



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-КГ19-140

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

6 августа 2019 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Юрьева И.М.,
судей Москаленко Ю.П. и Горохова Б.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Осипова Дмитрия Сергеевича, Киани Али, Лучниковой Валерии Владимировны, Аушевой Розы Даудовны, Россинской Ксении Борисовны, Натаровой Людмилы к ТСЖ «Староволынская 12», Департаменту городского имущества города Москвы, Департаменту земельных ресурсов города Москвы о признании незаконным и отмене распоряжения в части, касающейся утверждения проекта межевания территории квартала, признании недействительным межевания земельного участка, снятии с кадастрового учёта земельного участка, об обязанности демонтировать железные ворота и забор, возведённый по периметру земельного участка,

по кассационной жалобе Лозовского Игоря Владиславовича, являющегося представителем Осипова Дмитрия Сергеевича, Киани Али, Лучниковой Валерии Владимировны, Аушевой Розы Даудовны, Россинской Ксении Борисовны, Натаровой Людмилы, на решение Никулинского районного суда г. Москвы от 25 октября 2018 года и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 12 февраля 2019 года.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А., выслушав объяснения представителя Осипова Д.С., Киани А.,

Лучниковой В.В., Аушевой Р.Д., Россинской К.Б., Натаровой Л. – Лозовского И.В., поддержавшего доводы кассационной жалобы, возражения относительно доводов кассационной жалобы представителей ТСЖ «Староволынская 12» - Нисина И.Ю. и ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» - Филипповой Е.С., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Осипов Д.С., Киани А., Лучникова В.В., Аушева Р.Д., Россинская К.Б., Натарова Л. (с учётом уточнённых требований) обратились в суд с иском к ТСЖ «Староволынская 12», Департаменту городского имущества города Москвы, Департаменту земельных ресурсов города Москвы о признании незаконным и отмене распоряжения в части, касающейся утверждения проекта межевания территории квартала, признании недействительным межевания земельного участка, снятии с кадастрового учёта земельного участка, об обязанности демонтировать железные ворота и забор, возведённый по периметру земельного участка. В обоснование заявленных требований истцы указали, что они являются собственниками квартир и машиномест в жилом комплексе по адресу: [REDACTED], корп. 1, 3, 4, 5. На основании распоряжения Правительства Москвы от 13 февраля 2003 года № 217-РП «О завершении строительства детского медицинского комплекса на земельном участке по адресу: [REDACTED], района «Очаково-Матвеевское» с реконструкцией его под жилье и строительство новых жилых корпусов» с учётом изменений и дополнений, внесённых распоряжениями Правительства Москвы от 31 января 2005 года № 98-РП и от 17 апреля 2009 года № 677-РП, реконструкция указанного объекта незавершённого строительства с его перепрофилированием под жильё и строительство новых жилых корпусов, объектов социальной сферы на участке площадью 48319,8 кв. м были завершены. Кроме того, в соответствии с указанным распоряжением была произведена разработка эколого-градостроительного обоснования на размещение жилой застройки с уточнением объёмов застройки и расчётом обеспеченности объектами соцкультбыта. В соответствии с правоустанавливающими документами жилой комплекс по указанному выше адресу строился как единая неделимая территория с двумя общими въездами (выездами) – с улицы Староволынской и с улицы Нежинской в городе Москве, детскими площадками, зелёными насаждениями, проездами

