

Арбитражный суд г. Санкт-Петербурга и
Ленинградской области
191124, г. Санкт-Петербург, ул. Смольного, д. 6

Истец: ТСЖ «Победы 5»

Юридический адрес: 196070, г. Санкт-Петербург,
ул. Победы, д. 5, лит. А
ИНН 7810783546
ОГРН 1197847245310

**Представитель Истца по доверенности: Сабитов
Рамиль Марсович**

Адрес: 443543, Самарская обл., Волжский р-н, с.п.
Лопатино, п. Придорожный, мкр. Южный город,
ул. Алабина, д. 26, кв. 48
Тел. 8 910 491 08 80

**Ответчики: ООО «УК «Содружество –
Авангард»**

Адрес: 198261, г. Санкт-Петербург, пр. Ветеранов,
д. 114, корп.3, лит.А, пом.10-Н
ИНН 7805498776
ОГРН 1097847239027

**Комитет имущественных отношений
Санкт-Петербурга**

Адрес: 191144, Санкт-Петербург, ул. Новгородская,
д. 20, литера А
ИНН 7832000076
ОГРН 1027809244561

Государственная пошлина: 50 000 рублей

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

**о демонтаже самовольно установленного забора и восстановлении
нарушенных прав собственников земельного участка**

ТСЖ «Победы 5» объединяет собственников жилых и нежилых
помещений многоквартирного дома по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Победы,

д. 5, лит. А. Данный дом расположен на земельном участке площадью 1368 кв.м., кадастровый номер 78:14:0007642:21, вид разрешенного использования: «для размещения жилого дома». Согласно действующему законодательству (ст. 36 ЖК РФ), данный земельный участок является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

По соседству с вышеуказанным домом располагается многоквартирный дом по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Победы, д. 3, лит. А, на земельном участке с кадастровым номером 78:14:0007642:13.

Согласно письму Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 30.07.2024 № 05-07-75332/24-0-1 земельный участок с кадастровым номером 78:14:0007642:13 относится к неразграниченной государственной собственности. Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга проводит государственную политику в сфере управления и распоряжения государственным имуществом Санкт-Петербурга, а также в сфере земельных отношений и соответственно представляет интересы Санкт-Петербурга при разрешении спорных ситуаций, связанных с использованием имущества города, в связи с чем Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга привлечен к участию в настоящем деле в качестве ответчика.

Эксплуатацию МКД по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Победы, д. 3, осуществляет ООО «УК «Содружество-Авангард», в связи с чем данное юридическое лицо также привлечено в качестве соответчика.

Между домами по адресам ул. Победы, д. 5, лит. А, и ул. Победы, д. 3 ответчиками установлен капитальный бетонный забор с металлической решеткой.

Согласно заключению кадастрового инженера от 15.08.2024 при анализе геодезических измерений и определений координат характерных точек границ земельного участка на местности выявлено, что бетонный забор, разделяющий земельные участки с кадастровыми номерами 78:14:0007642:21 и 78:14:0007642:13 совпадает с границей земельных участков, внесенной в сведения ЕГРН, не на все протяженности. Также выявлено, что большая площадь бетонного забора находится на территории земельного участка с кадастровым номером 78:14:0007642:21.

Таким образом, сооружение установлено с нарушением норм земельного и жилищного законодательства.

Данный бетонный забор и его близость к многоквартирному дому по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Победы, д. 5, лит. А. препятствует, а именно:

- законному доступу и пользованию земельным участком, принадлежащим собственникам МКД Победы 5;

- использованию въезда в подземный паркинг, предусмотренного проектом застройки и необходимого для эксплуатации МКД Победы 5;
- проведению мероприятий по благоустройству и содержанию участка, возложенных на ТСЖ как на организацию, управляющую общим имуществом.

Заключение кадастрового инженера подтверждается ситуационной схемой, на которой отображены результаты кадастровой съемки, сведения ЕГРН, а также промеры от углов бетонного забора, разделяющего земельные участки с кадастровыми номерами 78:14:0007642:21 и 78:14:0007642:13, и частью границы, являющейся общей для вышеупомянутых земельных участков.

В соответствии с письмом Управления по Московскому району ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу от 27.08.2024 № ИГ-130-36-192 согласно пп. а), п. 8.1.1 свода правил 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» подъезд пожарных автомобилей к жилым и общественным зданиям, сооружениям должен быть обеспечен по всей длине с двух продольных сторон для МКД высотой 28 метров и более.

В ходе проведенного обследования, с фотофиксацией, установлено, что подъезд пожарных автомобилей к МКД по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Победы, д. 5, лит. А, осуществляется с одной продольной стороны по ул. Победы, подъезд со второй продольной стороны выполнен не на всю длину, документы предварительного планирования действий по тушению пожара и проведению аварийно-спасательных работ, разработанных в установленном порядке в Управлении отсутствуют. Факт нарушения требований пожарной безопасности установлен.

