

Прокурору города Санкт-Петербург  
Литвиненко Сергею Ивановичу  
от собственником МКД по адресу:  
г. Санкт-Петербург  
ул. Гаванская, дом 33 литера А  
Коллективное письмо

Уважаемый Сергей Иванович!

Просим Вас провести прокурорскую проверку и защитить права собственников помещений жилого многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, ул. Гаванская дом 33, литера А, по владению и пользованию земельным участком под домом и прилегающей придомовой территории в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации многоквартирного дома, а так же объектов входящих в состав общего имущества в нашем доме и элементов благоустройства.

В апреле 2019 года нами было выявлено, что на земельный участок под нашим домом (ранее присвоенный кадастровый номер 78:06:0002097:1001) на Публичной кадастровой карте (<https://pkk5.rosreestr.ru>) не имеет выделенных границ вокруг участка, а разрешенное использование участка обозначено как «Для размещения объектов торговли». На Инвестиционном Портале Санкт-Петербурга (<http://spbinvestment.ru>) участок имеет вид разрешенного использования «Для размещения объектов торговли» и обозначен как «свободные земельные участки». В Управлении инвестиций жителю нашего дома разъяснили, что участок под нашим домом рассматривается в качестве любого инвестиционного проекта под гостиницу или торговый центр с возможностью сноса, не зависимо от того, что на данном участке с 1968 года находится кирпичный 7 этажный жилой дом (общая площадь 8 127,7 кв.м, 137 квартир), где с 2008 по 2013 год были проведены капитальные ремонты крыши, электроснабжения и полная замена лифтов.

22 апреля 2019 года собственниками жилых помещений многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Гаванская дом 33, литера А было проведено внеочередное очное собрание на котором было принято решение о формировании и оформлении права общей долевой собственности на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом по адресу: г. Санкт-Петербург, Гаванская ул., д. 33, литера А с прилегающей домовою территорией и установление порядка использования земельного участка по прямому назначению.

Мы обратились в Управляющую компанию нашего дома – ЖКС -1 Василеостровского района Санкт-Петербурга с просьбой о проведении заочного голосования собственников жилого дома: Санкт-Петербург, ул. Гаванская дом 33, литера А по принятому нами решению, однако мы получили ответ, что голосование возможно по данному вопросу только при условии, что мы полностью готовы оплачивать работы по межеванию земельного участка и проведение других работ за свой счет. Техническую и другую документацию на дом и участок нам отказались предоставить. Так же, нам было заявлено, что приватизация участка для нас в настоящее время возможна только по границам фундамента дома. 26.04.2019 мы обратились к Генеральному Директору ЖКС-1 Матвееву Ю.П. с просьбой о помощи в данном вопросе, однако ответа никакого пока не получили.

26.04.2019 мы обратились с просьбой о помощи к Главе Администрации Василеостровского района Ильину Э.А, и в заявлении указали, что учитывая, что земельный участок под нашим домом не сформирован, нам необходима помощь в проведении комплекса организационных действий и работ, направленных на индивидуализацию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом по адресу: г. Санкт-Петербург, Гаванская ул., д. 33, литера А как объекта гражданских прав, изменения разрешенного использования земельного участка – «для размещения многоквартирного жилого дома», а так же помощь в защите наших прав, как собственников МКД, однако ответа пока никакого не последовало.

27.04.2019 года нами была получена выписка из ФГИС ЕГРН на земельный участок под нашим домом и там указано, что земельный участок (ранее присвоенный кадастровый номер 78:06:0002097:1001) имеет вид разрешенного использования – «Для размещения объектов торговли». Границы земельного участка не установлены в соответствии с требованием земельного законодательства. В выписке указано, что существует ограничение прав и обременение участка под жилым домом – заключен Договор аренды на весь объект (Договор аренды земельного участка с множественностью лиц со стороны арендатора №01/Зк-02385 от 25.07.2001), срок обременения с 18.09.2001 по 09.11.2002 и обременение до сих пор по документам не снято.

30.04.2019 Главой Совета нашего дома Афанасьевой Еленой Николаевной лично было подано заявление в СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» о формировании земельного участка, для обеспечения границ и межевания земельного участка на котором расположен наш многоквартирный дом: Санкт-Петербург, ул. Гаванская дом 33, литера А.