(проходами) для всех жителей, собственников жилых и нежилых помещений. Однако в нарушение действующего законодательства по результатам проводившихся в период с 8 октября 2013 года по 17 октября 2013 года публичных слушаний, оформленных протоколом от 25 октября 2013 года, по материалам проекта градостроительного межевания территории и одобренных заключением Комиссии по вопросам градостроительства, землепользования и застройки при Правительстве Москвы в Западном административном округе от 1 ноября 2013 года, утверждённых распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 25 марта 2016 года, было произведено межевание земельного участка, на котором расположен корпус 2 дома [REDACTED] по улице [REDACTED] с элементами озеленения и благоустройства, предназначенными для обслуживания и эксплуатации всех пяти корпусов дома. 22 декабря 2016 года данный земельный участок был выделен, сформирован и поставлен на кадастровый учёт по категории «земли населённых пунктов для многоквартирной застройки». Истцы указали, что о публичных слушаниях ничего не знали, об их проведении не извещались. Кроме того, по их мнению, вопрос о пределах использования земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, о порядке пользования им, его разделе должен был решаться на общем собрании собственников помещений всех корпусов дома в целом (корпуса 1, 2, 3, 4, 5 дома [REDACTED]), а не только собственниками помещений корпуса 2 дома [REDACTED] по улице [REDACTED]. Выделив в своё пользование земельный участок, собственники помещений корпуса 2 дома [REDACTED] в городе [REDACTED] установили по периметру земельного участка забор, тем самым ограничив жильцам остальных четырёх корпусов многоквартирного дома [REDACTED] проход через придомовую территорию жилого дома, а также въезд и выезд транспортных средств, в том числе специальной техники (автомашин скорой медицинской помощи, пожарных автомашин и др.). Собственники помещений корпусов 1, 3, 4, 5 дома [REDACTED] по улице [REDACTED] в городе [REDACTED] фактически оказались лишены элементов благоустройства и озеленения придомовой территории, предназначенных для обслуживания и эксплуатации всех пяти корпусов жилого комплекса. Кроме того, вследствие выделения из общего земельного участка участка, закреплённого за корпусом 2 дома [REDACTED] по улице [REDACTED] в городе [REDACTED], в нарушение нормативов МГСН 1.01-99 «Нормы и правила проектирования планировки и застройки г. Москвы» площади земельных участков, установленные для жилого дома (корпуса 1 и 5 дома [REDACTED] по улице [REDACTED]), были существенно уменьшены, что нарушает права жильцов указанных жилых домов.

Ответчики иск не признали.

Решением Никулинского районного суда г. Москвы от 25 октября 2018 года в удовлетворении иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 12 февраля 2019 года решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе представитель истцов Лозовский И.В. ставит вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены вынесенных судебных постановлений и принятия по делу нового решения об удовлетворении иска.

По результатам изучения доводов кассационной жалобы заявителя судьёй Верховного Суда Российской Федерации Гороховым Б.А. 6 июня 2019 года дело было истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, и определением от 5 июля 2019 года кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Истцы, представители ответчиков Департамента земельных ресурсов г. Москвы и Департамента городского имущества г. Москвы, представители третьего лица Управления делами Президента Российской Федерации, надлежащим образом извещённые о времени и месте рассмотрения дела в кассационном порядке, в судебное заседание не явились и не сообщили о причине неявки. Представитель третьего лица ООО «Базис» Шкарина И.Е. в судебном заседании представила доверенность, в которой отсутствует указание на её полномочие представлять интересы ООО «Базис» в Верховном Суде Российской Федерации, в связи с чем к участию в рассмотрении дела в кассационном порядке она допущена не была.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьёй 385 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц, участвующих в деле.

Проверив материалы дела, обсудив обоснованность доводов кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению, поскольку имеются основания для отмены решения суда первой инстанции и апелляционного определения суда апелляционной инстанции в кассационном порядке.

Основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального

права или норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов (статья 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

При вынесении обжалуемых судебных постановлений такие нарушения норм материального права были допущены судами первой и апелляционной инстанций.

Судом установлено и следует из материалов дела, что истцы являются собственниками квартир и машиномест в жилом комплексе по адресу: г. [REDACTED] ул. [REDACTED], корп. 1, 3, 4, 5 (т.1, л.д. 47–48, 49–51).

В соответствии с представленными в материалах дела документами на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] был заключён договор безвозмездного пользования от 22 июня 2006 года [REDACTED] между Управлением делами Президента Российской Федерации и Департаментом земельных ресурсов города Москвы.

Указанный участок был выделен под строительство жилых корпусов 1–5 дома [REDACTED] в городе [REDACTED] по улице [REDACTED]. Строительство было осуществлено согласно проекту планировки территории района «Очаково-Матвеевское» за счёт средств Главного медицинского управления Управления делами Президента Российской Федерации и привлечённых инвесторов.

По результатам проводившихся в период с 8 по 17 октября 2013 года публичных слушаний по материалам проекта градостроительного межевания территории, ограниченной Нежинской улицей, границей природного заказника «Долина реки Сетунь», Староволынской улицей, оформленных протоколом от 25 октября 2013 года (т. 1, л.д. 92–98) и одобренных заключением Комиссии по вопросам градостроительства, землепользования и застройки при Правительстве Москвы в Западном административном округе от 1 ноября 2013 года (т. 1, л.д. 101–103), утверждённых распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 25 марта 2016 года (т. 1, л.д. 178), было произведено в том числе межевание территории, на которой расположен многоквартирный дом [REDACTED] по ул. [REDACTED], с выделением земельных участков под каждый корпус многоквартирного дома, в том числе корпус 2.

