участки, а также земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома, образованные в ином порядке, но границы которых соответствуют требованиям жилищного законодательства, в силу части 2 статьи 16 Федерального закона № 189-ФЗ являются общим имуществом собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных в их границах.

В силу статьи 389 Налогового кодекса Российской Федерации земельные участки, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, не признаются объектом налогообложения.

Многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, Гаванская ул., д. 33, литера А (далее - МКД) ранее располагался в границах земельного участка с кадастровым номером 78:06:0002097:1001 площадью 1 493 кв.м по адресу: Санкт-Петербург, Гаванская ул., д. 33, (далее - Участок).

Участок прошел государственный кадастровый учет 12.10.1999 (до введения в действие ЖК РФ) в соответствии с Указами Президента Российской Федерации от 14.06.1992 № 631 (утратил силу), от 22.07.1994 № 1535, распоряжением мэра - Председателя Правительства Санкт-Петербурга от 19.10.1994 № 1049-р (утратил силу), распоряжениями Комитета по управлению городским имуществом (в настоящее время Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга) от 26.01.1995 № 42-р, от 12.05.1995 № 255-р (утратили силу). Целью образования Участка было предоставление его части в аренду, в связи с чем в отношении Участка был установлен вид разрешенного использования - для размещения объектов торговли. При образовании Участка не рассматривались границы и площадь земельного участка необходимого для эксплуатации МКД. Границы Участка были установлены картометрическим способом в соответствии с контуром МКД.

Согласно материалам архива, в период с 1999 года по 2008 год Территориальным управлением Василеостровского административного района Санкт-Петербурга предпринимателям, осуществляющим свою деятельность без образования юридического лица, предоставлялись в краткосрочную аренду части Участка.

Следует отметить, что заключение договора аренды со множественностью лиц на стороне арендатора на земельный участок не предусматривает использование арендатором/арендаторами всего земельного участка. В данном случае арендатор/арендаторы заключали договор аренды на часть/на долю земельного участка. Данное положение также относится к договору аренды с множественностью лиц на стороне арендатора, ранее зарегистрированному в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) на Участок.

Учитывая изложенное, Участок не отвечал положениям, установленным жилищным законодательством, и не перешел в общую долевую собственность собственников помещений в МКД. Сведения о ранее поступавших заявлениях о

формировании земельного участка, на котором расположен МКД, в том числе в 2012 году, в Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга отсутствуют.

Формирование Участка в целях реализации прав собственников помещений в МКД на земельный участок, осуществлялось на основании заявления собственника квартиры в составе МКД (далее - Заявитель) (вх. от 30.04.2019 № 1803-5.2/19) по процедуре уточнения характеристик Участка, что не является способом образования нового земельного участка, в связи с чем утверждалась схема границ земельного участка. При формировании Участка в ЕГРН были внесены сведения о прекращении договора аренды со множественностью лиц на стороне арендатора.

Необходимо отметить, что в рамках проведения топогеодезических работ (далее - ТГР) в целях подготовки схемы границ Участка, к обращению Заявителя о выполнении ТГР за счет средств бюджета Санкт-Петербурга был приложен Протокол общего собрания собственников жилых помещений в МКД (далее - Протокол), в котором отражено решение об использовании возможности приватизации Участка в границах, зафиксированных в 1992 году, в соответствии с планом к паспорту МКД от 05.11.1971.

При этом, Протокол не отвечал требованиям жилищного законодательства (отсутствовали сведения: подтверждающие, что решение принято не менее, чем 2/3 голосов собственников помещений в МКД; о лице, по инициативе которого было созвано общее собрание; о форме, дате и месте его проведения). Паспорт МКД не является документом, подтверждающим проведение государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположен МКД. Сведения в таких документах могут быть учтены при формировании земельного участка в случаях, не противоречащих статье 36 ЖК РФ.

