



39-исх/22
12.06.2022

ПРЕДОСТЕРЕЖЕНИЕ О СОВЕРШЕНИИ ПРАВОНАРУШЕНИЯ

11.06.2022г. в очередной раз обманным путем, минуя пост охраны на придомовую территорию многоквартирного дома Москва, Нововладыкинский проезд, д.1, к.4 под предлогом проведения аварийных работ проникли сотрудники Ремонтно-СТРОИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ АО "Мосводоканал" с целью уничтожения имущества собственников многоквартирного дома (тротуарной плитки, тротуарного камня, асфальтового покрытия и др.) путём проведения строительных работ по прокладке НОВОГО трубопровода канализации по заказу ОАО «РЖД».

С целью предотвращения правонарушения, в виде незаконных самозахвата земельного участка для проведения строительных работ на придомовой территории многоквартирного дома: Москва, Нововладыкинский проезд, д.1, к.4 повторно предупреждаю АО «Мосводоканал» от совершения противоправных действий.

Я Изофенко Руслан Николаевич, как Председатель ТСН "Поколение", действуя на основании Устава товарищества выступаю от лица собственников помещений многоквартирного дома-членов товарищества, которым принадлежит на правах собственности земельный участок придомовой территории требую АО "Мосводоканал" незамедлительно прекратить попытки каких-либо строительных работ на указанной придомовой территории, освободить занимаемый участок от размещенного имущества без оформления разрешения правообладателя.

В случае наличия спорных вопросов предлагаю их урегулировать в установленном законом судебном порядке.

Обоснование

В силу пп. 4 п. 1 ст. 36 Жилищного Кодекса РФ:

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

4) 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.

Права на земельные участки в силу ст. 25, 26 ЗК РФ возникают у граждан и юридических лиц по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 г. N 12-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон N 122-ФЗ).

В соответствии с п.4 ст.16 Федерального закона от 29.12.2004 №189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" Департаментом городского имущества города Москвы проведены кадастровые работы по формированию земельного участка многоквартирного дома Москва, Нововладыкинский проезд, д.1, к.4 и 13.08.2021г. поставлен на государственный кадастровый учет земельный участок с кадастровым номером 77:02:0007003:7801.



А 27.08.2021г. к правоустанавливающему документу на указанный земельный участок был оформлен правоудостоверяющий документ в виде записи о праве долевой собственности №77:02:0007003:7801-77/051/2021-1 в Едином государственном реестре недвижимости.

В силу требований п.п. 1, 2 ст. 264 Гражданского кодекса Российской Федерации земельные участки могут предоставляться их собственникам другим лицам на условиях и в порядке, которые предусмотрены гражданским и земельным законодательством. Лицо, не являющееся собственником земельного участка, осуществляет принадлежащие ему права владения и пользования на условиях и в пределах, установленных законом или договором с собственником участка.

В силу п.5 ст. 36 Жилищного Кодекса РФ:

Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до дня введения в действие настоящего Кодекса. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме.

На территории земельного участка 77:02:0007003:7801 в предполагаемом месте проведения земельных работ какое-либо имущество АО «Мосводоканал» отсутствует, доступ к эксплуатации имеющихся канализационных колодцев не ограничивается.

Решение собственников о возможности обременения земельного участка может быть принято исключительно на общем собрании собственников, см. пп.2 п.2 ст. 44. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

На текущий момент какие-либо обременения на земельный участок, поставленный на государственный кадастровый учет с кадастровым номером 77:02:0007003:7801 отсутствуют, решения собственников о пределах использования земельного участка, в т.ч. введения ограничений пользования им третьими лицами, в т.ч. для ведения нового строительства общим собранием собственников не принимались.

В случае оформления АО "Мосводоканал" не представленного мне пакета документов (проектная документация, разрешения на строительство, технические условия, а также разрешения на проведение земляных работ при строительстве сетей инженерно-технического обеспечения), не исключает и не освобождает АО «Мосводоканал» от необходимости оформления прав на использование земельного участка для размещения канализационного трубопровода и последующей эксплуатации этого участка под построенным объектом. Указанные документы могут свидетельствовать лишь о разрешении определенной деятельности, но не разрешают еще использовать сам земельный участок под размещение на нем каких-либо объектов.

Указанная правовая позиция подтверждена сложившейся судебной практикой, см. например Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.05.2011 N 17АП-3602/2011-АК по делу N А60-3149/2011.

На текущий момент, ни проектная документация, ни технические условия использования земельного участка для размещения канализационного трубопровода и последующей его эксплуатации с собственниками земельного участка, на территории которого планируется размещение сетей канализации не согласованы.