В процессе определения возможности приватизация земельного участка под нашим домом вместе с прилегающей территорией 18.05.2019 было выявлено, что участок: РФ, Санкт-Петербург, муниципальный округ «Гавань», Карташихина улица, участок 11, кадастровый номер 78:06:0002097::2361, который являлся нашей придомовой территорией с момента строительства дома, на котором расположена зона отдыха нашего дома, включая скамейки и элементы детской площадки, а так же участок для размещения с баками ТБО, с недавнего времени (поставлен на учет 08..04.2019) числится как «Территория зеленых насаждений общего пользования местного значения» и обозначен в приложении к Закону Санкт-Петербурга «О зеленых насаждениях общего пользования» (с изменениями на 15 марта 2019 года) как СКВЕР «б/н на Карташихиной улице дом 33 по Гаванской», что полностью лишает нас возможности владению, пользованию и распоряжению придомовой территорией нашего дома и ограничивает нас в приватизации земельного участка только по «красным линиям» дома.

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (пункт 4 части 1 статьи 36) «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме» (утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, пункт 1, подпункты «е» и «ж»), СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологическими требованиями к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» (утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ 10.06.2010 N 64) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе 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, следовательно земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, ул. Гаванская дом 33, литера А должен предусматривать возможность организации придомовой территории с четким

функциональным зонированием и размещением площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, гостевых стоянок автотранспорта, зеленых насаждений.

Таким образом, собственники дома пришли к выводу, что сведения о земельном участке под многоквартирным жилым домом по адресу Санкт-Петербург, ул. Гаванская дом 33, литера А внесены в государственный земельный кадастр на основании инвентаризационной описи, без указания сведений о границах земельного участка, межевание которого до сих пор не проведено. Органами власти не был подготовлен проект планировки территории и проект межевания территории, осуществляемый в отношении земельного участка, находящегося под нашим многоквартирным домом с учетом прилегающей территории, не было произведено формирование земельного участка в том смысле, в котором это подразумевает законодатель, то есть индивидуализация его качественных характеристик и координат, позволяющих его выделить из других земельных участков.

На основании всего этого мы считаем, что формирование земельного участка :РФ, Санкт-Петербург, муниципальный округ «Гавань», Карташихина улица, участок 11, кадастровый номер 78:06:0002097::2361, произошло с существенным нарушением процедуры формирования земельных участков, предусмотренной нормами жилищного, градостроительного и земельного законодательства. Жители многоквартирного дома Санкт-Петербург, ул. Гаванская дом 33, литера А. не были проинформированы о проведении формирования земельного участка, публичные слушания в нарушение требований ст. 46 Градостроительного кодекса РФ не проводились, соответственно интересы жильцов дома не были учтены. В результате неправомерных действий площадь земельного участка оказывается существенно меньше, чем это необходимо для обслуживания многоквартирного жилого дома. Сформированный земельный участок: РФ, Санкт-Петербург, муниципальный округ «Гавань», Карташихина улица, участок 11, кадастровый номер 78:06:0002097::2361 в оспариваемых границах нарушает права собственников общего имущества многоквартирного дома на получение земельного участка в размерах и площадь, достаточной для эксплуатации и обслуживания многоквартирного жилого дома и на защиту от незаконных действий третьих лиц, в случае использования ими прилегающей к дому территории. В 2004 году были уже предприняты попытки строительства 9 этажного жилого дома на территории нашего двора и только после обращения к Губернатору Санкт-Петербурга Матвиенко В.И, нам удалось отстоять свои права.

На основании вышеизложенного просим Вас:

1. Рассмотреть заявление в сроки в соответствии с Законодательством РФ.
2. Провести прокурорскую проверку по факту действий или бездействия должностных лиц, нарушения Законодательства РФ, и защитить права собственников жилого дома.
4. Обязать органы власти:
  - провести комплекс работ, направленных на индивидуализацию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом по адресу: г. Санкт-Петербург, Гаванская ул., д. 33, литера А как объекта гражданских прав, изменения разрешенного использования земельного участка на «для размещения многоквартирного жилого дома», снятия обременения с участка, проведению межевания участка и прилегающей территории, и постановления на кадастровый учет с учетом требований земельного, градостроительного и жилищного законодательства.
  - позволить собственникам дома самостоятельно принять решение об использовании

прилегающей дворовой территории и сформировать земельный участок под жилым домом и прилегающей территории в соответствии с Законодательством РФ.

3. После проведения проверочных мероприятий направить письменный ответ о принятом решении по адресу: 199406, Санкт-Петербург, Гаванская ул. 33, квартира 131. Колодий Юлии Валерьевне. Телефон для связи : +7(981) 786-79-43, e-mail: ulmaximova@yandex.ru

Приложение:

1. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости
2. Копия письма Генеральному Директору ЖКС-1 ВО Матвееву Ю.П.
3. Копия письма Главе Администрации Василеостровского района Ильину Э.А.

