

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

Всеволожский городской суд Ленинградской области в составе
председательствующего судьи Вишняковой О.О.
при секретаре Васильевой Н.Е.,
с участием представителя истцов Михеева А.Э.,
представителя Администрации МО «Всеволожский муниципальный район»

Михайловой Е.А.,
представителя Управлению федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области Митягина А.Ю.,
представителя СНТ «Серебряный Ручей» Калиной И.С.
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Володиной Елены Васильевны, Белянцевой Галины Владимировны к Администрации МО «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области, ФГУ «Земельная кадастровая палата по Ленинградской области, Управлению федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области о признании недействительным генерального плана садоводства,

у с т а н о в и л :

истцы обратились в суд с требованиями о признании недействительным генерального плана СНТ «Серебряный Ручей», хранящегося в делах территориального отдела Управления Роснедвижимости по Всеволожскому району и ФГУ «Земельная кадастровая палата», указав в обоснование требований, что основании государственного акта - постановления администрации Всеволожского района Ленинградской области № 1797 от 07.08.1996 года «О перерегистрации и передаче земельного участка садоводческому товариществу «Серебряный ручей» и в соответствии с Указом Президента РФ «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы», садоводческому товариществу «Серебряный ручей» было предоставлено в коллективно-совместную собственность 154 816 кв.м. земель общего пользования, индивидуальных земельных участков в собственность граждан общей площадью 288 990 кв.м., в коллективно-долевую собственность товарищества индивидуальные земельные участки общей площадью 276 194 кв.м. На основании п.п.7.1. Постановления Всеволожскому Райкомзему следовало внести изменения в земельно-учётные данные. Земельно-учетная документация утверждается Земельной службой РФ и Госкомстатом России на основании ФЗ от 02.01.2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре», Градостроительного кодекса РФ, подразделяется на текстовую и планово-картографическую. Основой планово-картографической документации являются планы, карты, схемы и картограммы. Из письма Территориального отдела Управления федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Ленинградской области следует, что во Всеволожском филиале ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Ленинградской области не имеется утвержденного генерального плана СНТ «Серебряный ручей». Отсутствие утвержденного генерального плана СНТ «Серебряный ручей» влечет нарушение прав землепользователей в границах СНТ и членов садоводства на благоприятную окружающую и социальную среду, а также является прямым нарушением ст.ст. 32, 33 ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», ст. 24, 25 Градостроительного кодекса РФ, п.4.3 СП 11-106-97.

В судебном заседании представитель истцов Михеев А.Э. требования поддержал в полном объеме, подтвердил фактические обстоятельства дела, пояснил, что при постановке участков на кадастровый учет уполномоченный орган руководствуется неутвержденным генеральным планом садоводства, что является прямым нарушением закона и приводит, в том числе, к нарушению прав и законных интересов садоводов на пользование объектами общего имущества садоводства.

Представитель администрации МО «Всеволожский муниципальный район» Михайлова Е.А. и представитель Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области Митягин А.Ю. требования не признали, указали, что оспариваемые генеральный план не относится к перечню правоустанавливающих документов, не является основанием возникновения прав на земельные участки, представленный генеральный

план в установленном порядке не утвержден и не согласован, носит информационный характер о местоположении и площадях земельных участков, в отношении которых проводится кадастровый учет.

Представитель СНТ «Серебряный Ручей» Калина И.С. также не признала заявленные требования, просила в удовлетворении иска отказать. В обоснование возражений указала, что Законом № 66-ФЗ не предусмотрено право заинтересованных лиц оспаривать генеральный план садоводства, сам по себе генеральный план не является правоустанавливающим документом, не влечет правовых последствий. Также, Белянцева Г.В. членом садоводства не является. Оспариваемый истцами Генеральный план является документом, подтверждающим факт отвода земельного участка в натуре, площадью 72 га под организацию СНТ «Серебряный ручей» в пределах проекта границ, утвержденного администрацией Всеволожского района на основании п.2.2 Распоряжения Правительства Ленинградской области от 24.03.1994 г. № 213. Право собственности СНТ «Серебряный ручей» на земельный участок площадью 154 816 кв.м зарегистрировано в установленном порядке и никем не оспорено. Поскольку Генеральный план СНТ «Серебряный ручей», является документом информационного характера и не содержит обязательных для исполнения властных предписаний, направленных на установление, изменение или прекращение прав и обязанностей определенных лиц, к числу правоустанавливающих документов не относится, и права истцов не может нарушать.

