



**АДМИНИСТРАЦИЯ
ВСЕВОЛОЖСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

Колтушское шоссе, д. 138, г. Всеволожск
Ленинградская область, 188640
тел. 8 (81370) 24-477
E-mail: org@vsevreg.ru

15.01.2024 № 186/1.0-16

На № _____ от _____

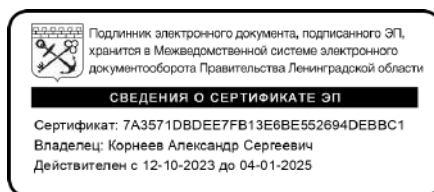
Главе муниципального образования
«Новодевяткинское сельское поселение»
Майорову Д.А.

Уважаемый Дмитрий Анатольевич!

Для образования земельного участка под многоквартирным домом по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Новое Девяткино, ул. Энергетиков, д. 2 (во исполнение решения суда по делу № 2а-5741/2023 от 07.04.2023), администрация Всеволожского муниципального района Ленинградской области просит Вас провести общественные обсуждения по вышеуказанному вопросу.

Приложение: на 15 л. в 1 экз.

И.о. заместителя
главы администрации
по строительству и ЖКХ



А.С. Корнеев

Исаева Лариса Александровна
Даурцева Екатерина Владимировна
т.8(81370)23538



АДМИНИСТРАЦИЯ

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
«НОВОДЕВЯТКИНСКОЕ
СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»

ВСЕВОЛОЖСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

188661, дер. Новое Девяткино,
ул. Школьная дом 2, помещ. 13-Н
Всеволожский район, Ленинградская область
Тел./факс (812) 679-91-50, (813-70) 65-560
administration@mail.ru

Заместителю главы администрации МО
«Всеволожский муниципальный район»
по экономике, градостроительству и
имущественным вопросам

Комарницкой А.В.

07 09 2023 г. № 2489/01-12

07.09.2023

2489/01-12

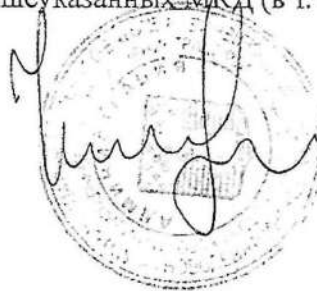
На № _____ от _____ 20__ г.

Уважаемая Анна Владимировна!

В ответ на Ваш запрос вх. № 4643/01-11 от 01.09.2023 о согласовании схем расположения земельных участков, сообщаем Вам следующее.

Администрация МО «Новодевяткинское сельское поселение» согласовывает схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории под многоквартирными жилыми домами, расположенными по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Новодевяткинское сельское поселение, д. Новое Девяткино, ул. Флотская д. 8 и ул. Энергетиков д. 2 (далее – МКД) при условии включения в границы земельных участков под МКД элементов озеленения, благоустройства и иных предназначенных объектов для обслуживания и эксплуатации вышеуказанных МКД (в т. ч. тротуары).

Заместитель главы администрации
по градостроительству, правовым,
имущественным и социальным вопросам

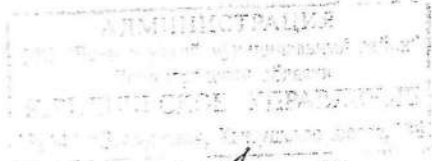


И.С. Чемия-Адамович



Крылова Т.А.,
8(812)6799150

22 467/01-13
07.09.23



Иск. № 2а-5741-18
от 05.04.2023

Будущее МП
Посредство ЮК
Иск № 2а-5741-18
от 06.23

Заместителю главы администрации
по экономике, градостроительству
и имущественным вопросам

Н.Ю. Кареткину

Уважаемый Николай Юрьевич!

В связи с окончанием судебного разбирательства по административному делу № 2а-5741/2023 по иску Всеволожского городского прокурора к Администрации МО «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области о признании незаконным бездействие в части не принятия мер по образованию земельного участка под многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Новое Девяткино, ул. Энергетиков, д.2, обязанности провести работы по образованию земельного участка под многоквартирным домом. Направляю Вам для исполнения копию решения суда по делу № 2а-5741/2023 от 07.04.2023.

Приложение: решение Всеволожского городского суда Ленинградской области по делу № 2а-5741/2023 от 07.04.2023.