22 декабря 2016 года земельный участок под корпусом 2 был выделен, сформирован и поставлен на кадастровый учёт по категории «земли населённых пунктов для многоквартирной застройки».

28 ноября 2017 года собственниками жилых помещений корпуса 2 дома 12 по улице [REDACTED] в городе [REDACTED] внутри дворовой территории дома было установлено ограждение (т. 1, л.д. 26).

Разрешая спор и принимая решение об отказе в удовлетворении иска, суд первой инстанции пришёл к выводу о том, что распоряжение Департамента городского имущества г. Москвы от 25 марта 2016 года в части утверждения проекта межевания территории квартала района «Очаково-Матвеевское» по участкам 20, 22, 23, 38, 39, 40, 37 принято в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в пределах компетенции Департамента; истцы не доказали факта нарушения действиями ответчиков их прав и охраняемых законом интересов.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что судебные постановления приняты с существенным нарушением норм материального права.

Согласно пункту 13 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации особенности приобретения прав на земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав общего имущества многоквартирного дома объекты недвижимого имущества, устанавливаются федеральными законами.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 28 мая 2010 года № 12-П, в отличие от порядка приобретения гражданами и юридическими лицами прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, который установлен Земельным кодексом Российской Федерации, – для бесплатного перехода земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, в общую долевую собственность собственников помещений в таком доме необходимо и достаточно осуществления органами государственной власти или органами местного самоуправления формирования данного земельного участка в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности и проведения его государственного кадастрового учёта, при том что ни специального решения органов публичной власти о предоставлении земельного участка, ни государственной регистрации права общей долевой собственности на данный земельный участок в Едином

государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним не требуется.

Осуществляя свои дискреционные полномочия в области правовой регламентации отношений, объектом которых являются земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома, федеральный законодатель в целях обеспечения прав собственников жилых и нежилых помещений в таких домах – исходя из правовой природы общего имущества многоквартирных домов как имущества, не имеющего самостоятельной потребительской ценности и предназначенного в первую очередь для обеспечения возможности пользования указанными помещениями, – установил в Жилищном кодексе Российской Федерации общее правило о принадлежности земельного участка собственникам помещений в расположенном на нём многоквартирном доме (части 1 и 2 статьи 36), а в Федеральном законе от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» – специальный порядок и условия перехода такого земельного участка в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, который на нём расположен (статья 16).

Реализовав в Жилищном кодексе Российской Федерации и Федеральном законе от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» предписания статьи 36 Конституции Российской Федерации с учётом правовой природы общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, федеральный законодатель включил правовое регулирование отношений по поводу перехода в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельного участка под этим домом как элемента такого общего имущества в сферу жилищного законодательства.

В соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Как следует из статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»,

переход в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельного участка, на котором расположен этот дом, связывается с завершением процесса формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учёта (части 2, 3 и 5) и не предполагает принятие органами государственной власти или органами местного самоуправления специального решения о предоставлении конкретного земельного участка, ограничивая их участие в процессе передачи права собственности исключительно вопросами формирования земельного участка (часть 4).

Данное регулирование согласуется с Гражданским кодексом Российской Федерации, допускающим исключения из общего правила об обусловленности возникновения прав на имущество, подлежащих государственной регистрации, моментом регистрации соответствующих прав на него (пункт 2 статьи 8), и конкретизирующим данное правило пунктом 2 статьи 23 Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», в силу которого государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

В соответствии с пунктами 1, 2, 3 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать своё имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. Владение, пользование и распоряжение землёй осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Согласно статье 305 Гражданского кодекса Российской Федерации права, предусмотренные статьями 301–304 настоящего кодекса, принадлежат также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом

или договором. Это лицо имеет право на защиту его владения также против собственника.

При этом в силу положений статьи 208 Гражданского кодекса Российской Федерации на требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения, исковая давность не распространяется.

