

В Нижегородский областной суд
603951, г. Нижний Новгород, ул. Студенческая, д. 23

Истцы: _____

Ответчики: Администрация _____
муниципального района Нижегородской области
_____ Иванович
_____ аминович
_____ ович
_____ рович

Третьи лица: Администрация _____ района
Нижегородской области
Управление Росреестра _____
Министерство _____
Нижегородской области
_____ Нижегородской области
Департамент _____
_____ Нижегородской области

ДОПОЛНЕНИЕ № 1 К ОБОБЩЕННОЙ ПРАВОВОЙ ПОЗИЦИИ

Ответчика _____
на Апелляционные жалобы _____
на Решение _____ городского суда Нижегородской области
от _____ делу № _____

Ответчик считает необходимым представить дополнить обобщенную позицию по апелляционным жалобам следующим доводом:

1. Расчет площади спорного земельного участка под многоквартирным домом в размере 2840 кв.м. (стр. 5 иска – ТД1 ЛД5) произведен Истцом с нарушением градостроительных регламентов (п. 4 ч. 1 ст. 38 ГрК РФ и ст. 39 Правил землепользования и застройки территории муниципального образования _____ сельсовет _____ муниципального района Нижегородской области, утвержденные решением сельского Совета _____ этого сельсовета _____ муниципального района Нижегородской области от 27 июня 2017 г. N 10), а потому является незаконным. С учетом действующих градостроительных регламентов, площадь участка под домом не может превышать 522,5 кв.м

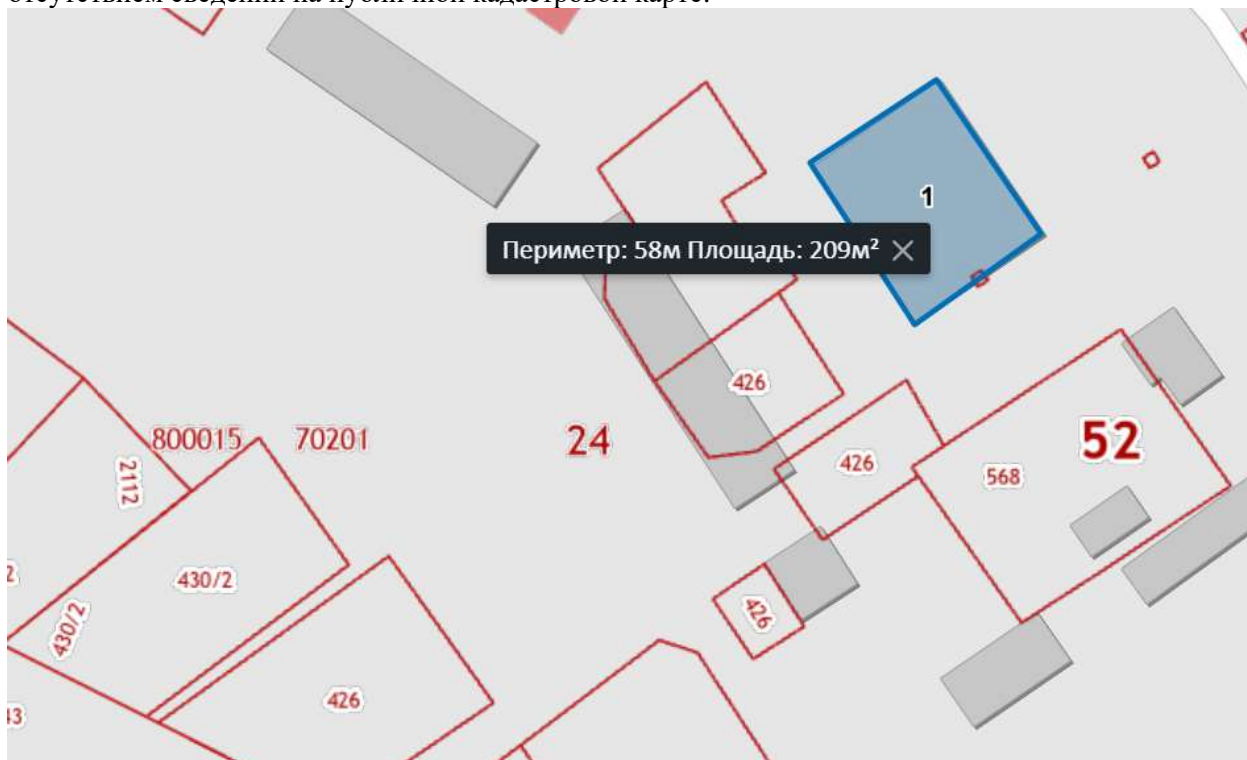
В обоснование площади земельного участка под многоквартирным домом Истец указал в жалобе:

Считаем, что судом первой инстанции сделан **незаконный вывод** на странице 14 решения о том, что земельные участки Ответчиков были сформированы **с учетом отступов от многоквартирного дома и с учетом отступа от границ охранной зоны сооружений** (газопровод) (сеть газоснабжения).

Данный вывод суда опровергается схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории (Том 2 л.д. 114-116), обоснованием границ земельного участка (Том 2 л.д.27-28).

Однако Истцом не учтено следующее:

Спорный многоквартирный дом не состоит на кадастровом учете, что подтверждается отсутствием сведений на публичной кадастровой карте:



Площадь застройки многоквартирного дома в вышеназванной схеме и пояснениях к ней также не указана.

