



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 78-КГ23-10-КЗ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

13 июня 2023 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,
судей Горохова Б.А. и Назаренко Т.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Елагина Романа Станиславовича, действующего также в интересах Борисова Антона Валерьевича, Бодунова Александра Владимировича, Бодуновой Елены Олеговны, Бухановой Натальи Вячеславовны, Васендина Андрея Сергеевича, Васендиной Натальи Витальевны, Гнездиловой Анастасии Геннадьевны, Гривцовой Ольги Петровны, Дубровской Виктории Динаровны, Линчевской Алены Александровны, Маслова Павла Валерьевича, Моисеева Дениса Владимировича, Молоткова Виктора Викторовича, Назарова Азада Хейировича, Нелюбова Александра Васильевича, Полтаева Александра Геннадьевича, Румянцева Алексея Леонидовича, Скалауховой Татьяны Сергеевны, Тавакина Глеба Юрьевича, Чистяковой Ольги Александровны, к обществу с ограниченной ответственностью «Группа Компаний «Синергия», Шестаковой Анне Викторовне, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу об оспаривании действий по осуществлению кадастрового учета, признании сделки недействительной, применении последствий недействительности сделки,

об установлении границ земельного участка, необходимого для эксплуатации жилого дома, и о признании права общей долевой собственности на земельный участок

по кассационной жалобе представителя Елагина Романа Станиславовича – Тарзяна Михаила Константиновича на решение Фрунзенского районного суда г. Санкт-Петербурга от 13 декабря 2021 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 31 мая 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 3 октября 2022 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н., выслушав объяснения Елагина Р.С., его представителей Тарзяна М.К. и Калис М.Н., поддержавших доводы кассационной жалобы, объяснения Бодунова А.В., Бодуновой Е.О., Скалауховой Т.С., полагавших кассационную жалобу подлежащей удовлетворению,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Елагин Р.С., действующий также в интересах указанных выше лиц – собственников квартир в жилом доме, расположенном по адресу: [REDACTED], обратился в суд с иском к ООО «Группа Компаний «Синергия», Шестаковой А.В., Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (далее – Управление Росреестра по Санкт-Петербургу) об оспаривании действий по осуществлению кадастрового учета, признании сделки недействительной, применении последствий недействительности сделки, об установлении границ земельного участка, необходимого для эксплуатации жилого дома, и о признании права общей долевой собственности на земельный участок.

В обоснование заявленных требований истцы указали, что Елагин Р.С. является собственником квартиры 568 в вышеуказанном жилом доме, право собственности на квартиру зарегистрировано 21 сентября 2020 г., лица, присоединившиеся к групповому иску, являются участниками долевого строительства квартир 402, 145, 290, 400, 509, 514, 108, 687, 419, 59, 548, 671, 172, 312, 528, 524, 543, 238, 428, 334, 630, 418, 444, 452, 675, 316, 263, 44 и 565 в жилом доме на основании договоров участия в строительстве жилого многоквартирного дома. Договоры заключены с ООО «Группа компаний

«Синергия», у ряда лиц имеются договоры об уступке прав требований. В частности, на основании договора участия в строительстве многоквартирного жилого дома от 5 декабря 2017 г. № [REDACTED], заключенного Елагиным Р.С. с ООО «Группа компаний «Синергия», ответчик обязался построить на земельном участке общей площадью 14455 кв.м с кадастровым номером [REDACTED] многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой. Строительство дома осуществлялось на основании разрешения на строительство от 9 апреля 2018 г. № [REDACTED], выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, в соответствии с разрешением указанной службы от 17 декабря 2019 г. № [REDACTED] жилой дом введен в эксплуатацию. 1 апреля 2020 г. произведен кадастровый учет объекта, дому присвоен кадастровый номер [REDACTED]. ООО «Группа компаний «Синергия» произведен раздел исходного земельного участка общей площадью 14455 кв.м с кадастровым номером [REDACTED], в результате которого были образованы три земельных участка, а именно участок для размещения введенного в эксплуатацию многоквартирного дома площадью 8439 (+/-32 кв.м) с кадастровым номером [REDACTED], участок для размещения построенной на нем трансформаторной подстанции площадью 93 (+/-3 кв.м) с кадастровым номером [REDACTED] и условно-свободный участок площадью 5923 (+/-27 кв.м) с кадастровым номером [REDACTED]. Раздел участка состоялся 7 февраля 2020 г., в дальнейшем ООО «Группа компаний «Синергия» 17 февраля 2020 г. произведена продажа земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] Шестаковой А.В. на основании договора купли-продажи. Истцы полагали, что ООО «Группа компаний «Синергия» 7 февраля 2020 г., до передачи объекта строительства собственникам жилых помещений, незаконно произведен раздел исходного земельного участка, поскольку на тот момент исходный земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] находился в залоге в соответствии с пунктом 6.1 договоров участия в строительстве многоквартирного жилого дома у участников долевого строительства, которые согласия на раздел земельного участка не давали. Истцы также считают, что действия Управления Росреестра по Санкт-Петербургу, которое произвело кадастровый учет вновь образованных земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED], [REDACTED] и [REDACTED], являются незаконными. Просили возложить на Управление Росреестра по Санкт-Петербургу обязанность исключить из Единого государственного

