



Товарищество собственников жилья «Медик»

660078, Россия, г. Красноярск, пер. Афонтовский, 5;

тел: +7(939)-822-37-27,

E-mail: tsg_medik2021@mail.ru

ИНН 2464051785/ КПП 246401001

ОГРН 1032402517575

«25 » сентября 2025 г. № 23

Арбитражный суд Красноярского края

660049. г. Красноярск, ул. Ленина 1

председателю Касьяновой Л.А.

от ТСЖ «Медик»

660078 г. Красноярск, переулок

Афонтовский дом 5

председателя Правления

Гавриловой Н.Д.

Уважаемая Лариса Анатольевна!

Обращаюсь к Вам от имени собственников 53-х квартир, расположенных в жилом доме № 5 по переулку Афонтовский в Свердловском районе города Красноярска.

Арбитражным судом Красноярского края рассматривается дело № А33-5419/2025 (судья Тихова М.С.) по иску товарищества собственников жилья «Медик» (истец) к товариществу собственников жилья "САЯНЫ", к обществу с ограниченной ответственностью "СИТИСЕРВИС", к товариществу собственников жилья "ПРИГОРНОЕ", к администрации города Красноярска (ответчики) о признании права общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 24:50:0700252:0025, предназначенный для эксплуатации девятиэтажного жилого дома по адресу: г. Красноярск, пер. Афонтовский, дом 5 с учетом огороженной придомовой территории с элементами озеленения и благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома объектами в размере 5100 кв.м., с координатами поворотных точек в соответствии с проектом межевания с последующим внесением изменений в Единый государственный реестр недвижимости.

Обращение с настоящим иском вызвано несоответствием площади земельного участка с кадастровым номером 24:50:0700252:25 (3 150 кв.м.), сформированного в 2005 году под нашим жилым домом, площади, указанной в проекте его строительства и фактически используемой жильцами с 2004

года (5 100 кв.м). Федеральные и региональные программы по благоустройству дворовых территорий предусматривают финансирование таких работ *исключительно в границах кадастрового плана земельного участка*. Несоответствие указанных границ фактически занимаемой территории двора жилого дома приводит к необходимости софинансирования указанных работ гражданами – собственниками квартир в жилом доме, что влечет для них дополнительные финансовые затраты.

Для защиты прав в судебном порядке истец применил негаторный иск – о защите права собственности, не связанного с лишением владения, трехгодичный срок исковой давности на который не распространяется.

В предварительном судебном заседании все ответчики, являющиеся соседями истца и орган местного самоуправления, активно возражали против заявленных требований. Вместе с тем, позиция истца основана на следующих нормах действующего законодательства.

1. В соответствии со статьей 212 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований. Права всех собственников подлежат судебной защите равным образом.

Поскольку в силу статьи 55 Конституции Российской Федерации и пункта 2 статьи 1 ГК РФ гражданские права могут быть ограничены только на основании федерального закона, иные нормативные акты, ограничивающие права собственника, применению не подлежат.

Следовательно, акты органа местного самоуправления, в том числе распоряжение Администрации города Красноярск от 13.09.2005 № 1450-недв. о формировании и постановке на кадастровый учет земельного участка под номером **24:50:0700252:25**. площадь 3 150 кв.м. не могут ограничить право общей долевой собственности на земельный участок в МКД.

Пленум Верховного Суда Российской Федерации и Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в пункте 68 постановления № 10/22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснил: «Собственники помещений в многоквартирном доме вправе оспорить в судебном порядке с учетом подведомственности дел по правилам главы 25 ГПК РФ или главы 24 АПК РФ действия (бездействие) органа власти по формированию земельного участка, на котором расположен данный дом, по разработке документации по планировке территории (статьи 45 и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации), а также предшествующие распоряжению земельным участком действия, в частности решения о предоставлении земельного участка для строительства, о проведении торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка и т.д. В случае, *если в результате таких действий органа власти у*

третьих лиц возникло право на земельный участок, необходимый для эксплуатации многоквартирного дома, собственники помещений в нем могут обратиться в суд к таким третьим лицам с иском, направленным на оспаривание соответствующего права, или с иском об установлении границ земельного участка. При рассмотрении указанных исков суд разрешает спорные вопросы, связанные с границами данного земельного участка, в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности (часть 1 статьи 36 ЖК РФ). При этом обязанность доказывания обстоятельств, послуживших основанием для формирования земельного участка в оспариваемых границах и размере, возлагается на соответствующий орган власти. Решение суда, которым установлены границы земельного участка, является основанием для изменения сведений о данном земельном участке в государственном кадастре недвижимости.»