В соответствии с Положением о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга и организаций при формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, утвержденным распоряжением Правительства Санкт-Петербурга от 29.03.2005 № 25-рп, границы Участка согласованы Комитетом по градостроительству и архитектуре (заключение от 24.06.2019 № 01-21-5-21372/19) и утверждены распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 12.10.2022 № 2138-РЗК «Об утверждении границ земельного участка» (далее - далее распоряжение).

Согласно распоряжению сформированный Участок имеет площадь 2247 кв.м, относится к категории земель - земли населенных пунктов; находится в территориальной зоне среднэтажных и многэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов), с включением объектов инженерной инфраструктуры (ТЗЖДЗ); имеет вид разрешенного использования - среднэтажная жилая застройка (далее - сформированный Участок).

Южная часть сформированного Участка расположена в красных линиях Шкиперского протока, разработанных в составе проекта детальной планировки и застройки западной части Васильевского острова, утвержденному решением Исполнительного комитета Ленинградского городского Совета депутатов трудящихся от 17.12.1965 № 1135 «О застройке западной части Васильевского острова».

Сформированный Участок расположен в границах территории, в отношении которой утвержденная документация проекта планировки с проектом межевания территории отсутствует и в настоящее время не разрабатывается. Постановлением

Правительства Санкт-Петербурга от 17.07.2020 № 547 утвержден проект планировки с просктом межевания территории для размещения линейного объекта регионального значения «Участок Лахтинско-Правобережной линии от станции метро «Большой проспект» до станции метро «Морской фасад». Сформированный Участок расположен вне зон планируемого размещения объекта капитального строительства.

Вместе с тем при проведении государственного кадастрового учета сформированного Участка была допущена техническая ошибка: установленный ранее вид разрешенного использования Участка не был изменен на указанный в распоряжении, государственная собственность Санкт-Петербурга на Участок не прекращена.

В связи с обращением Колодий Ю.В. (вх. от 03.10.2023 № ОБ-10311-5534/23-0-0) Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга обеспечил верификацию вида разрешенного использования Участка, который в настоящее время имеет вид - среднеэтажная жилая застройка, а также направил письмо в Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Имущество Санкт-Петербурга», находящееся в ведении Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга, о необходимости прекращения регистрации права собственности Санкт-Петербурга на Участок в ЕГРН.

Обращаем вниманис, что в силу пункта 5 статьи 16 Федерального закона № 189-ФЗ сформированный Участок перешел в общую долевую собственность собственников помещений в МКД с даты проведения государственного кадастрового учета несмотря на наличие технической ошибки. Регистрация права общей долевой собственности собственников помещений в МКД в ЕГРН в данном случае носит правоподтверждающий характер, для осуществления которой собственники помещений в МКД могут обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (далее - Управление). При поступлении заявления о регистрации такого права Управление в установленном порядке направляет межведомственный запрос в Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга о наличии формирования земельного участка для многоквартирного дома, о возможности возникновения права общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме на земельный участок.

В отношении сквера б/н на Карташихиной ул. у д. 33 по Гаванской ул. (далее - Сквер) сообщаем, что решение о включении Сквера в Перечень территорий зеленых насаждений общего пользования городского значения, утвержденный Законом Санкт-Петербурга от 19.09.2007 № 430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования», было принято 03.05.2012 на заседании Городской рабочей группы по подготовке предложений по корректировке перечня территорий зеленых насаждений общего пользования и по утверждению результатов инвентаризации территорий зеленых насаждений внутриквартального озеленения.

По результатам выполненных ТГР, в отношении земельных участков, занятых Сквером, проведен государственный кадастровый учет с присвоением кадастровых номеров 78:06:0002097:2360 (Карташихина ул., участок 12) и 78:06:0002097:2361 (Карташихина ул., участок 11). Благоустройство территории Сквера находится в ведении Комитета по благоустройству Санкт-Петербурга.

На основании пункта 12 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки общего пользования, занятые скверами, не подлежат приватизации.