В соответствии с пунктами 2 и 3 статьи 12 Закона города Москвы от 19 декабря 2007 года № 48 «О землепользовании в городе Москве» площадь земельного участка многоквартирного дома определяется в соответствии с нормативами, предусмотренными земельным законодательством и законодательством о градостроительной деятельности. Границы земельных участков многоквартирных домов устанавливаются на основании проектов межевания территорий.

Согласно статье 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации в редакции, применяемой к спорным правоотношениям, решение о подготовке документации по планировке территории принимается органом местного самоуправления поселения или органом местного самоуправления городского округа по инициативе указанных органов либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, а также на основании заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, указанных в части 8.1 статьи 45 настоящего Кодекса (часть 1).

Указанное в части 1 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения) или на официальном сайте городского округа (при наличии официального сайта городского округа) в сети «Интернет» (часть 2).

Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в орган местного самоуправления поселения или орган местного самоуправления городского округа свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории (часть 3).

Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления поселения или органа

местного самоуправления городского округа, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях (часть 5).

Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учётом положений настоящей статьи (часть 6).

В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта её планировки и проекта её межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов (часть 7).

При проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения (часть 8).

Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в уполномоченные на проведение публичных слушаний орган местного самоуправления поселения или орган местного самоуправления городского округа свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний (часть 9).

Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения) или на официальном сайте городского округа (при наличии официального сайта городского округа) в сети «Интернет» (часть 10).

Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть менее одного месяца и более трёх месяцев (часть 11).

Орган местного самоуправления поселения или орган местного самоуправления городского округа направляет соответственно главе местной администрации поселения, главе местной администрации городского округа подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний (часть 12).

Глава местной администрации поселения или глава местной администрации городского округа с учётом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении её в орган местного самоуправления на доработку с учётом указанных протокола и заключения (часть 13).

Утверждённая документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети «Интернет» (часть 14).

Оценивая результаты публичных слушаний, суды пришли к выводу о том, что заявления истцов о том, что они не имели возможности принять участие в проведении публичных слушаний и высказать своё несогласие по поводу определения границ земельных участков, не имеют правового значения, поскольку они не могли повлиять на решение об утверждении проекта межевания квартала. Уполномоченный орган государственной власти вправе учесть имеющиеся замечания, однако данные замечания не являются обязательными к принятию.

Между тем публичные слушания – это форма реализации прав населения, проживающего на соответствующей территории, на участие в процессе принятия решений органами местного самоуправления посредством публичного обсуждения общественно значимых вопросов.

Целью публичных слушаний является выявление общественного мнения по вопросам, вынесенным на публичное слушание.

Как указал Конституционный Суд Российской Федерации в определении от 15 июля 2010 года № 931-О-О, публичные слушания предоставляют каждому, кого может затронуть предполагаемое решение, правомочие на принятие

которого принадлежит компетентным органам и должностным лицам, возможность участвовать в его обсуждении независимо от наличия специальных знаний либо принадлежности к определённым организациям и объединениям. Конечная цель такого обсуждения – выработка рекомендаций по общественно значимым вопросам либо получение общественной оценки правового акта.

Регламентация градостроительной деятельности направлена в первую очередь на обеспечение комфортной среды обитания, комплексного учёта потребностей населения и территорий в развитии и необходима для согласования государственных, общественных и частных интересов в данной области в целях обеспечения благоприятных условий проживания.

Исходя из общих принципов градостроительного законодательства, требующих обязательного учёта мнения населения при принятии градостроительных решений, Градостроительный кодекс Российской Федерации предусмотрел проведение публичных слушаний по ряду вопросов градостроительной деятельности с участием заинтересованных лиц, чьи законные интересы могут быть нарушены в связи с реализацией на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта, того или иного градостроительного решения.

При таких обстоятельствах выводы судов первой и апелляционной инстанций о том, что мнение истцов, проживающих в границах территории земельного участка, в отношении которого проводились публичные слушания, не могло повлиять на решение об утверждении проекта межевания квартала, являются неправомерными.

С учётом изложенного при проведении публичных слушаний обязательно не только соблюдение процедуры, предусмотренной статьёй 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, но и учёт мнения населения, чьи права непосредственно затрагиваются принятием соответствующего решения. Иное противоречило бы существу публичных слушаний, как формы реализации прав населения.