Начальник юридического управления

Т.С. Филимонова

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Всеволожский городской суд Ленинградской области в составе:
председательствующего судьи Береза С.В.,
при секретаре Иванченко Е.А.,

с участием старшего помощника Всеволожского городского прокурора
Ленинградской области – Дейнес М.П.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело
по административному иску Всеволожского городского прокурора
Ленинградской области, действующего в защиту интересов
муниципального образования «Новодевяткинское сельское поселение», к
администрации МО «Новодевяткинское сельское поселение»
Всеволожского муниципального района Ленинградской области,
администрации муниципального образования «Всеволожский
муниципальный район» Ленинградской области о признании незаконными
бездействий, обязанности произвести действия,

УСТАНОВИЛ:

Всеволожский городской прокурор Ленинградской области, действуя
в защиту интересов МО «Новодевяткинское сельское поселение»
Всеволожского муниципального района Ленинградской области,
обратился в суд с административным иском к администрации МО
«Новодевяткинское сельское поселение» Всеволожского муниципального
района Ленинградской области, администрации муниципального
образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской
области, в обоснование требований указав, что городской прокуратурой
проведена проверка исполнения требований земельного законодательства,
а также законодательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства во
Всеволожском районе. Проверкой установлено, что на территории МО
«Новодевяткинское сельское поселение» в пос. Новое Девяткино на ул.
Энергетиков расположен многоквартирный дом №2, земельный участок
под которым не сформирован. Информация о таком участке в Едином
государственном реестре отсутствует. Таким образом, формирование
земельного участка под МКД обеспечивает достижение соблюдения,
вытекающего из ст.17 Конституции РФ, требования обеспечения баланса
прав и интересов участников соответствующих правоотношений, а именно
собственников помещений в многоквартирном доме и публичного
образования, из земель которого передается в их общую долевую
собственность земельный участок под этим домом. При таких
обстоятельствах, бездействие администрации МО «Новодевяткинское
сельское поселение» Всеволожского муниципального района
Ленинградской области, выражающееся в непроведении работ по
формированию земельных участков под МКД не только нарушает права

собственников помещений МКД, но и не отвечает интересам МО «Новодевяткинское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области. В связи с чем, прокурор просит суд:

- признать бездействие администрации МО «Новодевяткинское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области в части непринятия мер по образованию земельного участка под многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Новое Девяткино, ул. Энергетиков, д.2 незаконным;

- обязать администрацию МО «Новодевяткинское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области провести работы по образованию земельного участка под многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Новое Девяткино, ул. Энергетиков, д.2 и постановке участка на кадастровый учет в течение 6 месяцев со дня вступления решения суда в законную силу.

Решением суда от 24.12.2021 г. административные иски требования Всеволожского городского прокурора Ленинградской области, действующего в защиту интересов МО «Новодевяткинское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, удовлетворены.

Кассационным определением Третьего Кассационного суда общей юрисдикции решение Всеволожского городского суда Ленинградской области от 24.12.2021 года и апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Ленинградского областного суда от 12.05.2022 г. отменены, административное дело направлено на новое рассмотрение во Всеволожский городской суд Ленинградской области.

Определением суда от 14.02.2023 г. настоящее административное исковое заявление принято к производству Всеволожского городского суда Ленинградской области.

В настоящее судебное заседание прокурор явился, поддержал первоначально заявленные административные иски требования, просил суд их удовлетворить.

Представитель административного ответчика администрации МО «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области в судебное заседание явился, возражал против удовлетворения административного иска по основаниям, изложенным в письменном отзыве.

Представитель заинтересованного лица ООО УК «Охта-Сервис» в настоящее судебное заседание явилась, полагала требования прокурора подлежащими удовлетворению.

Представитель административного ответчика администрации МО «Новодевяткинское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, будучи надлежащим образом извещенным

о месте и времени слушания административного дела, в судебное заседание не явился, о причинах неявки не сообщил.

Суд полагает возможным рассмотрение дела в отсутствие не явившегося административного ответчика, применительно к положениям ст. 150,226 КАС РФ.

Выслушав мнение лиц, участвующих в деле, изучив и оценив материалы административного дела, представленные доказательства в их совокупности, суд приходит к выводу о наличии оснований для частичного удовлетворения административных исковых требований, исходя из следующего.

В силу ст.39 КАС РФ, прокурор вправе обратиться в суд с административным исковым заявлением в защиту прав, свобод и законных интересов граждан, неопределенного круга лиц или интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, а также в других случаях, предусмотренных федеральными законами.