Выслушав участвующих в деле лиц, исследовав материалы дела, обзрев материалы землеустроительных и кадастрового дел садоводства, суд не усматривает оснований для удовлетворения заявленных требований.

Материалами дела установлено, что Постановлением Администрации Всеволожского района Ленинградской области от 07.08.1996 г. за № 1797г. садоводческому товариществу «Серебряный ручей» и его членам бесплатно были предоставлены в коллективно-долевою собственность земельные участки, из них участок земли площадью 154 816 кв.м передан в коллективно-совместную собственность СТ «Серебряный ручей», 288 990 кв.м - переданы членам указанного садоводства в собственность бесплатно в порядке приватизации согласно прилагаемому списку (всего 369 участков); 276 194 кв.м. - в коллективно-долевою собственность СТ «Серебряный ручей» согласно прилагаемому списку (всего 369 участков).

Земельный участок площадью 154816.00 кв.м. поставлен на государственный кадастровый учет.

В материалах территориального отдела по Всеволожскому району Управления Роснедвижимости имеется генеральный план СНТ «Серебряный Ручей», подписанный 30.04.1996г. председателем Головатой Е.А. (л.д.25-26), в котором отсутствуют сведения об утверждении данного плана в установленном порядке соответствующими органами.

В соответствии с абз.2 п. 7 ст. 36 ЗК РФ границы и размеры земельного участка определяются с учетом фактически используемой площади земельного участка. Границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков, естественных границ земельного участка.

Согласно ст.70 ЗК РФ государственный кадастровый учет земельных участков осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости».

Согласно ст. 16 ФЗ от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», кадастровый учет осуществляется в связи с образованием или созданием объекта недвижимости, прекращением его существования (снятие с учета объекта недвижимости) либо изменением уникальных характеристик объекта недвижимости или любых указанных в пунктах 21 части 2 статьи 7 настоящего Федерального закона сведений об объекте недвижимости.

Ст.22 ФЗ от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» содержит перечень необходимых для кадастрового учета документов.

Если иное не установлено настоящим Федеральным законом, с заявлением в орган кадастрового учета должны быть представлены, в том числе следующие необходимые для кадастрового учета документы:

- межевой план (при постановке на учет земельного участка, учете части земельного участка или кадастровом учете в связи с изменением уникальных характеристик земельного участка), а также копия документа, подтверждающего разрешение земельного спора о согласовании

местоположения границ земельного участка в установленном земельным законодательством порядке (если в соответствии со статьей 38 настоящего Федерального закона местоположение таких границ подлежит обязательному согласованию и представленный с учетом настоящего пункта межевой план не содержит сведений о состоявшемся согласовании местоположения таких границ);

- копия документа, устанавливающего или удостоверяющего право заявителя на соответствующий объект недвижимости;
- копия документа, устанавливающего или удостоверяющего право собственности заявителя на объект недвижимости либо подтверждающего установленное или устанавливаемое ограничение (обременение) вещных прав на такой объект недвижимости в пользу заявителя;
- копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом принадлежность земельного участка к определенной категории земель;
- копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом установленное разрешенное использование земельного участка.

В результате кадастровых работ составляется межевой план (ст. 37 ФЗ № 221), который представляется собой документ, составленный на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках (ст. 38 ФЗ № 221-ФЗ).