реестра недвижимости (далее – ЕГРН) сведения о земельных участках с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED].

Требования истцы обосновали также тем, что при образовании вышеуказанных земельных участков путем раздела исходного участка не было учтено, что участок с кадастровым номером [REDACTED], на котором расположен многоквартирный жилой дом, не подключен к улично-дорожной сети города, транспортная доступность к нему обеспечивается через земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], а размер образованного земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом, площадью 8439 (+/-32 кв.м) не может обеспечить нужды жильцов жилого дома, направленные на его эксплуатацию, поскольку минимально допустимая площадь земельного участка должна составлять 13 889 кв.м, что подтверждается расчетом прокуратуры Фрунзенского района г. Санкт-Петербурга, куда истцы обращались за защитой своих прав. Кроме того, ответчиком Шестаковой А.В. до подачи настоящего иска начато приготовление к строительству нового многоквартирного дома на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED]. Просили установить границы земельного участка, необходимого для обслуживания и эксплуатации многоквартирного жилого дома, признать за собственниками помещений в многоквартирном доме право общей долевой собственности на земельный участок, необходимый для обслуживания и эксплуатации жилого дома.

Решением Фрунзенского районного суда г. Санкт-Петербурга от 13 декабря 2021 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 31 мая 2022 г., отказано в удовлетворении исковых требований.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 3 октября 2022 г. решение суда и апелляционное определение суда апелляционной инстанции оставлены без изменения.

Представителем Елагина Р.С. – Тарзяном М.К. подана кассационная жалоба, в которой поставлен вопрос о ее передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены состоявшихся по делу судебных актов.

По результатам изучения доводов кассационной жалобы заявителя судьей Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н. 2 марта 2023 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации,

и определением того же судьи от 16 мая 2023 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению, поскольку имеются основания для отмены обжалуемых судебных постановлений.

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 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

При рассмотрении настоящего дела судами были допущены такого характера существенные нарушения норм права.

Как установлено судом и следует из материалов дела, ООО «Группа Компаний «Синергия» на основании договора купли-продажи земельного участка от 11 декабря 2015 г., заключенного с ООО «Агентство недвижимости «Балканы», являлось собственником земельного участка общей площадью 14455 кв.м с кадастровым номером [REDACTED], с видом разрешенного использования «для размещения многоквартирного жилого дома, жилых домов».

В соответствии с разрешением на строительство от 21 июля 2015 г. № [REDACTED], выданным Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, обществом производилось строительство объекта капитального строительства, а именно многоквартирного жилого дома; в соответствии с разрешением указанной службы от 17 декабря 2019 г. № [REDACTED] жилой дом введен в эксплуатацию.

В период строительства жилого дома на основании договоров участия в долевом строительстве жилого многоквартирного дома обществом осуществлялась реализация квартир в доме по адресу:

[REDACTED].

Так, согласно пункту 1.1 договора участия в строительстве многоквартирного жилого дома от 5 декабря 2017 г. № 9 [REDACTED], заключенного Елагиным Р.С. с ООО «Группа компаний «Синергия», ответчик обязался построить на земельном участке общей площадью 14455 кв.м

с кадастровым номером [REDACTED] многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой.

Пунктами 2.1, 2.2 и 1.2 договора предусмотрена обязанность застройщика передать участнику долевого строительства после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию и уплаты цены договора квартиру, передача квартиры должна быть осуществлена до 31 декабря 2019 г.

