

ЗАЯВЛЕНИЕ

о нарушении прав неопределённого круга лиц на беспрепятственный проезд/проход к жилым домам и земельным участкам, создании угрозы безопасности, просьба о проведении прокурорской проверки и принятии мер прокурорского реагирования

Мы, собственники земельных участков в квартале 138 д. Ярцево (город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Краснопахорский, квартал 138), просим провести прокурорскую проверку в связи с тем, что земельные участки, фактически используемые как улицы/проезды (внутриквартальная улично-дорожная сеть) и обеспечивающие единственный подъезд к нашим земельным участкам и домовладениям, оформлены в частную собственность как земельные участки с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства (ИЖС)», без обременений, обеспечивающих право проезда/прохода жителей и проезд экстренных служб.

Считаем, что сложившаяся ситуация затрагивает права и законные интересы собственников и жителей квартала и создает угрозу безопасности (в т.ч. потенциальное препятствование доступу скорой помощи, аварийных служб и т.п.), а также имеет признаки недобросовестной предпринимательской модели реализации участков ИЖС без надлежащего правового оформления территорий общего пользования (проездов).

1. Фактические обстоятельства

Постановлением Правительства Московской области от 10.04.2009 № 270/14 «О включении земельного участка в границы д. Ярцево...» земельный участок площадью 346 394 кв. м с кадастровым номером 50:27:0030118:113 (категория земель: земли населенных пунктов) был включён в границы д. Ярцево, для него установлен вид разрешенного использования «для ИЖС».

08.08.2022 юридическим лицом ООО «Авентус Финанс» (в настоящее время - ООО «БИКЛЕВЕР ФИНАНС», ИНН 6164130000) путем раздела земельного участка с кадастровым номером 50:27:0030118:113 был образован земельный участок 77:22:0030118:2209 площадью 161 570 кв. м и множество участков, реализованных гражданам под ИЖС. *(Копии решений о разделе – приложение № 1 к настоящему заявлению)*

Формирование территории выполнено таким образом, что в результате раздела образовались:

- земельные участки для строительства жилых домов (ИЖС), а также
- земельные участки, которые фактически используются для проезда и прохода к жилым домам, то есть выполняют функцию улиц и иных элементов инфраструктуры, но при этом имеют вид разрешенного использования - ИЖС.

При продаже земельных участков гражданам ООО «БИКЛЕВЕР ФИНАНС» (Продавец) предоставляло схему размещения участков/план территории, из которой следует наличие улиц, фактически используемых всеми собственниками для доступа к своим домовладениям. *(Копия плана застройки территории – приложение № 2 к настоящему заявлению)* При этом в договорах купли-продажи отсутствуют условия, прямо устанавливающие правовой режим таких проездов и гарантирующие беспрепятственный проезд/проход.

Также при продаже участков ООО «БИКЛЕВЕР ФИНАНС» сообщало, что по завершении продажи всех участков будут выполнены процедуры по изменению назначения земельных участков, предназначенных для территорий общего пользования, с назначения ИЖС на назначение, соответствующее размещению объектов/территорий общего пользования.

В январе 2026 года нам стало известно, что земельные участки, фактически используемые как проезды/улицы, отчуждены в пользу физического лица при сохранении ВРИ «ИЖС» и отсутствии обременений, обеспечивающих доступ жителей.

К таким участкам относятся:

- 77:22:0030118:2417 – дорога
- 77:22:0030118:2420 – дорога
- 77:22:0030118:2419 – дорога
- 77:22:0030118:2422 – дорога
- 77:22:0030118:2423 – дорога
- 77:22:0030118:2424 – дорога
- 77:22:0030118:2426 – дорога
- 77:22:0030118:2418 – дорога
- 77:22:0030118:2662 – дорога
- 77:22:0030118:2421 – дорога
- 77:22:0030118:2664 – дорога
- 77:22:0030118:2660 – дорога
- 77:22:0030118:2661 – дорога
- 77:22:0030118:2658 – дорога
- 77:22:0030118:2654 – дорога
- 77:22:0030118:2655 – дорога
- 77:22:0030118:2656 – дорога
- 77:22:0030118:2657 – дорога
- 77:22:0030118:2659 – дорога
- 77:22:0030118:2671 – основной въезд
- 77:22:0030118:2509 - электрическая подстанция

При этом со стороны представителей, связанных с продавцом, имели место устные предложения собственникам участков заключать договоры с «управляющей компанией» (далее - УК) на обслуживании/содержание территории.

Указанные предложения, при отсутствии публично гарантированного права проезда, создают риск формирования фактической зависимости жителей от владельца «проездных» участков и/или аффилированных структур.