Кроме того, в пояснениях ошибочно в расчет площади участка взята площадь всех квартир дома, т.к. очевидно, что для определения площади участка необходима только площадь застройки дома, но не всего объекта. Однако расчет и такой общей площади дома вновь в схеме и пояснениях к ней отсутствует.

Так согласно [пункту 2 части 2 статьи 44](#) ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится в том числе принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в частности введение ограничений пользования им, а также о заключении соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме.

В соответствии с [пунктом 4 части 1 статьи 38](#) ГрК РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают, помимо прочего, **максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.**

Примерный подсчет площади застройки дома на публичной кадастровой карте по поворотным точкам дома показал, что площадь застройки дома составляет примерно 209 кв.м.

Одним из общих требований к образуемым земельным участкам в соответствии с [пунктом 1 статьи 11.9](#) ЗК РФ является определение градостроительными регламентами предельных (максимальных и минимальных) размеры земельных участков (в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются данные градостроительные регламенты).

На это также обращается в Кассационном определении Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 27.05.2020 N 89-КАД20-1-К7

Виды разрешенного использования

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка)
Условно разрешенные виды использования		
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	<p>Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома, (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный), в том числе с приквартирными участками;</p> <p>разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;</p> <p>обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;</p> <p>размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома</p>	2.1.1

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

N п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
Для объектов капитального строительства		
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	1) 20% для размещения индивидуального жилого дома; 2) 50% для размещения блокированной жилой застройки; 3) 40% для иных объектов капитального строительства

Следовательно, площадь застройки земельного участка для спорного дома не может превышать 40 % от общей площади земельного участка.

Поэтому максимальная площадь спорного земельного участка под многоквартирным домом с учетом градостроительных регламентов в настоящее время в любом случае не может превышать (далее составлен расчет, исходя из правил пропорции, т.е. если 209 кв.м. составляет 40 %, то сколько кв.м. будут составлять 100 % ? для чего производится расчет по правилам пропорции):

209 кв.м. * 100 : 40 = **522,5 кв.м.** – **максимальная площадь земельного участка под домом, при условии что процент застройки такого участка не превышает 40 %, т.е. 209 кв.м.**

Как ранее указывал Ответчик в обобщенной правовой позиции:

На стр. 11 технического паспорта, на который ссылается Истец, указан план земельного участка и поименовано под какими объектами он выделен, в т.ч. под домом, пристроем, сараем, огородом и т.д.

Однако согласно ч. 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности в т.ч. земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Очевидно, что сарай, огород, не являются элементами озеленения и благоустройства и иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объектами. Поэтому их площадь в принципе не может быть учтена при определении площади участка.

С учетом этого, **площадь участка под домом не может превышать: 212,5 кв.м. (под домом) + 7,6 кв.м. (под пристроем) + 7,5 кв.м. (под пристроем) + 6,9 кв.м. (под крыльцом) + 6,9 кв.м. (под крыльцом) + 3,5 кв.м. (под крыльцом) + 3,5 кв.м. (под крыльцом) + 210,0 (асфальтовое покрытие) = 451,57 кв.м.**

При этом и такой расчет является приблизительным, т.к. из плана невозможно установить, где именно находится какой из элементов, отсутствуют их координаты.

Следовательно, исходя и из старого технического паспорта, который не является документом для обоснования границ участка, и с учетом современных градостроительных регламентов, площадь участка получается примерно одинаковая, т.е. не более 522,5 кв.м.

В связи с чем в любом случае расчет площади спорного земельного участка под многоквартирным домом в размере 2840 кв.м. (стр. 5 иска – ТД1 ЛД5) произведен Истцом с нарушением градостроительных регламентов, а потому является незаконным.

Кроме того, обращаем внимание, что вышеуказанные регламенты также допускают в настоящее время формирование приквартирных земельных участков!

А значит при формировании участка под домом должны были быть учтены и не включаться в площадь участка под домом площади приквартирных участков. Тем более как видно из публичной кадастровой карты спорный участок Ответчика не примыкает непосредственно к площади застройки дома.

Как ранее указал Конституционный Суд Российской Федерации, регламентация градостроительной деятельности направлена в первую очередь на обеспечение комфортной среды обитания, комплексного учета потребностей населения и территорий в развитии и необходима для согласования государственных, общественных и частных интересов в данной области в целях обеспечения благоприятных условий проживания (определения от 6 ноября 2003 года N 387-О и от 15 июля 2010 года N 931-О-О).

Правообладатели земельных участков, размеры которых больше установленных градостроительным регламентом размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (**часть 1 статьи 40** ГрК РФ).

Но как указано в Кассационном определении Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 13.02.2019 N 24-КГ18-15: исходя из смысла положений **статей 38 и 40** ГрК РФ отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства **возможно в отношении объекта капитального строительства**, понятие которого приведено в **пункте 10 статьи 1** ГрК РФ как здание, строение, сооружение, объекты, **строительство которых не завершено** (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

Однако в данном случае строительство дома давно завершено, в связи с чем отклонение от предельных параметров недопустимо и запрещено законом, а значит увеличение площади земельного участка под домом с предельных параметров 522,5 кв.м. до 2840 кв.м. (т.е. в более чем 5 раз!) явно незаконно!

Верховный суд РФ неоднократно указывал, что проверка верности формирования земельных участков и перехода их в частную собственность производится судом с учетом анализа схем и карт, градостроительных регламентов, прилагаемых к генплану и правилам землепользования и застройки (п. 27 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2017) (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16.02.2017).

КОНЕЦ ДЕМОНСТРАЦИОННОГО ОБРАЗЦА

ОБРАЗЕЦ