Из материалов дела следует, что проект межевания прошёл процедуру публичных слушаний. Собрание было проведено 17 октября 2013 года на территории школы ГБОУ СОШ № 815. На нём присутствовал лишь один собственник жилого помещения, проживающий в корпусе 2 дома [REDACTED] по улице [REDACTED] (т. 1, л.д. 92–98), в то время как собственникам помещений других корпусов (корпуса 1, 3, 4, 5) дома [REDACTED] по улице [REDACTED] о проводившихся в период с 8 октября 2013 года по 17 октября 2013 года публичных слушаниях известно не было, об их проведении они не извещались, какие-либо объявления об их проведении на информационных стендах

указанных корпусов многоквартирного дома отсутствовали, а сами публичные слушания в соответствии с протоколом от 25 октября 2013 года осуществлялись вне территории жилого комплекса.

Таким образом, формальное проведение публичных слушаний без уведомления о них жителей четырёх корпусов дома ■ по улице ■ не позволило выявить общественное мнение по вопросу формирования спорного земельного участка.

Кроме того, утверждая распоряжением от 25 марта 2016 года № 6156 проект межевания территории квартала района «Очаково-Матвеевское» по участкам 20, 22, 23, 38, 39, 40, 37, Департамент городского имущества города Москвы не учёл, что формирование нового земельного участка под корпусом 2 дома ■ по улице ■ должно было соответствовать требованиям законодательства и не нарушать прав лиц, проживающих на соответствующей территории. Между тем материалы дела содержат сведения об обратном.

Земельный участок с кадастровым номером ■ был выделен на основании договора безвозмездного пользования от 22 июня 2006 года ■ между Управлением делами Президента Российской Федерации и Департаментом земельных ресурсов города Москвы под строительство жилых корпусов 1–5 дома ■, расположенного по адресу: ■. Строительство было осуществлено согласно проекту планировки территории района «Очаково-Матвеевское» за счёт средств Главного медицинского управления Управления делами Президента Российской Федерации и привлечённых инвесторов.

Земельный участок, на котором расположен многоквартирный жилой дом 12, состоящий из пяти корпусов, изначально формировался как единый жилой комплекс с особенностями коммуникаций и инфраструктуры, элементами озеленения в целях обслуживания всех жителей многоквартирного дома.

Однако при проведении межевания особенности формирования территории жилого комплекса как единой не были учтены.

В результате проведённого межевания спорного земельного участка дома 12 были нарушены требования норм и правил проектирования планировки и застройки Москвы МГСН 1.01-99, утверждённых постановлением Правительства Москвы от 25 января 2000 года № 49 «Об утверждении норм и правил проектирования планировки и застройки Москвы МГСН 1.01-99».

Кроме того, в процессе межевания не были учтены права собственников помещений четырёх корпусов единого жилого комплекса по ул. ■. Так, общая площадь корпуса 1 указанного жилого дома составляет 11 597,30 кв. м с нахождением в нём 101 квартиры; общая

площадь корпуса 3 – 36 949,70 кв. м с нахождением в нём 166 квартир; общая площадь корпуса 4 – 36 949,70 кв. м с нахождением в нём 167 квартир; общая площадь корпуса 5 – 51 955,00 кв. м с нахождением в нём 205 квартир. Таким образом, общая площадь всех четырех корпусов (1, 3, 4, 5) дома ■ по улице ■ составила 137 451, 7 кв. м с нахождением 639 квартир в них. Территория, выделенная собственникам помещений корпуса 2, в котором находится 24 квартиры, составляет 11 317,10 кв. м.

Проектом межевания нарушены нормативы определения площади земельных участков. Площадь земельного участка, относящегося к корпусу 1 дома ■ по улице ■ в городе ■, по нормативам должна была составлять от 0,743 га до 1,126 га, в то время как проектом межевания территории квартала района площадь данного земельного участка была определена в размере 0,334 га; площадь земельного участка, относящегося к корпусу 5 дома ■ по улице ■ в городе ■, по нормативам должна была составлять от 1,310 га до 2,230 га, однако в процессе межевания его площадь определена в размере 0,913 га.

При этом площадь земельного участка, закрепленного за корпусом 2 дома ■, была определена в размере 10 461 кв. м (т. 2, л.д. 14–15).