Ситуация затрагивает:

- право собственников на доступ к принадлежащим им земельным участкам и жилым домам;
- безопасность проживания (проезд спецслужб и доступ в экстренных ситуациях);
- интересы неопределенного круга лиц, поскольку проезды используются множеством собственников и их посетителями, а также необходимы для проезда экстренных и коммунальных служб.

Нормы закона, которые были нарушены при формировании и последующей реализации земельных участков гражданам.

В соответствии со статьёй 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) земельные участки образуются, в том числе, путём раздела, при соблюдении требований земельного законодательства.

Согласно пункту 1 статьи 11.9 ЗК РФ образуемые и изменяемые земельные участки должны соответствовать требованиям, установленным ЗК РФ и другими федеральными законами.

Результат раздела не должен создавать правовой режим, который делает невозможным либо существенно затрудняет использование иных объектов недвижимости и нарушает права собственников земельных участков, доступ к которым осуществляется через спорные проезды.

Статья 85 ЗК РФ предусматривает правовой режим **земель населённых пунктов**, в составе которых выделяются территории, занятые улицами и проездами. Формирование земельных участков, фактически занятых дорогами (проездами), с видом разрешенного использования ИЖС и без правового режима, обеспечивающего беспрепятственный проезд, противоречит назначению таких территорий и создаёт риск ограничения доступа.

Согласно ч. 1 ст. 41 Градостроительным кодексом РФ документация по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

К элементам планировочной структуры относятся часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы) (п. 35 ст. 1 ГрК РФ).

Конкретные виды элементов планировочной структуры установлены приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. N 738/пр к которым помимо указанных выше элементов **также относятся территория общего пользования и улично-дорожная сеть**.

Согласно ч. 4 ст. 57.3 ГрК РФ в случае, если в соответствии с названным Кодексом, иными федеральными законами размещение объекта капитального строительства не допускается при отсутствии документации по планировке территории, выдача градостроительного плана земельного участка для архитектурно-строительного проектирования, получения разрешения на строительство такого объекта капитального строительства допускается только после утверждения такой документации по планировке территории.

К случаям, когда в целях размещения объекта капитального строительства подготовка документации по планировке территории является обязательной ч. 3 ст. 41 ГрК РФ относит необходимость установления, изменения или отмены красных линий.

В п. 11 ст. 1 ГрК РФ красные линии определены как линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

К территориям общего пользования отнесены территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, **улицы**, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары) (п. 12 ст. 1 ГрК РФ).

На основании вышеизложенного считаем, что изложенные в заявлении обстоятельства свидетельствуют о нарушениях допущенных ООО «БИКЛЕВЕР ФИНАНС» при образовании земельных участков для жилой застройки 138 квартала и предоставлении покупателям неполной/вводящей в заблуждение информации о существенных условиях использования территории (режиме проездов), а также о недобросовестной модели реализации земельных участков, когда контроль над единственным подъездом остается у отдельного собственника.

Просим дать оценку действиям ООО «БИКЛЕВЕР ФИНАНС» как профессионального участника оборота недвижимости (продавца - юридического лица), который:

— сформировал массив земельных участков под ИЖС с нарушением земельного и градостроительного законодательства РФ;

- одновременно сформировал и распорядился земельными участками, фактически выполняющими функцию внутриквартальных улиц и обеспечивающими доступ к проданным участкам;
- не обеспечил при реализации участков под ИЖС надлежащего юридического механизма, гарантирующего беспрепятственный проезд/проход (обременения, установление правового режима территорий общего пользования, либо иной правовой режим), при отсутствии альтернативных подъездов.
- реализовал гражданам значительное количество участков под ИЖС без получения/оформления ГПЗУ (либо без доведения до покупателей информации о градостроительных условиях и ограничениях застройки), что могло вводить покупателей в заблуждение относительно реальной возможности законного строительства и инфраструктурной обеспеченности территории.

Просим проверить наличие в действиях должностных лиц ООО «БИКЛЕВЕР ФИНАНС» признаков правонарушений/преступлений, в том числе:

- предоставления гражданам информации о характеристиках приобретаемых участков и условиях пользования территорией без раскрытия существенных рисков (в части доступа/проезда);
- причинения имущественного ущерба гражданам путем обмана или злоупотребления доверием без признаков хищения (проверка на признаки ст. 165 УК РФ);
- при наличии данных об изначальном умысле на извлечение выгоды из контроля над «проездными» участками - проверка на признаки мошенничества (ст. 159 УК РФ).

Отдельно просим проверить аффилированность и роль «УК», предлагавшей жителям заключать договоры, и не используется ли отсутствие оформленного режима проездов как способ понуждения граждан к заключению договоров на навязанных условиях.

О результатах рассмотрения заявления, проведённой проверки просим сообщить в письменном и электронном виде в установленные законодательством сроки.

В свою очередь, по запросу, готовы предоставить копии всех документов, связанных с оформлением договоров купли-продажи земельных участков.