Досудебная претензия о демонтаже забора была направлена ответчикам, однако требования не исполнены, что вынуждает истца защищать права собственников в судебном порядке.

В силу ст. 36 ЖК РФ к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме относится земельный участок, на котором расположен дом.

Владение и пользование земельным участком осуществляется всеми собственниками помещений совместно (п. 1 ст. 247 ГК РФ).

В соответствии со ст. 11.1 ЗК РФ земельный участок — это часть земной поверхности с определенными границами.

Ст. 60 ЗК РФ предусматривает, что нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению, в том числе путем устранения препятствий в пользовании и прекращения самовольного занятия.

По ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения имуществом.

Согласно пункту 1 статьи 263 Гражданского кодекса Российской Федерации, собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам.

Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (пункт 2 статьи 260 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Статьей 42 Земельного кодекса Российской Федерации (далее ЗК РФ) на собственников земельных участков возложена обязанность соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Согласно ст. 304 ГК РФ собственник может требовать устранения любых нарушений его права, даже если он не лишен владения.

Из содержания статьи 304 Гражданского кодекса Российской Федерации и разъяснений, приведенных в абз. 3 пункта 45, пункта 46 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" следует, что негаторный иск подлежит удовлетворению при существовании реального нарушения прав и в том случае, когда истец докажет, что имеется реальная угроза нарушения его права собственности или законного владения со стороны ответчика. При рассмотрении исков об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, путем возведения ответчиком здания, строения, сооружения суд устанавливает факт соблюдения градостроительных и строительных норм и правил при строительстве соответствующего объекта; несоблюдение, в том числе незначительное, градостроительных и строительных норм и правил при строительстве может являться основанием для удовлетворения заявленного иска, если при этом нарушается право собственности или законное владение истца.

Таким образом, наличие указанных нарушений, как указал Верховный Суд РФ в Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других

вещных прав" является безусловным основанием для удовлетворения заявленного иска.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 209, 304 ГК РФ, ст. 36 ЖК РФ, ст. 60 ЗК РФ, ст. 110, 125, 126 АПК РФ,

ПРОШУ СУД:

1. Обязать ООО «УК «Содружество – Авангард» и Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга демонтировать бетонный забор с металлической решеткой, установленный частично на земельном участке с кадастровым номером 78:14:0007642:21.

2. Взыскать с Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга и ООО «УК «Содружество – Авангард» в солидарном порядке в пользу ТСЖ «Победы 5» расходы по уплате государственной пошлины в размере 50 000 руб. (пятьдесят тысяч рублей).

Приложения:

1. Претензия.
2. Квитанция почтового отправления претензии.
3. Документы, подтверждающие направление Ответчикам копии искового заявления и приложенных к нему документов, которые у них отсутствуют.
4. Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц в отношении Истца.
5. Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц в отношении Ответчиков.
6. Заключение кадастрового инженера от 15.08.2024.
7. Письмо Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 30.07.2024 № 05-07-75332/24-0-1.
8. Письмо Управления по Московскому району ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу от 27.08.2024 № ИГ-130-36-192.
9. Кадастровая съемка земли и забора по адресу ул. Победы 5.
10. Выписка из ЕГРН на земельный участок
11. Квитанция об оплате государственной пошлины.
12. Устав.
13. Протокол о назначении председателя правления.
14. Доверенность.
15. Диплом.

Представитель по доверенности

Р.М. Сабитов

«12» сентября 2025 года



Сабитов Рамиль Марсович

433940, Российская Федерация,
обл Ульяновская, р-н
Старокулаткинский, рп Старая
Кулатка, ул Мусы Джалиля, д. 4, кв.
17

433940



ZQQ2R4187YXX9XT
12/09/2025 200961
Р 76.00

ВОЗВРАТУ НЕ ПОДЛЕЖИТ

ПОЧТА РОССИИ



805460 12 20047 3

Кому: ООО "УК "СОДРУЖЕСТВО-АВАНГАРД"

Куда: 198261, г Санкт-Петербург, Кировский р-н, пр-
кт Ветеранов, д 114 к 3 литера а, помещ 10-Н

198261

Получайте и отправляйте письма онлайн.
Подробнее на сайте zakaznoe.pochta.ru

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ПРОСТОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ ЕСИА**

ФИО отправителя: Сабитов Рамиль Марсович

Идентификатор: 931defdf-49b3-4b4d-af10-8947c55653bf

Дата подписания: 12.09.2025 17:17:16

Подпись проверена АО «Почта России» 12.09.2025 17:17:16

ПОЧТА
РОССИИ



Трек-номер: 80546012200473

Код доступа: 56419945

Электронный оригинал письма:

<https://zakaznoe.pochta.ru/access>