Материалами дела установлено, что Всеволожской городской прокуратурой Ленинградской области проведена проверка исполнения требований земельного законодательства, а также законодательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства во Всеволожском районе.

Согласно акту осмотра сайта №1 по электронному адресу: <https://pkk.rosreestr.ru/> от 16.06.2021 г. в 16 часов 19 минут, произведен осмотр в ходе мониторинга телекоммуникационной сети «Интернет» на предмет установления наличия сформированного земельного участка под многоквартирным домом, расположенным по адресу: пос. Новое Девяткино, ул. Энергетиков, д.2 помощником Всеволожского городского прокурора в помещении городской прокуратуры по адресу: Ленинградская область, г. Всеволожск, Колтушское шоссе, д. 138. В ходе осмотра использовались технические средства: персональный компьютер B85S-DGS, оборудованный операционной системой Windows 10 и браузером телекоммуникационной сети «Интернет» Google Chrome, клавиатура A4TECH, оптическая мышь Оклик, принтер Xerox Phaser 3020. Во время изучения страницы с электронным адресом <https://pkk.rosreestr.ru/> при помощи нажатия на клавиатуре клавиши «Print Screen» произведено копирование изображения.

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 (часть 13 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации (далее также - ЗК РФ)).

В соответствии с правовой позицией, изложенной в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 28 мая 2010 г. N 12-П, в отличие от порядка приобретения гражданами и юридическими лицами прав на земельные участки, находящиеся в государственной или

муниципальной собственности, который установлен ЗК РФ, - 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 учета, 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.

Согласно части 1 статьи 16 Закона N 189-ФЗ, в существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

Поскольку формирование земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, относится к области публичных правоотношений, органы государственной власти или органы местного самоуправления, на которые возложена эта обязанность, не вправе произвольно отказаться от ее выполнения, если для формирования земельного участка имеются все предусмотренные законом основания.

Из изложенного следует, что право общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме на земельный участок, на котором расположен данный дом, возникает в силу положений ЖК РФ и Закона N 189-ФЗ, следовательно, собственники помещений в многоквартирном жилом доме вправе требовать формирования границ земельного участка в целях надлежащей эксплуатации такого дома.

На основании пп.1 ч.1 ст.1 ЗК РФ, настоящий Кодекс и изданные в соответствии с ним иные акты земельного законодательства основываются на следующих принципах: учет значения земли как основы жизни и деятельности человека, согласно которому регулирование отношений по использованию и охране земли осуществляется исходя из представлений о земле как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, природном ресурсе, используемом в качестве средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации, и одновременно как о недвижимом имуществе, объекте права собственности и иных прав на землю; единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют

судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В силу ч.1 ст.11.2 ЗК РФ, земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии со статьей 11.3 ЗК РФ образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов: проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее - ГрК РФ); проектная документация лесных участков; утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена статьей 11.10 Кодекса (часть 1). Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при отсутствии утвержденного проекта межевания территории с учетом положений, предусмотренных пунктом 3 статьи 11.3 ЗК РФ (часть 2).

В силу п.2 ст.3.3 Федерального закона от 25.10.2001 г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», предоставление земельных участков, государственной собственности на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления муниципального района в отношении земельных участков, расположенных на территории сельского поселения, входящего в состав этого муниципального района, и земельных участков, расположенных на межселенных территориях муниципального района, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом.

Таким образом, обязанность по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления муниципального района – администрацией МО «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области.

В соответствии с п.4 ч.1 ст.36 ЖК 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.

Согласно ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», - 1. В существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме. 2. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме. 5. С момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Приказом Минстроя России от 7 марта 2019 г. № 153/пр утверждены методические рекомендации по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

Согласно п.1 ст.4 настоящих методических рекомендаций, под каждым многоквартирным домом рекомендуется образовывать отдельный земельный участок.

Результаты проведенной прокуратурой проверки показали, что на территории МО «Новодевяткинское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области в пос. Новое Девяткино по ул. Энергетиков расположен многоквартирный дом №2, земельный участок под которым не сформирован. Информация о таком участке в Едином государственном реестре отсутствует.

