



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**КОМИТЕТ
ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

**УПРАВЛЕНИЕ ПО РАБОТЕ
С КРУПНЫМИ КОНТРАГЕНТАМИ**

ул. Новгородская, д. 20, литера А
Санкт-Петербург, 191144

Тел. (812) 576-75-15 Факс (812) 576-49-10

E-mail: in@commim.spb.ru

ОКПО 00087076

ОКОГУ 23160

ОГРН 1027809244561

ИНН 7832000076/КПП 784201001

✓ТСЖ Фортис

ул. Земледельческая, д.5, корп.2,
литера А,
Санкт-Петербург, 197343

Администрация Приморского
района Санкт-Петербурга

ул. Савушкина, д.83,
Санкт-Петербург, 197374

27. 08. 2021

№ 05-18-73021/21-0-0

На № _____ от _____

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – Комитет) рассмотрев Ваше обращение от 21.07.2021 № 108 (вх. КИО от 29.07.2021 №05-18-73021/21-0-0), поступившее в Комитет от администрации Приморского района Санкт-Петербурга по вопросу установления публичного сервитута на земельном участке с кадастровым номером 78:34:0004009:4240 по адресу: Санкт-Петербург, ул. Земледельческая, д.5, литера А, сообщает в рамках своих полномочий следующее.

По сведениям Региональной информационной системы, содержащей сведения об объектах недвижимости и объектах землеустройства «Геоинформационная система Санкт-Петербурга» собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, ул.Земледельческая, д.5, литера А имеют выход к землям общего пользования.

Учитывая отсутствие в Земельном кодексе РФ заявительного порядка установления публичного сервитута в пользу неограниченного круга лиц, а так же что его установление является правом, а не обязанностью Комитета и может повлечь расходование бюджетных средств в виде платы правообладателю земельного участка за такое принудительное ограничение его прав на земельный участок в публичных целях, Комитет должен принимать решение об установлении публичного сервитута для прохода и проезда через земельный участок находящийся в частной собственности, лишь в исключительных случаях в целях обеспечения государственных нужд, когда отсутствует иная возможность прохода и проезда к землям общего пользования.

Внутриквартальный проезд в соответствии со ст.1 Градостроительного кодекса РФ относится к территории общего пользования, в случае если его месторасположение предусмотрено проектом межевания и проектом

планировки территории. Расположение ограждения на территории общего пользования недопустимо. Однако, в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 04.08.2009 №929 (в редакции от 21.06.2018) «Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной Сердобольской ул., Студенческой ул., Белоостровской ул., Земледельческой ул. и проектируемым проездом от Земледельческой ул. до Сердобольской ул., в Приморском районе» наличие на рассматриваемой территории внутриквартального проезда не предусмотрено.

Исходя из представленных в обращении документов следует, что ограждение расположено на земельном участке, находящимся в частной собственности, заявителем ранее использовалась часть данного земельного участка без правоустанавливающих документов, включая наличие установленного заявителем шлагбаума, что исключает использование части участка для проезда неограниченного круга лиц.

На основании изложенного, основания для установления публичного сервитута Комитетом в данном случае отсутствуют. Указанное также подтверждается позицией, изложенной в Обзоре судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утвержденном Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017.

Так, сервитут может быть установлен только в случае отсутствия у собственника земельного участка (объекта недвижимости) иной возможности реализовать свое право пользования принадлежащим ему участком (объектом) и то обстоятельство, что заявителю удобнее организовать проезд транспорта к зданию со стороны земельного участка, находящегося в собственности третьего лица, не является основанием для установления сервитута.

В соответствии со ст.23 Земельного Кодекса Российской Федерации, лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

Сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством. В соответствии со статьей 274 Гражданского кодекса РФ собственник земельного участка, другой недвижимости вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута). Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок. Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка.

Собственники земельного участка, другой недвижимости имеют право требования установления сервитута в отношении земельного участка, находящегося в частной собственности. Для чего им необходимо обратиться с соответствующим заявлением в адрес организации представляющей

интересы собственников помещений в многоквартирных домах либо непосредственно к собственнику земельного участка на котором предполагается установление сервитута. В случае не достижения соглашения об установлении или условиях сервитута в соответствии с гражданским законодательством спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

В случае если ограждение установлено на земельном участке, находящемся в частной собственности, нарушение строительных нормативов и градостроительных норм можно также оспорить в судебном порядке.

Во второй адрес направляется копия для сведения.

Начальник управления



С.В.Гаврилов