

**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 понуждении к установлению сервитута и обеспечению доступа к
общему имуществу многоквартирного дома**

ТСЖ «Победы 5» является лицом, уполномоченным на управление
общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома,



расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Победы, д. 5, лит. А (далее — МКД Победы 5). 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.

В состав общего имущества многоквартирного дома в силу ст. 36 ЖК РФ и п. 5, 6, 10, 11, 13, 16 Постановления Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 входят ограждающие несущие и ненесущие конструкции здания, крыши, фасады, инженерные коммуникации и иные элементы, обеспечивающие безопасность проживания.

Обеспечение надлежащего содержания и ремонта общего имущества возложено на ТСЖ (ст. 161, 162 ЖК РФ).

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.

Доступ к части ограждающих конструкций МКД Победы 5 возможен только с территории соседнего земельного участка с кадастровым номером 78:14:0007642:13.

В нарушение прав собственников МКД Победы 5 на надлежащее содержание их имущества, Ответчики установили ограждение по периметру участка и препятствуют проходу к фасаду дома. Вследствие этого ТСЖ «Победы 5» лишено возможности проводить обязательные осмотры, текущий и капитальный ремонт, что угрожает сохранности имущества и безопасности жителей.

23.04.2025 общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Победы, д. 5, лит. А, принято решение об организации частного сервитута на границах земельных участков с кадастровыми номерами 78:14:0007672:13 и 78:14:0007642:21 по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Победы, д. 3 и д. 5, лит. А с целью благоустройства придомовой территории, надлежащего содержания фасада, эксплуатации малого автомобильного лифта и подъезда спецтехники в соответствии с ситуационной схемой, что подтверждается протоколом № 2/2025 от 23.04.2025.

Неоднократные обращения ТСЖ «Победы 5» к ответчикам результатов не дали, соглашение об установлении сервитута заключено не было.

Установление сервитута является единственным способом обеспечения исполнения обязательств истца по содержанию и обслуживанию МКД.

Иной возможности для беспрепятственного и бесперебойного доступа (проезда и прохода) к своему имуществу, не прибегая к правовым средствам, предусмотренным указанными нормами права, у истца не имеется. Альтернативные варианты сервитута отсутствуют.

Условием сервитута является запрет ответчикам на совершение действий по воспрепятствованию пользованием своим земельным участком путем установки ограждений, шлагбаумов и других сооружений, не позволяющих представителям истца беспрепятственно проходить на территорию и убывать с территории земельного участка ответчиков.

Согласно ч. 1.1 ст. 161 ЖК РФ, управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

В соответствии с пп. 1, 2, 4 ч. 1.2 ст. 161 ЖК РФ, надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей и должно обеспечивать: соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;



соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц.

Согласно ч.ч. 6, 7, 8 ст. 55.24 Градостроительного кодекса РФ в целях обеспечения безопасности зданий, сооружений в процессе их эксплуатации должны обеспечиваться техническое обслуживание зданий, сооружений, эксплуатационный контроль, текущий ремонт зданий, сооружений.

Эксплуатационный контроль за техническим состоянием зданий, сооружений проводится в период эксплуатации таких зданий, сооружений путем осуществления периодических осмотров, контрольных проверок и (или) мониторинга состояния оснований, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения в целях оценки состояния конструктивных и других характеристик надежности и безопасности зданий, сооружений, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения и соответствия указанных характеристик требованиям технических регламентов, проектной документации.

Техническое обслуживание зданий, сооружений, текущий ремонт зданий, сооружений проводятся в целях обеспечения надлежащего технического состояния таких зданий, сооружений. Под надлежащим техническим состоянием зданий, сооружений понимаются поддержание параметров устойчивости, надежности зданий, сооружений, а также исправность строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения, сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов в соответствии с требованиями технических регламентов, проектной документации.

Согласно статье 216 Гражданского кодекса Российской Федерации сервитут, наряду с правом собственности, является вещным правом.

В соответствии со ст. 274 ГК РФ собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Согласно п. 3 указанной статьи сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации

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. Выписка из ЕГРН на земельный участок.
7. Письмо Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 30.07.2024 № 05-07-75332/24-0-1.
8. Протокол № 2/2025 от 23.04.2025.
9. Ситуационная схема.
10. Квитанция об оплате государственной пошлины.
11. Устав.
12. Протокол о назначении председателя правления.
13. Доверенность.
14. Диплом.

Представитель по доверенности

Р.М. Сабитов

«12» сентября 2025 года



прав на недвижимое имущество. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

В силу ст. 277 ГК РФ сервитутom могут обременяться здания, сооружения и другое недвижимое имущество, ограниченное пользование которым необходимо вне связи с пользованием земельным участком.

Исходя из положений ст.ст. 274, 277 ГК РФ собственник недвижимости может требовать установления сервитута в отношении соседней недвижимости, если без использования этой соседней недвижимости не могут быть обеспечены его нужды как собственника своей недвижимости.

Согласно п. 1 ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Условием установления сервитута в судебном порядке является установленная судом в ходе рассмотрения этого спора объективная невозможность удовлетворения потребностей истца иным образом, кроме как путем наделения его правом ограниченного пользования чужим имуществом.

В соответствии со ст. 304 ГК РФ собственник вправе потребовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Таким образом, действия ответчиков нарушают права собственников МКД Победы 5, гарантированные ст. 36 ЖК РФ, ст. 209, 274 ГК РФ и ст. 23 ЗК РФ, а также препятствуют исполнению истцом обязанностей, установленных ст. 161 ЖК РФ.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 209, 274 ГК РФ, ст. 23 ЗК РФ, ст. 36, 161, 162 ЖК РФ, ст. 125, 126 АПК РФ

ПРОСИТ СУД:

1. Установить в пользу ТСЖ «Победы 5» сервитут (право ограниченного пользования) земельным участком с кадастровым номером 78:14:0007642:13, принадлежащим Санкт-Петербургу, в части, необходимой для обеспечения доступа к общему имуществу многоквартирного дома по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Победы, д. 5, лит. А. Определить местоположение сервитута в соответствии с ситуационной схемой.



Сабитов Рамиль Марсович

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

433940



ZQQ6W6187YY0GAT

12/09/2025 140961

ВОЗВРАТУ НЕ ПОДЛЕЖИТ

₽ 80.00

ПОЧТА РОССИИ



805460 12 20132 6

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 17:18:33

Подпись проверена АО «Почта России» 12.09.2025 17:18:33



ПОЧТА
РОССИИ



Трек-номер: 80546012201326

Код доступа: 96659207

Электронный оригинал письма:
<https://zakaznoe.pochta.ru/access>