Попытка строительства нового трубопровода на территории земельного участка 77:02:0007003:7801 (в отсутствии какого-либо имущества АО «Мосводоканал» для проведения его аварийного ремонта в



предполагаемой зоне земляных работ) серьезным образом может ухудшить качества земельного участка для собственников, ввиду возможного:

- 1) законодательного ограничения для размещения твердого покрытия на поверхности земли над участком, где расположен трубопровод, что сократит и так небольшое количество дефицитных парковочных мест;
- 2) возникновения провалов грунта в местах прокладки труб, что может в свою очередь привести к угрозе жизни, здоровью граждан и их имуществу;
- 3) возникновения техногенных катастроф в виде прорыва трубопровода и залива фекалиями придомовой территории и подземного паркинга, ввиду некачественного обслуживания коммуникаций со стороны АО «Мосводоканал», что исходя из представленных сведений о частоте аварий является обычным явлением в деятельности данной организации

Кроме того, в ходе проведения земляных работ может быть нарушена гидроизоляция подземной части дома, в результате чего монолитные конструкции могут быть подвержены деформации и проникновению грунтовых вод, что может нанести ущерб имуществу граждан находящемуся в кладовых и автотранспорту, хранящемуся на подземной парковке.

Таким образом, законные основания для ведения строительных работ по прокладке нового канализационного трубопровода у АО «Мосводоканал» на указанном земельном участке отсутствуют, ввиду отсутствия получения согласия правообладателя.

Меры ответственности за нарушения законодательства

Административная ответственность

Попытка использование земельного участка лицом, не имеющим для этого правовых оснований, однозначно трактуется законодательством, как самовольный захват земли: то есть действия, направленные на использование участка в собственных целях, не имея на это разрешительной документации (самозахват).

Под самовольным занятием земельного участка понимается противоправное завладение территорией чужого надела или его части против воли собственника или его использование в отсутствие предусмотренных законом прав. Завладение чужой землей без законных оснований влечет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

Это определение распространяется на присвоенные земли общего пользования, которые находятся в частной собственности, а также числящиеся чьим-то имуществом.

Нарушение земельного законодательства наступает в тех случаях, когда у физического или юридического лица отсутствует договор купли-продажи или аренды, разрешительные акты от муниципальных властей, а также другие сопутствующие документы, подтверждающие законность присвоения земли.

Действия, связанные с самозахватом земли, рассматриваются в рамках административной ответственности. Наказание регламентируется Статья 7.1 КоАП РФ.

Согласно этому правовому документу, предполагаются следующие виды ответственности:

- Для должностных лиц назначается штраф от 1,5 до 2% от общей стоимости участка по кадастру, но не менее 25.000 рублей.
- Для юридических лиц – штраф от 2 до 3% от кадастровой стоимости. Выплаты менее 100 тыс. рублей не назначаются.

Информирую, что кадастровая стоимость земельного участка 77:02:0007003:7801 составляет 490 816 549,20 руб. (четыреста девяносто миллионов восемьсот шестнадцать тысяч пятьсот сорок девять рублей 20 копеек).



Особенностью начисления штрафов является их расчет, предполагающий процентное соотношение стоимости только той части участка, которая была самовольно присвоена. Остальная незадействованная площадь не учитывается. При самовольном занятии части земельного участка штраф, рассчитываемый из размера кадастровой стоимости земельного участка, исчисляется пропорционально площади самовольно занятой его части.

То есть при площади земельного участка 8.940 кв.м кадастровая стоимость одного квадратного метра составляет 54.901,18 руб. (пятьдесят четыре тысячи девятьсот один рубль 18 копеек).

С учетом того что АО «Мосводоканал» 11.06.2022г. было занято около 20 кв.м на земельном участке 77:02:0007003:7801 размер штрафа составляет не менее 25.000 рублей для должностных лиц АО «Мосводоканал» и не менее 100.000 рублей для юридического лица АО «Мосводоканал».

С целью восстановления нарушенных прав собственников земельного участка 77:02:0007003:7801 я уже был вынужден обратиться в правоохранительные органы (полицию) с целью составления протокола и рассмотрения дела о свершившемся правонарушении в виде самозахвата земельного участка (в соответствии с пп.1 п.2 ст.28.3 КоАП РФ). Заявления зарегистрированы в КУСП за номерами №19697 и №10236 ОМВД России района Отрадное г.Москвы. Дополнительно о сложившейся ситуации проинформировано также Управление Росреестра по г.Москве.

Гражданско-правовая ответственность

Также дополнительно информирую, что помимо административного наказания, вам как к нарушителю может быть применена гражданско-правовая ответственность.

В соответствии с требованиями статьи 301 Гражданского Кодекса РФ собственник или лицо, право которого нарушено самовольным занятием земельного участка, вправе обратиться в суд с требованием о возврате земельного участка из чужого незаконного владения.

Кроме того, юридические лица, граждане обязаны возместить в полном объеме вред, причиненный в результате совершения ими земельного правонарушения. Возмещение производится по правилам, установленным главой 59 ГК РФ.