Таким образом, суд приходит к выводу о том, что требования Всеволожского городского прокурора Ленинградской области являются законными, обоснованными. При этом суд учитывает положения п.2 ст.3.3 Федерального закона от 25.10.2001 г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», и полагает необходимым в соответствии с п.2 ст.178 КАС РФ, обязать администрацию МО «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области провести работы по образованию земельного участка под многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Новое Девяткино, ул. Энергетиков, д.2 и постановке земельного участка на кадастровый учет в течение 6 месяцев со дня вступления в законную силу настоящего решения суда.

В связи с чем, суд полагает административные иски требования

Всеволожского городского прокурора Ленинградской области, действующего в защиту интересов муниципального образования «Новодевяткинское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, подлежащими частичному удовлетворению.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст.ст.218-226, 175-180 КАС РФ, суд

РЕШИЛ:

Административные иски требования Всеволожского городского прокурора Ленинградской области, действующего в защиту интересов муниципального образования «Новодевяткинское сельское поселение», к администрации МО «Новодевяткинское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, администрации муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области о признании незаконными бездействий, обязанности произвести действия – удовлетворить.

Признать незаконными бездействия администрации МО «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области в части не принятия мер по образованию земельного участка под многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Новое Девяткино, ул. Энергетиков, д.2.

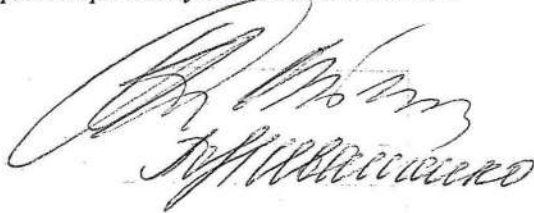
Обязать администрацию МО «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области провести работы по образованию земельного участка под многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Новое Девяткино, ул. Энергетиков, д.2 и постановке земельного участка на кадастровый учет в течение 6 месяцев со дня вступления в законную силу настоящего решения суда.

В удовлетворении административных исковых требований Всеволожского городского прокурора Ленинградской области, действующего в защиту интересов муниципального образования «Новодевяткинское сельское поселение» в остальной части – отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Ленинградский областной суд, в течение месяца со дня изготовления мотивированного решения суда, через суд его постановивший.

Судья:

Мотивированное решение суда изготовлено 21.04.2023 г.





Муниципальное казенное учреждение
«Центр муниципальных услуг» муниципального образования
«Всеголовский муниципальный район»
Ленинградской области

ОГРН: 1054700042220

ИНН: 4703076988
Факс (81370) 38007

188645, Ленинградская область, г. Всеволожск, Всеволожский пр.14А Тел./
http://www.vsev-mfc.ru, e-mail: vsev-mfc@mail.ru

13 СЕН 2023 № 1732

Кондрашину А.В.
14.09.23

Исаев А.В.
25.09.23

Заместителю главы администрации
по строительству и ЖКХ
администрации МО
«Всеголовский муниципальный
район» Ленинградской области

Кондрашину А.В

Уважаемый Алексей Витальевич!

В целях исполнения решений Всеволожского городского суда по Делу №2а-5741/2023 от 07.04.2023 и №2а-5740/2023 об обязанности администрацию МО «Всеголовский муниципальный район» провести работы по образованию земельных участков под многоквартирными домами расположенными по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, д.Новое Девяткино, ул.Флотская, дом 8 и ул. Энергетиков, дом 2 и постановке земельных участков на кадастровый учет в течении 6 месяцев со дня вступления в законную силу решений суда, направляю Вам подготовленные схемы расположения земельных участков в целях проведения публичных слушаний.

Приложение:

- схемы расположения земельных участков на КПТ на 2л 2экз;
- съемки земельных участков на 2л в 2 экз;
- ответ администрации МО «Новодевяткинское сельское поселение» вх.№22467/1.0-15 от 07.09.2023 на 1 л;
- письмо администрации МО «Всеголовский муниципальный район» исх.№6114/1.0-16 от 31.08.2023 на 1 л;
- письмо юридического управления исх.№215/1.4-18 от 31.05.2023 с приложением решения суда по делу №2а-5741/2023 на 8л;
- письмо юридического управления исх.№214/1.4-18 от 31.05.2023 с приложением решения суда по делу №2а-5740/2023 на 8л.