Жилой дом истца был построен первым в 2004 году. В дальнейшем часть земельного участка, являющаяся пожарным проездом вокруг нашего дома, была передана для строительства соседних жилых домов. В результате этого границы сформированных участков под жилыми домами прошли ровно посередине пожарного проезда, затраты по содержанию которого (асфальтирование, установка бордюров, уборка мусора) несет исключительно истец. **Целью заявленного иска является установление фактических границ земельного участка используемого и содержащегося истцом на протяжении более 20 лет с целью внесения сведений о них в государственный реестр.**

2. В соответствии с пунктом 2 статьи 8.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Часть 5 статьи 16 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 214-ФЗ) определяет правило, согласно которому у участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме. *Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.*

Следовательно, Федеральный закон № 214-ФЗ делает исключение из общего правила, предусмотренного статьей 8.1 ГК РФ, относительно момента возникновения права общей долевой собственности на общее

имущество жилого дома. В пунктах 3 - 5 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 64 разъяснено, что право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона, вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

3. В соответствии с пунктом 1 статьи 259.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) в редакции Федерального закона от 24 июля 2023 г. N 351-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации" собственникам недвижимых вещей, расположенных в здании или сооружении, принадлежит на праве общей долевой собственности *имущество, использование которого предполагалось для удовлетворения общих потребностей таких собственников при создании или образовании этих недвижимых вещей, а также имущество, приобретенное, созданное или образованное в дальнейшем для этой же цели (общее имущество).*

Договорами на долевое участие в строительстве жилого дома по адресу Афонтовский переулок дом 5, заключенными ООО «Фирма Красноярскжилстрой», в том числе с Арбитражным судом Красноярского края, к обязанностям Застройщика относилась организация строительства объекта в соответствии со строительными нормами и правилами и *утвержденной проектной документацией* (пункт 3.1 договора). Цена договора определялась исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади с учетом оборудования *и мест общего пользования* (пункт 2.1 договора). Согласно ведомости рабочих чертежей, включенных в проект строительства жилого дома на листе Г-2 «разбивочный план» обозначен проезд, площадь которого составляет 1300 кв. м., включающий в себя дорогу вокруг дома шириной 7 м. Проектом строительства жилого дома было предусмотрено с северной стороны за внутри дворовым проездом размещение волейбольной и баскетбольной площадок, которые не были возведены застройщиком, но стоимость строительства которых включена в цену квадратного метра. На этом месте размещены парковочные места для автомобилей собственников квартир жилого дома.

Таким образом, имущество в виде, предусмотренного проектом строительства жилого дома, пожарного проезда (дороги), волейбольной и баскетбольной площадок *предполагалось использовать для удовлетворения общих потребностей всех 53 собственников квартир, расположенных в жилом доме.* В силу пункта 1 статьи 259.1 ГК РФ и части 5 статьи 16 Федерального закона 214-ФЗ с момента государственной регистрации жильцами дома права собственности на квартиры в нем осуществлена государственная регистрация права общей долевой собственности на общее

имущество в нем, к которому относится и пожарный проезд и территория для волейбольной и баскетбольной площадок.

В нарушение указанных норм права Департамент муниципального имущества и земельных отношений Администрации города Красноярск в письме от 14.07.2025 года, адресованном представителю ТСЖ «Медик», настаивает на принадлежности спорных земельных участков к государственной или муниципальной собственности, предлагая ТСЖ «Медик» получить разрешение на размещение объектов, виды которых утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1300.

4. Пунктом 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) к общему имуществу в многоквартирном доме отнесен земельный участок, на котором расположен данный дом, *с элементами озеленения и благоустройства*, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществляется, в том числе, для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Администрацией г. Красноярск были выданы нашему товариществу три распоряжения за подписью мэра города на разрешение проведения проекта межевания в 2019 году и два в 2021 году. Проект межевания за деньги собственников был выполнен ООО «Кадастровый центр», с 2022 года до 2024 года проект постоянно дорабатывался, в итоге не был утвержден Управлением архитектуры и градостроительства г. Красноярск.

Подобное бездействие органа местного самоуправления не обязывает истца оспаривать его в административном порядке. Учитывая, что рассмотрение заявленных требований затронет права собственности соседних ТСЖ на их земельные участки, ТСЖ «Медик» принято решение об обращении с настоящим иском.

На основании пункта 3 Постановления Пленума № 10/22 суд должен при очевидности преследуемого материально правового интереса самостоятельно определить, из какого правоотношения возник спор и какие нормы права подлежат применению при разрешении дела с тем, чтобы обеспечить восстановление нарушенного права, за защитой которого обратился истец.

С учетом изложенного, убедительная просьба, внимательно отнестись к рассмотрению дела № А33-5419/2025 с целью формирования судебной практики, предотвращающей произвольное изъятие органами

местного самоуправления земельных участков у собственников МКД и способствующей качественному благоустройству в городе Красноярске по программе «Формирование комфортной городской среды» .

С уважением,
председатель правления
ТСЖ «Медик»



Гаврилова Н.Д.