Таким образом, распоряжение Департамента городского имущества города Москвы от 25 марта 2016 года № 6156 в части утверждения проекта межевания территории квартала района «Очаково-Матвеевское» по участкам 20, 22, 23, 38, 39, 40, 37 принято в нарушение требований действующего законодательства, в связи с чем оно не может быть признано законным.

Кроме того, согласно пункту 12.1 Порядка передачи земельных участков на территории города Москвы в частную собственность и формирования земельных участков, являющегося Приложением № 1 к постановлению Правительства Москвы от 29 мая 2007 года № 411-ПП «Об итогах работы Департамента земельных ресурсов города Москвы в 2006 году и мерах по реализации задач в сфере земельных отношений на 2007 год», в редакции, действовавшей на момент проведения публичных слушаний, формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в таком доме. Доля в праве общей собственности на земельный участок не может быть выделена в натуре.

Частью 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским

законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Как следует из содержания части 4 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам только по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, и в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

В силу части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им.

Между тем в нарушение вышеприведённых требований закона вопросы о пределах использования земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, порядке пользования им, допустимости раздела либо выдела доли в данном земельном участке, а также допустимости выделения земельного участка для каждого корпуса дома с учётом сложившейся инфраструктуры на рассмотрение общего собрания собственников всех жилых помещений многоквартирного дома не выносились и не рассматривались, каких-либо решений, в том числе согласия на выделение земельного участка в пользование собственников помещений корпуса 2 дома ■ по ул. ■, собственниками жилых помещений всего комплекса (корпусов 1, 2, 3, 4, 5) многоквартирного дома ■ не принималось.

Согласно части 2 статьи 1 Закона города Москвы от 19 декабря 2007 года № 48 «О землепользовании в городе Москве» использование земель в городе Москве должно осуществляться при условии соблюдения прав и законных интересов населения города Москвы.

После межевания спорного земельного участка и установки на нём ограждения ответчиком (ТСЖ «Староволынская 12») внутри дворовой территории дома жители корпусов 1, 3, 4, 5 лишились доступа к одному из проездов через придомовую территорию жилого дома ■, корпус 2, по улице ■.

В соответствии с пунктами 3, 4 постановления Правительства Москвы от 2 июля 2013 года № 428-ПП «О порядке установки ограждений на придомовых территориях в городе Москве» в редакции, действовавшей на момент установки ограждения спорного земельного участка, установка ограждающих устройств осуществляется по решению собственников помещений в многоквартирном

доме, принятому на общем собрании таких собственников помещений в многоквартирном доме. В случае если ограждающее устройство устанавливается для регулирования въезда и (или) выезда транспортных средств на придомовые территории двух и более многоквартирных домов, то установка таких устройств осуществляется на основании принятых на общих собраниях решений собственников помещений всех таких многоквартирных домов.

В нарушение вышеприведённых положений постановления Правительства Москвы от 2 июля 2013 года № 428-ПП общее собрание жильцов всех пяти корпусов многоквартирного дома ■ по улице ■ по вопросу установки ограждения спорного земельного участка не проводилось.

Основаниями для отказа в согласовании установки ограждающего устройства являются, исходя из содержания п. 9 Порядка, несоблюдение требований по обеспечению круглосуточного и беспрепятственного проезда на придомовую территорию пожарной техники, транспортных средств правоохранительных органов, скорой медицинской помощи, служб Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий, организаций газового хозяйства и коммунальных служб, а также создание ограждающим устройством препятствий или ограничений проходу пешеходов и (или) проезду транспортных средств на территории общего пользования, определяемые в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

Установка и эксплуатация ограждающих устройств, препятствующих или ограничивающих проход пешеходов и проезд транспортных средств на территории общего пользования, запрещается (п. 13 Порядка).

Как следует из содержания заключения специалиста АНО Центра независимых экспертиз и права «Стандарт Эксперт» от 26 марта 2018 года, при проведении исследования установлено ограничение доступа гражданам к внутриквартальным проездам, пешеходным дорожкам и ограничение пользования детской игровой площадкой посредством устройства капитальных высоких ограждений (металлического забора) с воротами и калиткой, оборудованными автоматическим приводом и магнитным замком, которое имеет существенное негативное влияние и исключает сквозной проезд машин скорой медицинской помощи, пожарных машин, иной спецтехники (т. 1, л.д. 73–88).