Директор

Ю.К.Посудина

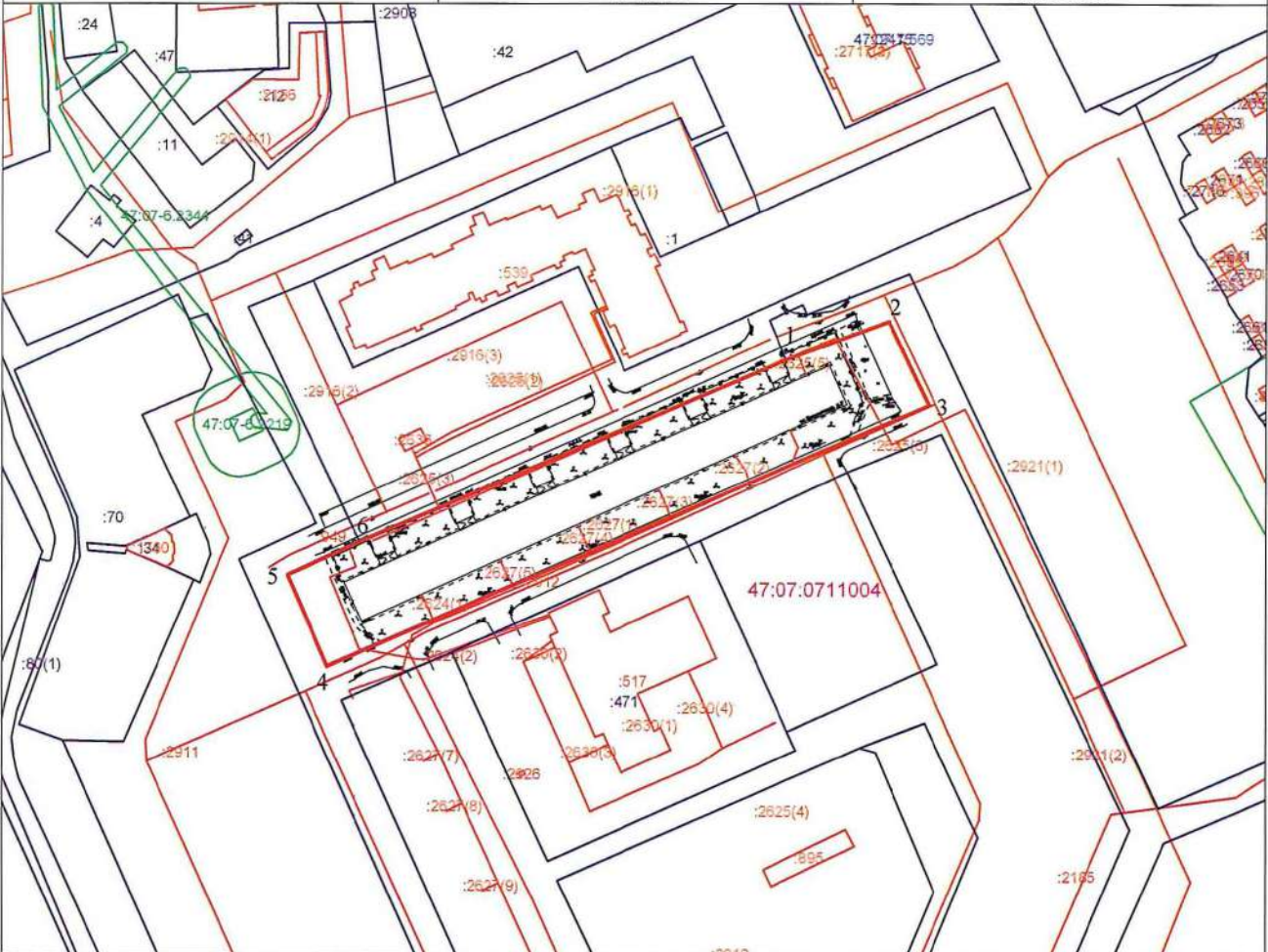
Суханова Зинаида Петровна (81370) 38-007 доб.25

С/ 11.09.23

Утверждена
 Постановлением администрации
 МО "Всеволожский муниципальный район"
 Ленинградской области
 От _____ № _____

Схема расположения земельного участка или земельных участков на
 кадастровом плане территории

Условный номер земельного участка		
Площадь земельного участка - 5070 м ²		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	449544.98	2224040.94
2	449555.65	2224069.64
3	449532.16	2224080.85
4	449459.00	2223913.06
5	449484.53	2223901.87
6	449493.69	2223922.13



Масштаб 1:2000

МСК - 47(2)