Аналогичные договоры были заключены обществом и с лицами, присоединившимися к групповому иску, а именно с Борисовым А.С., Бодуновым А.В., Бодуновой Е.О., Бухановой Н.В., Васендиным А.С., Васендиной Н.В., Гнездиловой А.Г., Гривцовой О.П., Дубровской В.Д., Линчевской А.А., Масловым П.В., Моисеевым Д.В., Молотковым В.В., Назаровым А.Х., Нелюбовым А.В., Полтаевым А.Г., Румянцевым А.Л., Скалауховой Т.С., Тавакиным Г.Ю., Чистяковой О.А., Семенихиным С.А., Егоровой Н.Е., Орешниковой А.М., Щуровой Ж.Н., Нефедовой М.А., Орловой Н.В., Бугаевой И.К., Тюриной Е.С., Щербаковой Ю.В., Агафоновой Е.Н., Поздняковым А.А.

ООО «Группа компаний «Синергия» свои обязательства по вышеуказанным договорам в части передачи квартир выполнило, что сторонами не оспаривалось, истцам переданы для последующей регистрации права собственности на квартиры: 568, 402, 145, 290, 400, 509, 514, 108, 687, 419, 59, 548, 671, 172, 312, 528, 524, 543, 238, 428, 334, 630, 418, 444, 452, 675, 316, 263, 44 и 565, что подтверждается договорами, актами приема-передачи, выпиской из ЕГРН.

23 января 2020 г. ООО «Группа компаний «Синергия» обратилось в Управление Росреестра по Санкт-Петербургу с заявлением о государственной регистрации прав о разделе исходного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], в результате которого были образованы три земельных участка, а именно участок для размещения введенного в эксплуатацию многоквартирного дома площадью 8439 (+/- 32 кв.м) с кадастровым номером [REDACTED], участок для размещения построенной на нем трансформаторной подстанции площадью 93 (+/- 3 кв.м) с кадастровым номером [REDACTED] и условно-свободный участок площадью 5923 (+/- 27 кв.м) с кадастровым номером [REDACTED]. ООО «Группа компаний «Синергия» предоставило в Управление Росреестра по Санкт-Петербургу соответствующие межевые планы.

Регистрационные записи о договорах долевого участия в строительстве, обязательства по которым не исполнены, перенесены на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED].

Судом также установлено, что ООО «Группа компаний «Синергия» после раздела исходного земельного участка на три вышеуказанных земельных участка осуществлена продажа земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] на основании договора купли-продажи, заключенного с Шестаковой А.В. 17 февраля 2020 г., государственная регистрация права собственности Шестаковой А.В. произведена 3 апреля 2020 г.

Определением Фрунзенского районного суда г. Санкт-Петербурга от 17 сентября 2021 г. была назначена комплексная судебная строительно-техническая и землеустроительная экспертиза, на разрешение которой поставлены следующие вопросы: 1. Определить площадь и границы земельного участка с указанием координат поворотных точек, необходимого для содержания, эксплуатации и обслуживания объекта недвижимости, а также доступа в отношении здания с кадастровым номером: [REDACTED], расположенного по адресу: г. [REDACTED], на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED]. С учетом ответа на первый вопрос указать, необходимо ли использование (размещение) многоквартирным жилым домом смежных земельных участков, в том числе участка с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: г. [REDACTED], имеющего вид разрешенного использования «для размещения многоквартирного жилого дома».

Согласно экспертному заключению от 29 октября 2021 г. № 29/2021-СЗУЭ усредненное значение площади земельного участка, необходимого для содержания, эксплуатации и обслуживания здания с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED], рассчитанное по двум различным методикам, составило 16 776 кв.м, что на 2321 кв.м превысило площадь исходного земельного участка (14 455 кв.м), имевшего кадастровый номер [REDACTED]. Экспертом установлено, что образовать земельный участок площадью 16 776 кв.м, необходимой для содержания, эксплуатации и обслуживания здания с кадастровым номером [REDACTED], в пределах территории, ограниченной красными линиями улиц Будапештской, Ярослава Гашека и Шипкинского переулка, а также смежной границей земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], не представляется возможным. В то же время проектом предусмотрено размещение вышеуказанного здания на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED].

