



ООО «УЖК «Территория»
620092, Свердловская обл., г.
Екатеринбург
ул. Рассветная, д. 6/1, кв. 377
+7 (343) 286-11-16, www.ek-territory.ru
e-mail: territory@ek-territory.ru
ОКПО 75007534, ОГРН 1046603531061
ИНН/ КПП 6670067153/ 667001001

Исх. № 02-09/ 63
от « 08 » апреля 20 21 г.
Б-250709

на исх. № _____
от « _____ » _____ 20 _____ г.

Директору
Департамента государственного
жилищного и строительного надзора
Свердловской области
Росолову Алексею Петровичу
620004, Свердловская область,
г. Екатеринбург,
ул. Малышева, д. 101.

Главе Администрации Кировского района
г. Екатеринбурга
Лошакову Александру Юрьевичу
620062, Свердловская область,
г. Екатеринбург,
ул. Первомайская, д. 75

Жалоба на действия
АО «Специализированный застройщик ЛСР. Недвижимость-Урал»
при выполнении строительных работ

На основании решения общего собрания собственников помещений, ООО «УЖК «Территория» выполняет функции по управлению, содержанию и обеспечению технической эксплуатации многоквартирного дома №8 корпус 3, корпус 2 по ул. Рассветная, в городе Екатеринбурге.

В рамках осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, а также, согласно положения заключенного договора управления, ООО «УЖК «Территория» является лицом, уполномоченным на представление интересов собственников, в том числе в отношениях с третьими лицами.

Являясь эксплуатирующей многоквартирный дом организацией, ООО «УЖК «Территория», в числе прочих услуг, обязано обеспечить надлежащее содержание вверенного ей общего имущества собственников помещений. Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан.

В связи с проведением строительных работ, информируем Вас о том, что АО «Специализированный застройщик ЛСР. Недвижимость-Урал» самовольно захватывает придомовую территорию земельного участка (кадастровый номер 66:41:0705005:6825) в том числе инженерные сети, проходящие в данной части участка.

На сегодняшний день решение о пределах использования земельного участка по адресу: ул. Рассветная д.8 корпус 2, 3 г. Екатеринбург АО «Специализированный застройщик ЛСР. Недвижимость-Урал» отсутствует, занятие земельного участка является самовольным.

Собственники помещений многоквартирных домов по адресу: ул. Рассветная д.8 корпус 2, корпус 3 г. Екатеринбург фактически оказались лишены элементов благоустройства и озеленения придомовой территории, предназначенных для обслуживания и эксплуатации всех корпусов жилого комплекса, что также нарушает их законные права и интересы.

Установленное ограждение на придомовой территории земельного участка ограничило жильцам корпусов многоквартирного дома право свободного прохода через придомовую территорию жилого дома, а также въезд и выезд транспортных средств, в том числе специальной техники.

В соответствии с ч. 1 ст. 16 ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» 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.

Согласно ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) к общему имуществу многоквартирного дома относится, в том числе и 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.

Пунктом 2 ст. 36 ЖК РФ предусмотрено, что собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных Жилищным Кодексом Российской Федерации и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

В соответствии с п. 1 ст. 247 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при не достижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

Участок, выделенный границами в отдельную территорию при создании проекта дома и утвержденный как часть плана застройки, считается придомовой территорией.

В соответствии с п. 2 ч. 1 ст. 60 Земельного кодекса Российской Федерации, нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению в случае самовольного его занятия.

Пунктами 2, 2.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ установлено, что к компетенции общего собрания собственников относится принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и который относится к общему имуществу собственников, в том числе введение ограничений пользования этим участком; о благоустройстве указанного земельного участка, в том числе о размещении, об обслуживании и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства на указанном земельном участке.

На основании вышеизложенного,

Прошу:

1. Взять на контроль проведение строительных работ АО «Специализированный застройщик ЛСР. Недвижимость-Урал» на территории земельного участка, располагающегося по адресу: ул. Рассветная, д.8 корпус 2, корпус 3 г. Екатеринбург (кадастровый номер 66:41:0705005:6825).
2. Принять меры по устранению нарушений прав собственников многоквартирного дома, располагающегося по адресу: ул. Рассветная, д.8 корпус 2, корпус 3 г. Екатеринбург (кадастровый номер 66:41:0705005:6825).
3. Предоставить разрешительную проектную документацию в отношении осуществляемых строительных работ АО «Специализированный застройщик ЛСР. Недвижимость-Урал» на территории земельного участка, располагающегося по адресу: ул. Рассветная, д.8 корпус 2, корпус 3 г. Екатеринбург (кадастровый номер 66:41:0705005:6825).
4. Предоставить документы, подтверждающие законность и обоснованность занятия земельного участка (кадастровый номер 66:41:0705005:6825). В случае отсутствия правоустанавливающих (разрешительных) документов освободить земельный участок от строительных конструкций в виде металлического временного ограждения (забора) (кадастровый номер 66:41:0705005:6825) в течение 3-х дней.
5. Ответ прошу сообщить в течение 10-ти дней с момента получения жалобы по адресу: 620092, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Рассветная, д. 6/1, кв. 377 и продублировать по e-mail: territory@ek-territory.ru.

Приложение (в копиях):

1. Доверенность на представителя.
2. Фотография нарушения.

Исполнительный директор
ООО «УЖК «Территория»



Р.В. Кириллов

Ирина Александровна Давыдова
8 (343) 286-11-16 (129 доб.)