20.05.2019

кв. № 135 Мензорова А.А. Старши - 20.05.19

кв. 124 Зуев В.И. - 20.05.19

кв. 117 Егоров В.П. - 20.05.19

кв. 9 Боронин Эдуард Викторович - 20.05.2019

кв. 93 Григорьев А.Е. Пресс - 20.05.2019

кв. 106 ПАРАНИЧЕВ С.О. Старши 20.05.2019

кв. 74 М.Кисорова Н.Н. - 20.05.2019

кв. 121 Лортышова Т.П. 20.05.2019

кв. 33 Иванова Л.А. Старши - 20.05.2019

кв. 24 Терещенко Л.В. - 20.05.2019

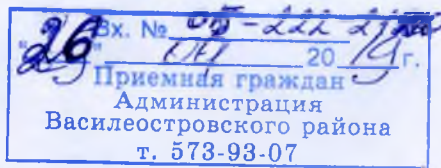
кв. 102 Руденко С.О. - 20.05.2019

кв105 Михеев С.В. *[Signature]* 20.05.19

кв 122 Зараша Е.А. *[Signature]* 20.05.19

кв131 Маремное В.С. *[Signature]* 20.05.19

кв.131 Колосов Ю.В. *[Signature]* 20.05.19



Главе Администрации Василеостровского района  
Ильину Эдуарду Александровичу  
от Колодий Юлии Валерьевны  
СПб, ул. Гаванская, дом 33, литера А, квартира 131  
+7(981) 786-79-43

Уважаемый Эдуард Александрович!

Прошу Вас принять меня на личный прием по вопросу реализации прав собственников помещений жилого многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, ул. Гаванская дом 33, литера А, по владению и пользованию земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации многоквартирного дома, а так же объектов входящих в состав общего имущества в нашем доме и элементов благоустройства.

В апреле 2019 года нами было выявлено, что на земельный участок под нашим домом (кадастровый номер 78:06:0002097:1001) на Публичной кадастровой карте (<https://pkk5.rosreestr.ru>) не имеет выделенных границ вокруг участка, а разрешенное использование участка обозначено «Для размещения объектов торговли». На Инвестиционном Портале Санкт-Петербурга (<http://spbinvestment.ru>) участок имеет вид разрешенного использования «Для размещения объектов торговли» и обозначен как свободные земельные участки. В Управлении инвестиций жителю нашего дома разъяснили, что участок под нашим домом рассматривается в качестве любого инвестиционного проекта под гостиницу или бизнес-центр с возможностью сноса, в не зависимости от того, что на данном участке с 1968 года находится жилой дом.

22 апреля 2019 года собственниками жилых помещений многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Гаванская дом 33, литера А было проведено внеочередное собрание на котором было принято решение о формировании и оформлении права общей долевой собственности на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом по адресу: г. Санкт-Петербург, Гаванская ул., д. 33, литера А и установление порядка использования земельного участка по прямому назначению.

Учитывая, что земельный участок под нашим домом не сформирован, нам необходима помощь в проведении комплекса организационных действий и работ, направленных на индивидуализацию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом по адресу: г. Санкт-Петербург, Гаванская ул., д. 33, литера А как объекта гражданских прав, изменения разрешенного использования земельного участка – «для размещения многоквартирного жилого дома», а так же помощь в защите наших прав, как собственников МКД.

*Юлия Валерьевна Колодий*

*26.04.2019*

Генеральному директору  
ООО «Жилкомсервис №1»  
Василеостровского района  
Матвееву Ю.П.  
от собственников жилых помещений  
многоквартирного дома,  
расположенного по адресу:  
СПб, ул. Гаванская, дом 33, литера А

Уважаемый Юрий Павлович!

22 апреля 2019 года собственниками жилых помещений многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Гаванская дом 33, литера А было проведено внеочередное собрание на котором было принято решение о формировании и оформлении права общей долевой собственности на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом по адресу: г. Санкт-Петербург, Гаванская ул., д. 33, литера А и установление порядка использования земельного участка по прямому назначению.

Учитывая, что земельный участок под нашим домом не сформирован, просим Вас оказать нам помощь:

1. В реализации прав собственников помещений нашего дома по владению и пользованию земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации нашего многоквартирного дома (разрешенное использование земельного участка - «для размещения многоквартирного жилого дома»), а так же объектов входящих в состав общего имущества в нашем доме и элементов благоустройства.
2. В проведении комплекса организационных действий и работ, направленных на индивидуализацию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом по адресу: г. Санкт-Петербург, Гаванская ул., д. 33, литера А как объекта гражданских прав, в том числе подготовке документов, содержащих необходимые сведения о земельном участке для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на земельный участок.

*Председатель совета дома  
Норанасьева Елена Николаевна  
Гаванская 33 кв 4 а т 3565111  
Адрес - Норанасьева =*

*Инициативная группа МКД  
Калерий Юлия Валерьевна  
Гаванская 33 кв. 131 т +7(981)786-7943  
Ю. Калерий*

*26.04.2019*