В материалах дела содержится ссылка на то, что 24 июня 2018 года имел место факт запрета на въезд автомашины скорой помощи на внутридомовую территорию жилого комплекса дома ■ по улице ■ к корпусу 3

через въезд, находящийся на территории выделенного земельного участка, на котором расположен корпус 2 дома ■ (т. 1, л.д. 174, 175, 176).

Таким образом, поскольку при подготовке проекта межевания территории квартала района «Очаково-Матвеевское» по участкам квартала 20, 22, 23, 38, 39, 40, 37 не было проведено полного обследования и не выполнена объективная и всесторонняя оценка квартала с точки зрения обеспечения нормативной достаточности, функциональной целостности и допустимости планировочной обособленности выделяемых земельных участков, отсутствует решение общего собрания всех собственников жилых помещений многоквартирного дома, то распоряжение Департамента городского имущества города Москвы от 25 марта 2016 года в части утверждения проекта межевания территории квартала района «Очаково-Матвеевское» по участкам 20, 22, 23, 38, 39, 40, 37 нельзя признать законным.

Согласно статьи 13 Гражданского кодекса Российской Федерации ненормативный акт государственного органа или органа местного самоуправления, а в случаях, предусмотренных законом, также нормативный акт, не соответствующие закону или иным правовым актам и нарушающие гражданские права и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица, могут быть признаны судом недействительными. В случае признания судом акта недействительным нарушенное право подлежит восстановлению либо защите иными способами, предусмотренными статьей 12 настоящего Кодекса.

С учетом изложенного, распоряжение Департамента городского имущества города Москвы от 25 марта 2016 года в указанной части подлежит признанию недействительным, в связи с чем права истцов должны быть восстановлены путём демонтажирования возведённых внутри дворовой территории забора и ворот.

Доводы Департамента городского имущества города Москвы о допустимости формирования участков внутри единого жилищного комплекса многоквартирного дома, состоящего из корпусов, расположенных на территории данного комплекса, без согласия собственников жилых помещений, выраженного решением общего собрания собственников, основаны на ошибочном толковании норм жилищного законодательства.

Допущенные судами первой и апелляционной инстанций нарушения норм материального права являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

Поскольку обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения спора, установлены, но судом допущена ошибка в применении норм

материального закона, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает возможным, не передавая дело на новое рассмотрение, принять по делу новое решение, которым удовлетворить иски Осипова Дмитрия Сергеевича, Киани Али, Лучниковой Валерии Владимировны, Аушевой Розы Даудовны, Россинской Ксении Борисовны, Натаровой Людмилы к ТСЖ «Староволынская 12», Департаменту городского имущества города Москвы, Департаменту земельных ресурсов города Москвы о признании недействительным распоряжения Департамента городского имущества города Москвы от 25 марта 2016 года № 6156 в части утверждения проекта межевания территории квартала района «Очаково-Матвеевское» по участкам 20, 22, 23, 38, 39, 40, 37, снятии с кадастрового учёта земельного участка, об обязанности ТСЖ «Староволынская 12» демонтировать ворота и забор, возведённые внутри дворовой территории дома [REDACTED] по улице [REDACTED], в тридцатидневный срок с момента вступления решения суда в законную силу, считая его достаточным для исполнения требования.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Никулинского районного суда г. Москвы от 25 октября 2018 года и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 12 февраля 2019 года отменить.

Принять по делу новое решение, которым иски Осипова Дмитрия Сергеевича, Киани Али, Лучниковой Валерии Владимировны, Аушевой Розы Даудовны, Россинской Ксении Борисовны, Натаровой Людмилы к ТСЖ «Староволынская 12», Департаменту городского имущества города Москвы, Департаменту земельных ресурсов города Москвы удовлетворить.

Признать недействительным распоряжение Департамента городского имущества города Москвы от 25 марта 2016 года № 6156 в части утверждения проекта межевания территории квартала района «Очаково-Матвеевское» по участкам 20, 22, 23, 38, 39, 40, 37.

Снять с кадастрового учёта земельный участок по адресу: [REDACTED], [REDACTED], корп. 2, кадастровый № [REDACTED].

Обязать ТСЖ «Староволынская 12» в тридцатидневный срок с момента вступления решения суда в законную силу демонтировать ворота и забор,

возведённые внутри дворовой территории дома [REDACTED] по ул. [REDACTED] в
г. [REDACTED].

Председательствующий

Судьи

