



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ
ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ
ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЁННОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ
«ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»

ул. Гороховая, д. 32, помещение 11-Н,
Санкт-Петербург, 191023
Тел.(812)576-22-88 E-mail: gku@commim.spb.ru

ОКПО 15807530 ОКОГУ 4210014
ОГРН 1177847189190
ИНН 7840066803/КПП 784001001

21.08.2018 № 53271-36/18

на № _____ от _____

Председателю правления
ТСЖ «Дачное»
С.С. Куанышпаеву

Б. Новаторов, д. 8, лит. А,
Санкт-Петербург, 198216

Уважаемый Сергей Сиельбекович!

В ответ на Ваше заявление от 25.12.2017 (вх. 29621-36) о предварительном согласовании предоставления в аренду для целей, не связанных со строительством, без проведения торгов земельного участка площадью 2351 кв.м, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, бульвар Новаторов, восточнее дома 8, литера А, СПБ ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» (далее – Учреждение) сообщает следующее.

В отношении образуемого земельного участка Учреждением подготовлен и направлен на рассмотрение Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – Комитет) проект распоряжения о предварительном согласовании предоставления земельного участка в аренду.

Принятое решение Комитет направит в Ваш адрес в установленном порядке.

**Начальник управления по предоставлению
земельных участков и сопровождению
сделок Юго-Западного направления**

О.Н. Слободчикова



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

26 СЕН 2018 № 42093-39

На № _____ от _____

Председателю правления
ТСЖ «Дачное»
С.С. Куанышпаеву

Б. Новаторов, д. 8, лит. А,
Санкт-Петербург, 198216

Решение

об отказе в предварительном согласовании предоставления
земельного участка

По результатам рассмотрения Вашего заявления от 25.12.2017 (вх. Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Имущество Санкт-Петербурга» от 25.12.2017 №29621-36) о предварительном согласовании предоставления земельного участка площадью 2351 кв.м, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, бульвар Новаторов, восточнее дома 8, литера А, (далее – Участок) для временного размещения транспортных средств на безвозмездной основе, Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга (вх. от 20.09.2018 № 97814-39) сообщает об **отказе** в предварительном согласовании предоставления в аренду Участка на основании следующего.

В соответствии с частью 8 статьи 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации одним из оснований для отказа в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной собственности, без проведения торгов, является расположение такого земельного участка в границах территории, в отношении которой с другим лицом заключен договор о развитии застроенной территории, за исключением случаев, если с заявлением о предоставлении земельного участка обратился собственник здания, сооружения, помещений в них, объекта незавершенного строительства, расположенных на этом земельном участке, или правообладатель данного земельного участка.

Участок расположен в границах территории, в отношении Законом Санкт-Петербурга от 06.05.2008 № 238-39 «Об адресной программе Санкт-Петербурга «Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге» принято решение о развитии территории. По результатам аукциона с ООО «СПб Реновация» заключен договор аренды на развитие территории.

Заместитель
председателя Комитета

К.А. Кононевская

Товарищество собственников жилья «Дачное»

198216, г. Санкт-Петербург, Бульвар Новаторов, дом 8, лит. А, тел. (812) 372-06-44
Р/сч. 40703810655180106908 Северо-Западный Банк Сбербанка РФ г. Санкт-Петербург
Московское отделение 1877 / 01093 К/сч. 30101810500000000653
ИНН 7805131827 КПП 780501001 БИК 044030653 ОКПО 50903782 ОКОНХ 90110
e-mail: TSG.dachnoe@yandex.ru

исх. № 01.11.18
от 01.11.2018 г.

Председателю Комитета
имущественных отношений
г. Санкт-Петербурга
Макрецову М.П.
191060, Санкт-Петербург,
Смольный проезд, д.1, лит.Б.

Уважаемый Михаил Павлович !