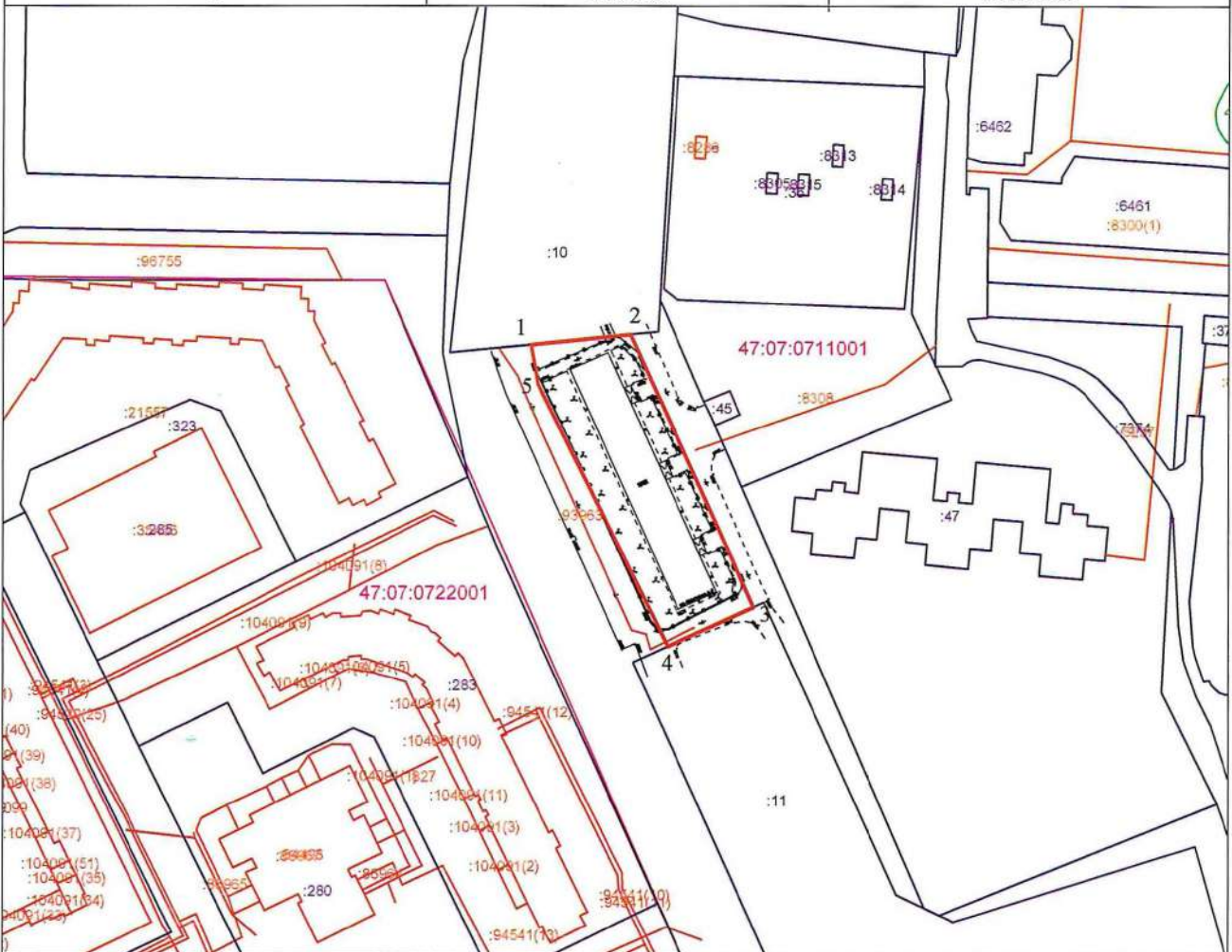
Условные обозначения:

- 47.07.0711004 - номер кадастрового квартала
- :471 - кадастровый номер земельного участка
- 1 - характерная точка границы, сведения о которой позволяют определить её на местности
- (red) - граница образуемого земельного участка
- (blue) - ГКН земельных участков
- (purple) - ГКН границ кадастрового деления
- (grey) - ГКН территориальных зон
- (yellow) - ГКН недвижимости
- (green) - ГКН зон с особыми условиями использования территории

Утверждена
 Постановлением администрации
 МО "Всеволожский муниципальный район"
 Ленинградской области
 От _____ № _____

Схема расположения земельного участка или земельных участков на
 кадастровом плане территории