площадью 14 455 кв.м, в связи с чем экспертом предложены границы земельного участка, предназначенного для содержания, эксплуатации и обслуживания здания с кадастровым номером , площадью в размере 14 362 кв.м (из расчета 14 455 кв.м за вычетом 93 кв.м – площади земельного участка, занимаемого трансформаторной подстанцией). Эксперт по второму вопросу пришел к выводу о том, что использование земельного участка с кадастровым номером необходимо для содержания, эксплуатации и обслуживания здания с кадастровым номером .

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении заявленных исковых требований, суд первой инстанции, с которым согласились суд апелляционной инстанции и кассационный суд общей юрисдикции, исходил из того, что стороной истца не представлено доказательств, однозначно свидетельствующих о том, что жильцами многоквартирного дома не могут быть использованы под их нужды смежные земельные участки. Судами указано на то, что полномочиями по формированию земельного участка под многоквартирным жилым домом и, как следствие, установлению его границ наделен Комитет имущественных отношений г. Санкт-Петербурга, требования к которому стороной истца не заявлены, межевание границ не оспаривается. Суды также не усмотрели нарушений прав истцов при заключении между ООО «Группа компаний «Синергия» и Шестаковой А.В. договора купли-продажи от 17 февраля 2020 г. земельного участка с кадастровым номером , поскольку на момент совершения оспариваемой сделки право общей долевой собственности на исходный земельный участок у жителей многоквартирного дома не возникло. Указали, что предметом заключенных с ООО «Группа компаний «Синергия» договоров участия в строительстве многоквартирного дома являлось приобретение и последующее оформление в собственность участников долевого строительства непосредственно квартир, а не земельного участка, на котором расположен жилой дом. Свои обязательства ООО «Группа компаний «Синергия» исполнило, участникам долевого строительства переданы объекты недвижимости, с момента регистрации права собственности на квартиру участниками долевого строительства залоговое обязательство прекращается. Указав, что истцы к земельному участку с кадастровым номером отношения не имеют, собственникам помещений в многоквартирном жилом доме принадлежит земельный участок с кадастровым номером , суды пришли к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения иска о признании

недействительным договора купли-продажи земельного участка, заключенного 17 февраля 2020 г. ООО «Группа компаний «Синергия» с Шестаковой А.В.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что допущенные нижестоящими судами нарушения норм права выразились в следующем.

На основании статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции на дату выдачи разрешения на строительство) (далее – Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ) застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации в соответствии с данным федеральным законом и государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, либо договора аренды, договора субаренды такого земельного участка или в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», договора безвозмездного пользования таким земельным участком.

В соответствии с частью 5 статьи 16 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ у участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Согласно пункту 4 статьи 11² Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции на дату раздела исходного земельного участка с кадастровым номером [REDACTED]) образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей,

землевладельцев, арендаторов, залогодержателей земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки. Такое согласие не требуется в случае образования земельного участка в связи с разделом земельного участка для целей, предусмотренных статьей 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ, если иное не предусмотрено договором залога (подпункт 6 пункта 4 статьи 11² Земельного кодекса Российской Федерации).

В силу пункта 4 статьи 11⁹ Земельного кодекса Российской Федерации не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

Согласно пункту 13 статьи 39²⁰ 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 пунктом 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности 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.

Конституционный Суд Российской Федерации, основываясь на принципе единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов (подпункт 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации), в постановлении от 28 мая 2010 г. № 12-П указал, что федеральный законодатель в целях обеспечения прав собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах установил в Жилищном кодексе Российской Федерации общее правило о принадлежности земельного участка собственникам помещений в расположенном на нем многоквартирном доме (части 1 и 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации), а в Федеральном законе от 29 декабря 2004 г. № 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 нем расположен (статья 16 данного федерального закона).

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 67 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», по смыслу частей 3 и 4 статьи 16 Вводного закона, собственник не вправе распоряжаться этой землей в той части, в которой должен быть сформирован земельный участок под многоквартирным домом. 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 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В указанных случаях собственники помещений в многоквартирном доме как законные владельцы земельного участка, на котором расположен данный дом и который необходим для его эксплуатации, в силу статьи 305 Гражданского кодекса Российской Федерации имеют право требовать устранения всяких нарушений их прав, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, а также право на защиту своего владения, в том числе против собственника земельного участка.

Между тем положения приведенных выше правовых норм, а также их разъяснения не были учтены судами при разрешении спора.