ТСЖ «Дачное» обратилось в Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга с заявлением от 25.12.2017 г. (вх. Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Имущество Санкт-Петербурга» от 25.12.2017 г. № 29621-36) о предварительном согласовании предоставления земельного участка общей площадью 2 351 кв.м., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, бульвар Новаторов, д.8., лит.А, (далее – Участок) для временного размещения транспортных средств на безвозмездной основе. Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга (вх. От 20.09.2018 г. № 97814-39) сообщил об отказе в предварительном согласовании предоставления в аренду Участка, о чем было указано в письме от 26.09.2018 г. №72093-39 за подписью заместителя председателя Комитета Каноневской К.А.

В качестве обоснования отказа были приведены два обстоятельства:

1. Часть 8 статьи 39.16 Земельного Кодекса РФ, где сказано, что Уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, если указанный в заявлении о предоставлении земельного участка земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой с другим лицом заключен договор о развитии застроенной территории, за исключением случаев, если с заявлением о предоставлении земельного участка обратился собственник здания, сооружения, помещений в них, объекта незавершенного строительства, расположенных на таком земельном участке, или

правообладатель такого земельного участка.

2. Участок расположен в границах территории, в отношении которой Законом Санкт-Петербурга от 06.05.2008 № 238-39» Об адресной программе Санкт-Петербурга «Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге» принято решение о развитии территории. По результатам аукциона с ООО «СПб Реновация» заключен договор аренды на развитие территории.

ТСЖ «Дачное считает данный отказ в предварительном согласовании предоставления в аренду Участка незаконным и необоснованным в связи с тем, что при рассмотрении данного заявления не были учтены права и законные интересы членов ТСЖ, закрепленные в Гражданском Кодексе РФ, Земельном Кодексе РФ, Жилищном Кодексе РФ, а также в других подзаконных нормативных актах.

В соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 36 Жилищного Кодекса РФ Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. В соответствии с частью 2 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

В целях создания механизма использования придомовой территории было издано Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 10 июня 2010 г. N 64 "Об утверждении СанПиН 2.1.2.2645-10" утверждены Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях". Согласно п. 2.3 названного документа отводимый под строительство жилого здания земельный участок должен предусматривать возможность организации придомовой территории с четким функциональным зонированием и размещением площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, гостевых стоянок автотранспорта, зеленых насаждений.

Аналогичные положения содержатся в пункте 4.3.2. Методических рекомендаций по разработке норм и правил по благоустройству территорий муниципальных образований (утв. Приказом Минрегионразвития РФ от 27 декабря 2011 г. N 613), где сказано: На территории участка жилой застройки с коллективным пользованием придомовой территорией (многоквартирная застройка) рекомендуется предусматривать: транспортный проезд (проезды), пешеходные коммуникации (основные, второстепенные), площадки (для игр детей дошкольного возраста, отдыха взрослых, установки мусоросборников, гостевых автостоянок, при входных группах), озелененные территории. Если размеры территории участка позволяют, рекомендуется в границах участка размещение спортивных площадок и площадок для игр детей школьного возраста, площадок для выгула собак.

В Постановлении Правительства Санкт - Петербурга от 10 декабря 1998 г. N 38 ОБ ОБЕСПЕЧЕНИИ БЕЗОПАСНОСТИ ГРАЖДАН И ЖИЛИЩНОГО ФОНДА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, сказано, что в целях сохранения жилищного фонда, сокращения материального ущерба от пожаров, хищений, устранения условий, способствующих совершению преступлений и правонарушений в технических помещениях жилищного фонда,

Правительство Санкт-Петербурга постановляет утвердить КОМПЛЕКС МЕРОПРИЯТИЙ, НАПРАВЛЕННЫХ НА ПОВЫШЕНИЕ УРОВНЯ ЗАЩИЩЕННОСТИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА.

В Приложении №1 к данному Постановлению определены обязательные мероприятия среди которых:

- установка металлических дверей при входе на лестничные клетки;
- установка кодовых замков на входных дверях в подъезды;
- установка замочно-переговорных устройств (домофонов);
- установка металлических решеток на окна первых этажей зданий;
- установка решеток дверями в поэтажных холлах жилых зданий;
- восстановление ворот в арочных проездах на замкнутые дворовые территории;

В пункте 3.1. установлено, что Комитету по содержанию жилищного фонда до 01.02.99 разработать предложения по реализации мероприятий, предусмотренных в приложении 1, с учетом возможности финансирования видов работ, перечисленных в приложении 2, за счет привлечения на добровольных началах средств граждан и юридических лиц.

