



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

**Генеральному директору
Акционерного общества
«Специализированный застройщик
ЛСР. Недвижимость-Урал»
Крицкому В.П.**

Исх. № 02-09/ 62
от « 08 » февраля 2011 г.
Б-250709

620072, Свердловская область
г. Екатеринбург,
ул. 40-летия Комсомола, д. 34

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

Досудебная претензия

Уважаемый Владимир Павлович!

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 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.

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.

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 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.

На основании вышеизложенного,

Предлагаем:

1. 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).
2. 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.
3. Принять меры по устранению нарушений прав собственников многоквартирного дома.
4. Ответ прошу сообщить в течение 10-ти дней с момента получения досудебной претензии по адресу: 620092, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Рассветная, д. 6/1, кв. 377 и продублировать по e-mail: territory@ek-territory.ru.

В случае отсутствия ответа на досудебную претензию в течение 10 дней вынуждены будем обратиться в государственные органы, осуществляющие контроль и надзор строительства.

Приложение (в копиях):

1. Доверенность на представителя.

Исполнительный директор
ООО «УЖК «Территория»



Р.В. Кириллов

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