Обращаясь в суд с исковыми требованиями истцы указывали на то, что действия ответчика ООО «Группа компаний Синергия» по разделу земельного участка, на котором осуществлялось строительство многоквартирного дома, и по продаже Шестаковой А.В. части земельного участка, на которой находятся объекты благоустройства многоквартирного дома, и включенная в проект его строительства автостоянка для транспорта жильцов дома нарушают права собственников помещений многоквартирного дома.

Так, согласно представленному в материалы дела положительного заключения Главной негосударственной экспертизы от 22 июня 2015 г. на основании проектной документации без сметы и результатов инженерных изысканий на территории, которая в настоящее время относится участку

и отчуждена, должны были располагаться открытая парковка для использования собственниками многоквартирного дома, проезд к дому со стороны Шипкинского переуллка и объекты озеленения. Указан расчет необходимого количества машиномест.

Прокуратурой Фрунзенского района г. Санкт-Петербурга проведена проверка законности разделения земельного участка. Установлено, что раздел земельного участка не соответствует градостроительному регламенту территориальной зоны ТЗЖ2, в том числе по тому основанию, что жильцы дома в результате раздела участка и отчуждения его части лишаются 155 наземных парковочных машиномест.

В Комиссию по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга поступило заявление от 17 сентября 2020 г. от ООО «Орбита» о предоставлении разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке [REDACTED], принадлежащем Шестаковой А.В., с целью строительства 23-этажного дома. ООО «Орбита» просит установить предельную высоту для него на земельном участке – 76 метров. 24 ноября 2020 г. первым заместителем председателя Комитета по градостроительству и архитектуре г. Санкт-Петербурга Соколовым П.С. подписано Сводное заключение по вопросу о предоставлении разрешения на отклонения от предельных параметров для данного земельного участка. В настоящее время выдача разрешительной документации на строительство многоквартирного дома на земельном участке, принадлежащем Шестаковой А.В., приостановлена.

Проведенной по делу комплексной судебной строительно-технической и землеустроительной экспертизой установлено, что в результате действий ответчика по разделу земельного участка использование многоквартирного дома в соответствии с требованиями градостроительного законодательства на вновь образованном земельной участке невозможно, ввиду того, что размер участка под спорным многоквартирным домом значительно ниже минимальных нормативов, необходимых для содержания, эксплуатации и обслуживания многоквартирного дома, включая размещение открытой парковки, объектов озеленения и благоустройства.

Между тем суды, отклоняя требования истцов, не приняли во внимание выводы судебной экспертизы на предмет проверки соответствия отведенного под многоквартирным жилым домом земельного участка нормативам градостроительного проектирования и межевания с учетом положений статей 38, 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации,

не мотивировали, почему они не соглашаются с данными выводами, какие представленные ответчиками доказательства свидетельствуют об обратном.

Судами оставлено без внимания, что спорный земельный участок изначально находился в собственности застройщика ООО «Группа компаний «Синергия», в связи с чем на нем лежала обязанность не только по передаче гражданам в единоличную собственность построенных помещений в многоквартирном доме, но и в общую долевую собственность земельного участка, сформированного по правилам пункта 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации и разрешительной документации на строительство дома.

Из изложенного следует, что собственник – застройщик не вправе был распоряжаться землей в той части, в которой должен быть сформирован земельный участок под многоквартирным домом.

Таким образом, судами при рассмотрении дела допущены существенные нарушения норм земельного и жилищного законодательства, градостроительных норм, определяющих порядок формирования участка под многоквартирным домом и параметры этого земельного участка, а также норм Гражданского кодекса Российской Федерации, определяющих последствия совершения сделок, нарушающих требования закона и посягающих на права и законные интересы третьих лиц.

Если утверждения истцов о том, что в границах участка, принадлежащего ответчику Шестаковой А.В., находятся земли, относящиеся к общему имуществу, соответствовали действительности, то сделка по распоряжению таким участком ничтожна на основании пункта 2 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, как противоречащая существу законодательного регулирования, закрепленного в статье 290 названного кодекса принципа единства судьбы права собственности на расположенное в многоквартирном жилом доме помещение и доли в праве собственности на общее имущество дома, а также как нарушающая охраняемые законом интересы собственников помещений многоквартирного дома.

Ввиду изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу, что допущенные судами нарушения норм права являются существенными, повлиявшими на исход дела, в связи с чем принятые по делу судебные акты подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с требованиями закона.

Руководствуясь статьями 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Фрунзенского районного суда г. Санкт-Петербурга от 13 декабря 2021 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 31 мая 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 3 октября 2022 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