Упомянутый в обращении земельный участок с кадастровым номером 78:06:0002097:2359 по адресу: Санкт-Петербург, Гаванская ул., участок 53

(восточнее д. 33, литера А) 28.03.2016 прошел государственный кадастровый учет для размещения контейнерной площадки. Границы земельного участка были установлены в соответствии со схемой ориентировочных границ, согласованной Комитетом по благоустройству Санкт-Петербурга в чьем ведении в то время, находился учет таких объектов. 20.09.2023 земельный участок снят с государственного кадастрового учета.

Одновременно сообщаем, что в настоящее время Санкт-Петербургским государственным бюджетным учреждением «Управление инвестиций», находящимся в ведении Комитета по инвестициям Санкт-Петербурга, не рассматриваются заявления потенциальных инвесторов, связанные с предоставлением сформированного Участка и земельных участков с кадастровыми номерами 78:06:0002097:2359, 78:06:0002097:2360, 78:06:0002097:2361, а также не осуществляется подготовка документации, необходимая для принятия решения о их предоставлении в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.07.2015 № 656 «Об утверждении Положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при подготовке и принятии решений о предоставлении объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и проведения работ по приспособлению для современного использования».

Кроме того, адресной программой Санкт-Петербурга «Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге», утвержденной Законом Санкт-Петербурга от 16.04.2008 № 238-39, положений Закона Санкт-Петербурга от 29.06.2022 № 444-59 «О внесении изменений в некоторые законы Санкт-Петербурга по вопросам комплексного развития территорий в Санкт-Петербурге», в границах Василостровского района Санкт-Петербурга отсутствуют территории, планируемые к развитию застроенных территорий, а также комплексному развитию территорий жилой застройки.

Отношения, связанные с определением класса энергетической эффективности многоквартирных домов, регулируются Федеральным законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Правилами установления требований энергетической эффективности для зданий, строений, сооружений и требованиями к правилам определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 27.09.2021 № 1628.

В соответствии с вышеуказанными правовыми актами класс энергетической эффективности многоквартирного дома в процессе эксплуатации устанавливается и подтверждается органом государственного жилищного надзора на основании декларации о фактических значениях годовых удельных величин расхода энергетических ресурсов (далее - декларация) путем выдачи акта проверки соответствия многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности с указанием класса его энергетической эффективности на момент составления этого акта в порядке, установленном настоящими Правилами (далее - акт о классе энергоэффективности). Декларация предоставляется собственниками помещений многоквартирного дома (в случае осуществления непосредственного управления многоквартирным домом) или лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом.

Класс энергетической эффективности многоквартирного дома в процессе эксплуатации подтверждается не позднее чем за 3 месяца до истечения 5 лет со дня

выдачи акта о классе энергоэффективности, по решению собственников помещений многоквартирного дома или по инициативе лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, не чаще одного раза в год.

По состоянию на 31.10.2023 в Государственную жилищную инспекцию Санкт-Петербурга не поступало заявления о выдаче акта о классе энергоэффективности МКД.

Дополнительно сообщаем, что Конституция Российской Федерации гарантирует гражданину право на неприкосновенность частной жизни, личную и семейную тайну, защиту своей чести и доброго имени. Каждый имеет право на тайну переписки, телефонных переговоров, почтовых, телеграфных и иных сообщений. Ограничение этого права допускается только на основании судебного решения. Сбор, хранение, использование и распространение информации о частной жизни лица без его согласия не допускаются.

За нарушение неприкосновенности частной жизни статьей 137 Уголовного кодекса Российской Федерации установлена уголовная ответственность.

В силу статей 140, 141, 144 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации (далее - УПК РФ) одним из поводов для возбуждения уголовного дела является заявление о преступлении в устном или письменном виде. Круг лиц, уполномоченных на проведение предварительного расследования и предварительного следствия, определен в статье 151 УПК РФ.

В случае, если Колодий Ю.В. полагает, что в действиях каких-либо лиц содержатся признаки противоправных деяний, она вправе самостоятельно обратиться с соответствующим заявлением в уполномоченные органы.»

Главный советник департамента
письменных обращений граждан и
организаций



Д.Максимов