Порядок проведения межевания, установления и согласования границ земельных участков установлен ст. ст. 39-40 ФЗ от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

В соответствии со ст. 32 «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» № 66-ФЗ разработка проектов организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения осуществляется в соответствии с установленными земельным и градостроительным законодательством правилами землепользования и застройки, системой государственных градостроительных нормативов и правил.

Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение как юридическое лицо вправе приступить к обустройству выделенного ему земельного участка (строительству подъездных дорог, ограждений, осуществлению мелиоративных и иных работ) после выдачи документов, удостоверяющих право такого объединения на земельный участок.

В силу ст. 33 ФЗ № 66-ФЗ нормативы организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения устанавливают органы местного самоуправления в порядке, установленном градостроительным законодательством, с учетом их природных, социально-демографических, национальных и иных особенностей. Основой для этого служат базовые нормативы организации и застройки территории таких объединений, установленные федеральными органами исполнительной власти и необходимые для соблюдения природоохранного, земельного законодательства, законодательства о градостроительстве, о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, о пожарной безопасности.

Основными нормативами организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в соответствии с градостроительным законодательством являются:

- количество и размеры подъездных и внутренних дорог;
- минимальные расстояния между зданиями, строениями, сооружениями и границами земельных участков;
- тип источников водоснабжения;
- техническая характеристика инженерного обеспечения территории такого объединения;
- перечень необходимых противопожарных сооружений;
- перечень мероприятий по охране окружающей среды.

В зависимости от конкретных условий могут дополнительно применяться и иные нормативы организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

Ст. 46 Конституции РФ гарантирует каждому судебную защиту его прав и свобод.

Согласно ст.8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, который хотя и не предусмотрен законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

В ст.12 ГК РФ перечислены способы защиты прав, при этом данный перечень не является исчерпывающим.

Суд находит, что совокупностью представленных доказательств, в том числе объяснениями сторон, которые в силу ст. 55 ГПК РФ являются одним из доказательств по делу, учетом вышеперечисленных норм права, объективно не нашло свое подтверждение нарушение каких-либо прав истца наличие в органах Росреестра (Роснедвижимости) генерального плана СНТ «Серебряный Ручей». Данный план в соответствии со ст.17 ФЗ от 21.07,1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» не является документом необходимым для проведения государственной регистрации права собственности. Не признается данный план таким документом и иными действующими нормами права. Указанные документ не является основанием возникновения каких-либо прав, носит информационный характер в целях определения местоположения конкретных земельных участков, в отношении которых проводится кадастровый учет, в совокупности с иными документами, в том числе с материалами инвентаризации земельных участков в садоводстве.

Таким образом, оспариваемый документ является документом, подтверждающим факт нахождения конкретного земельного участка в пределах границ, отведенных под организацию СНТ «Серебряный ручей» и не более того. Для формирования земельного участка как объекта недвижимости данный документ правоустанавливающего значения не имеет в силу действующего законодательства.

Доводы о том, что наличие данного документа в органах кадастрового учета нарушают права истцов на благоприятную окружающую и социальную среду и дают основания для обращения с настоящими требованиями в суд, являются несостоятельными, поскольку не могут свидетельствовать о наличии такого нарушения или существования реальной угрозы нарушения прав истцов, а потому не могут быть положены в основу удовлетворения заявленных требований.

Руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

р е ш и л :

Володиной Елене Васильевне. Белянцевой Галине Владимировне в удовлетворении требований о признании недействительным генерального плана СНТ «Серебряный Ручей», хранящегося в делах территориального отдела Управления Роснедвижимости по Всеволожскому району и ФГУ «Земельная кадастровая палата» - о т к а з а т ь.

Решение может быть обжаловано в Ленинградский областной суд в течение десяти дней с момента принятия решения судом в окончательной форме.

Судья

КОПИЯ ВЕРНА

О.О.Вишнякова.

Судья

Секретарь