Уголовная ответственность

Полагаю также, что в нашем случае может быть применена уголовная ответственность в отношении заявителя работ со стороны АО «Мосводоканал» на ведение строительных работ под видом аварийных: попытка строительства нового трубопровода на территории земельного участка 77:02:0007003:7801 в отсутствие какого-либо имущества АО «Мосводоканал» для проведения его аварийного ремонта в предполагаемой зоне земляных работ серьезным образом может ухудшить качества земельного участка для собственников, ввиду возможного возникновения провалов грунта в местах прокладки труб и возникновения техногенных катастроф в виде прорыва трубопровода и залива фекалиями придомовой территории и подземного паркинга, ввиду некачественного обслуживания коммуникаций со стороны АО «Мосводоканал», что исходя из представленных сведений о частоте аварий является обычным явлением в деятельности данной организации, кроме того в ходе проведения земляных работ может быть нарушена гидроизоляция подземной части дома, в результате чего монолитные конструкции могут быть подвержены деформации и проникновению грунтовых вод, что может нанести ущерб имуществу граждан находящемуся в кладовых и автотранспорту хранящемуся на подземной парковке.

То есть, полагаю неизвестным мне должностным лицом АО «Мосводоканал» из корыстных побуждений (реализация коммерческого контракта по прокладке нового трубопровода для нужд ОАО «РЖД») была совершена попытка совершения правонарушения относительно использования земельного участка, находящегося в частной собственности без разрешения правообладателя, наказание за



«ПОКОЛЕНИЕ»

Товарищество собственников недвижимости

которое регламентируются Уголовным кодексом РФ, как мошенничество с недвижимостью (ст. 159 УК РФ).

С целью восстановления нарушенных прав собственников земельного участка 77:02:0007003:7801 я также уже был вынужден обратиться в правоохранительные органы (полицию) с заявлением о предотвращении мошенничества и проведении расследования возможного преступления, состав правонарушения по которому описан в ст.159 УК РФ. Заявление зарегистрировано в КУСП за номером №10237 ОМВД России района Отрадное г.Москвы.

Приложения:

1. Выписка из ЕГРН на земельный участок 77:02:0007003:7801

Председатель Правления

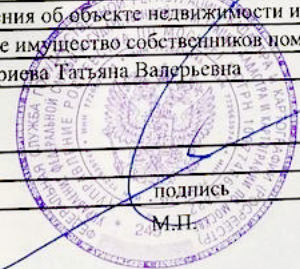
ТСН «Поколение»

Изофенко Руслан Николаевич

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок вид объекта недвижимости		Раздел 1 Лист 1	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
27.08.2021г.			
Кадастровый номер:	77:02:0007003:7801		
Номер кадастрового квартала:	77:02:0007003		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.08.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, г. Москва, проезд Нововладыкинский		
Площадь, м2:	8940 +/- 33		
Кадастровая стоимость, руб:	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:02:0007003:3984, 77:02:0007003:3990, 77:02:0007003:3978, 77:02:0007003:3980, 77:02:0007003:3986, 77:02:0007003:3988, 77:02:0007003:3983, 77:02:0007003:3982, 77:02:0007003:3989, 77:02:0007003:3987, 77:02:0007003:3991, 77:02:0007003:5121, 77:02:0007003:5120, 77:09:0002028:16076		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) (земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (1.2.1)); дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17)); деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); бытовое обслуживание (3.3) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5))		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.		
Получатель выписки:	Дмитриева Татьяна Валерьевна		



полное наименование должности	подпись М.П.	Симонов С.Ю. инициалы, фамилия
-------------------------------	-----------------	-----------------------------------

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2

Всего листов раздела 2: 2

Всего разделов: 3

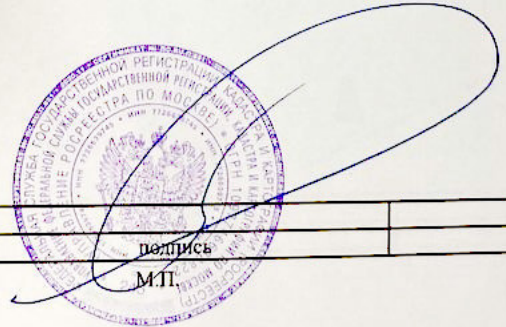
Всего листов выписки: 4

27.08.2021г.

Кадастровый номер: 77:02:0007003:7801

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Дмитриева Татьяна Валерьевна, Паспорт гражданина Российской Федерации серия @.ru, Москва г, проезд Нововладыкинский, д. 1, к. 4, кв. СНИЛС
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, Доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади объекта недвижимости с кадастровым номером 77:02:0007003:7801-77/051/2021-1 27.08.2021 16:54:36
3	Документы-основания	3.1	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 77-175000-008208-2017, выдан 27.12.2017, Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор) Акт приема-передачи, выдан 02.03.2018 Договор участия в долевом строительстве, № ПКЛ-1/3-8-245-1/АН, выдан 17.05.2017 п.1 ст.36 Жилищного кодекса Российской Федерации, № 188-ФЗ, выдан 29.12.2004
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------



Симонов С.Ю.

М.П.

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2

Всего листов раздела 2: 2

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 4

27.08.2021г.

Кадастровый номер:

77:02:0007003:7801

6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют



подпись

СИМОНОВ С.Ю.

инициалы, фамилия

полное наименование должности

М.П.