Условный номер земельного участка		
Площадь земельного участка - 2606 м ²		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	449970.57	2223509.18
2	449973.51	2223537.84
3	449894.62	2223573.29
4	449883.41	2223548.74
5	449959.19	2223511.32

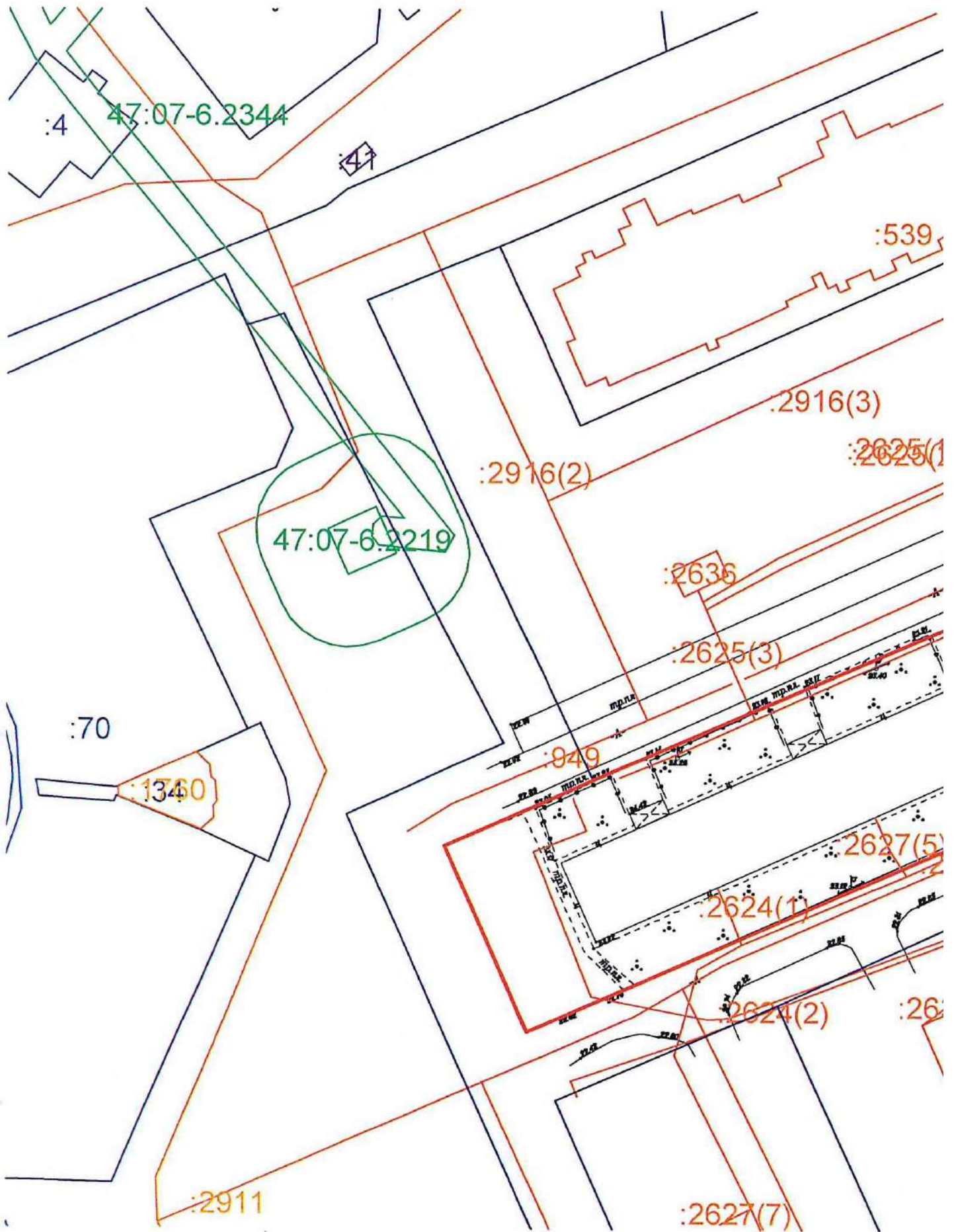


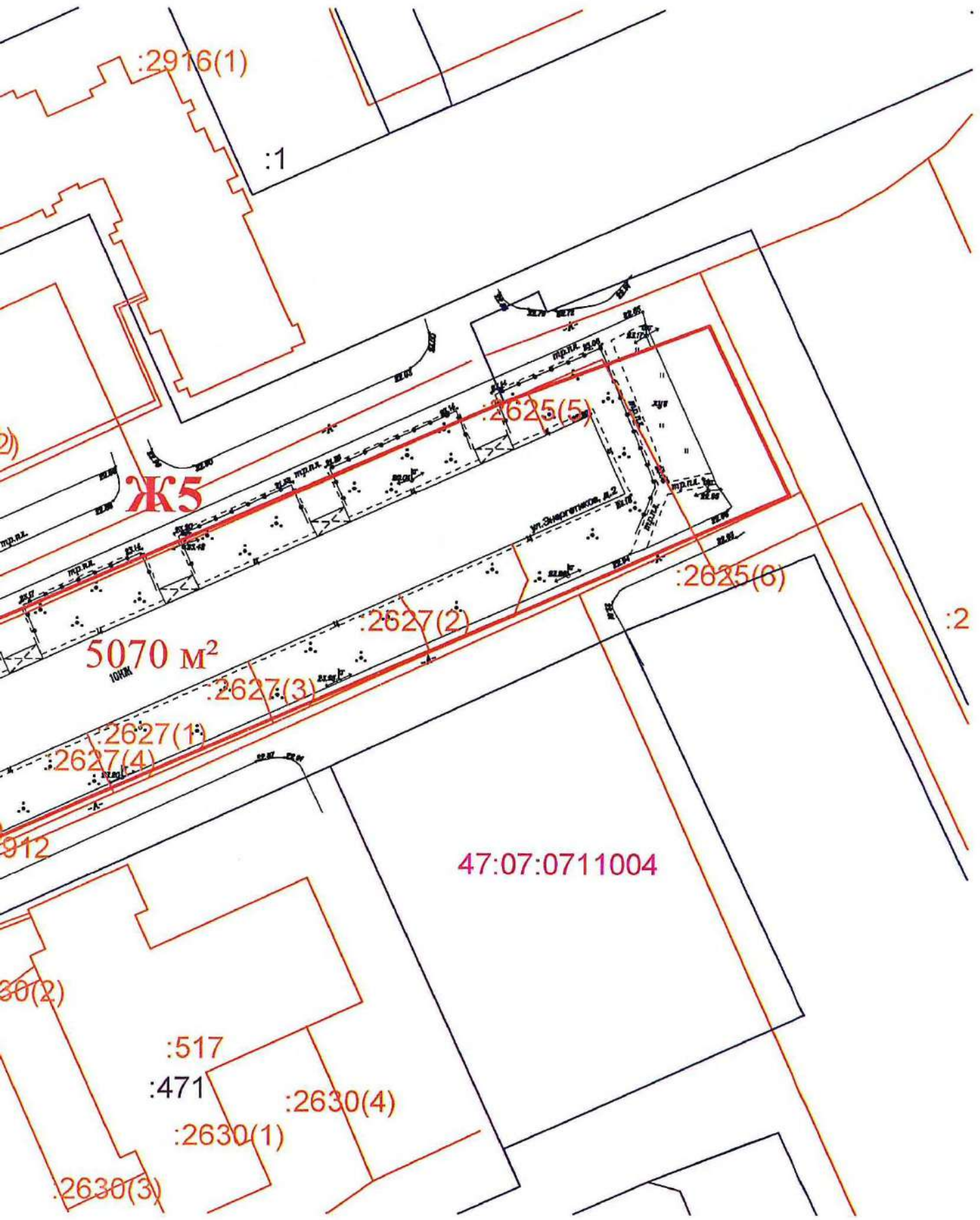
Масштаб 1:2000

МСК - 47(2)

Условные обозначения:

- 47.07.0711001 - номер кадастрового квартала
- :10 - кадастровый номер земельного участка
- | - характерная точка границы, сведения о которой позволяют определить её на местности
- (red) - граница образуемого земельного участка
- (blue) - ГКН земельных участков
- (purple) - ГКН границ кадастрового деления
- (green) - ГКН территориальных зон
- (yellow) - ГКН недвижимости
- (orange) - ГКН зон с особыми условиями использования территории





:83058315
:35

:10

47:07:0711001

:830

:45

2606 М

:93963

104091(8)

47:07:0722001

104091(5)
104091(6)
(7)

:104091(4)

:94541(12)

:283

:104091(10)

:104091(1827)

:104091(11)

:104091(3)

Ж5