Как уже было отмечено ранее, действующее законодательство устанавливает целевой порядок использования придомовой территории, в том числе, для стоянки личного автотранспорта, как жильцам дома, так и иным лицам. Из этого следует, что КИО не имеет права сдавать данную придомовую территорию в аренду иным юридическим лицам, поскольку это ограничит права жильцов дома и иных лиц на свободное использование придомовой территории. Это прямо и недвусмысленно следует из пункта 2.10. норм СанПин 2.1.2.2645-10, утвержденных постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 10 июня 2010 года N 64, где сказано, что на территории дворов жилых зданий запрещается размещать любые предприятия торговли и общественного питания, включая палатки, киоски, ларьки, мини-рынки, павильоны, летние кафе, производственные объекты, предприятия по мелкому ремонту автомобилей, бытовой техники, обуви, а также автостоянок кроме гостевых (в ред. Изменений и дополнений N 1, утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 27.12.2010 N 175). Таким образом, использование данной придомовой территории ООО «СПб Реновация» не представляется возможным. Если бы такое случилось, то это повлекло за собой грубое нарушение конституционных прав и свобод граждан, и было бы немедленно оспорено в суде и надзорных органах. В настоящее время, как и ранее, данная придомовая территория используется жильцами дома.

Такая позиция полностью соответствует разъяснениям Конституционного Суда Российской Федерации, которые содержатся в Постановлении от 10 ноября 2016 года № 23-П, где сказано:

«Так, права собственников помещений в многоквартирном доме на имущество, функционально и технически предназначенное для обслуживания жилых помещений, определены статьей 290 ГК Российской Федерации и статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которыми такое имущество принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности. Нормативно установлен и порядок определения состава общего имущества: согласно части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации и положениям раздела I Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года N 491) к общему имуществу относятся земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, элементы здания (конструктивные элементы, инженерные системы, общие помещения), а также иные объекты, расположенные на том же земельном участке, что и многоквартирный дом, и предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома,

объединенные общим функциональным назначением, заключающимся в создании условий для достойной жизни людей посредством обеспечения возможности эксплуатации помещений в многоквартирном доме исходя из жизненных потребностей их собственников и пользователей, а также в соответствии с нормативно установленными техническими и санитарными требованиями».

В целях соблюдения баланса конституционных прав, свобод и законных интересов членов ТСЖ и государственных органов (КИО), являющегося условием гармонизации гражданско-правовых отношений в Российской Федерации как социальном правовом государстве, необходимо соблюдать принцип соразмерности вводимых ограничений конституционно значимым целям и не допускать искажения существа прав государственных органов (КИО), как стороны соответствующего правоотношения.

Дополнительно следует отметить, что Закон Санкт-Петербурга от 06.05.2008 № 238-39 «Об адресной программе Санкт-Петербурга «Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге» ни в коей мере не препятствует членам ТСЖ «Дачное» реализовывать свои конституционные права по использованию придомовой территории и не наделяет правом ООО «СПб Реновация» использовать придомовую территорию у ТСЖ «Дачное».

Особо следует отметить, что данный вопрос нельзя рассматривать без учета права членов ТСЖ «Дачное», а также других юридических и физических лиц использовать придомовую территорию для стоянки личного автотранспорта.

Кроме того как сообщило в своем письме от 21.08.2018 г. № 53271-36/18 СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» проект распоряжения о предварительном согласовании предоставления земельного участка в аренду подготовлен и направлен на рассмотрение Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга, что фактически означает отсутствие возражений и препятствий для предоставления земельного участка в аренду.

На основании изложенного, принимая во внимание конституционные права и законные интересы членов ТСЖ «Дачное» просим Вас пересмотреть решение об отказе в предварительном согласовании предоставления в аренду земельного участка.

Приложение: Письмо от 21.08.2018 г. № 53271-36/18 СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» на 1 л.

Председатель Правления ТСЖ «Дачное»



С.С.Куанышпаев