

От: собственников земельных участков, расположенных по адресу:
г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Краснопахорский, квартал 138 (д. Ярцево)

Исх. № ____ от «__» _____ 2026 г.

ТРЕБОВАНИЕ (ДОСУДЕБНОЕ)

Настоящее требование составлено от лица собственников земельных участков в квартале 138 д. Ярцево (г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Краснопахорский, квартал 138) и заключается в следующем.

При заключении договоров купли-продажи земельных участков образованных в результате раздела земельного участка площадью 346 394 кв. м с кадастровым номером 50:27:0030118:113 ООО «БИКЛЕВЕР ФИНАНС» (ранее — ООО «Авентус Финанс») декларировало и подтверждало покупателям, что:

- 1 подъезд к каждому участку будет обеспечен по внутриквартальным проездам — улицам, при этом в демонстрируемом покупателям плане/схеме организации территории проезды были указаны как улицы (как градостроительные элементы улично-дорожной сети);
- 2 указанные улицы подлежат оформлению надлежащим образом как территории общего пользования и передаче в публичную собственность, что исключает риск их блокирования либо использования в частных целях, препятствующих проезду;
- 3 в сопутствующих соглашениях и документах, заключавшихся с покупателями, использовались формулировки о «дорогах общего пользования» (в том числе в части обеспечения освещения внутриквартальных проездов), что подтверждало позиционирование внутриквартальных проездов как элементов общедоступной улично-дорожной сети;
- 4 по вопросу электроснабжения покупателям земельных участков гарантировалось технологическое присоединение в объеме 15 кВт.

Указанные сведения и заверения имели для покупателей существенное значение при принятии решения о покупке земельных участков и формировали у покупателей разумное ожидание правового режима территории и условий пользования ею, что при последующем отчуждении улиц в частную собственность может свидетельствовать о введении в заблуждение при заключении договоров.

С правовой точки зрения такие заявления/подтверждения квалифицируются как заверения об обстоятельствах, имеющие значение для заключения договора (ст. 431.2 ГК РФ), и подлежат оценке также через принцип добросовестности (ст. 10 ГК РФ).

23.01.2026 собственникам участков стало известно, что ООО «БИКЛЕВЕР ФИНАНС» осуществило отчуждение земельных участков, фактически используемых как улицы (улично-дорожная сеть квартала), а также участка под электроподстанцию и объекты электросетевого хозяйства, в пользу физического лица. При этом соответствующие участки, согласно открытым кадастровым сведениям, имеют вид разрешенного использования «ИЖС»;

Тем самым ваши действия противоречат выданным заверениям при продаже участков условиям (о наличии улиц как элементов улично-дорожной сети и их последующей передаче городу/на баланс города), а также создают реальный риск нарушения прав собственников на доступ к объектам недвижимости, включая доступ для экстренных и аварийных служб.

Помимо вопросов проезда, при продаже участков фиксировались обязательства по электроснабжению:

- согласно договору купли-продажи п. 1.8: «Продавец осуществляет технологическое присоединение Земельного участка к электрическим сетям мощностью (15 кВт)».
- дополнительно, по отдельным участкам заключались соглашения об оказании услуг за плату по обеспечению технической возможности подключения 15 кВт.

Таким образом, технологическое присоединение и связанные мероприятия оплачены собственниками по соглашениям либо включены в стоимость участка, что исключает возможность рассматривать электрическую инфраструктуру как «свободно отчуждаемую».

В связи с изложенным требуем:

5.1. Подтвердить и документально раскрыть информацию о распоряжении земельными участками, фактически используемыми в качестве улиц, дорог, проездов и основного въезда на территорию 138 квартала д. Ярцево, а именно:

- 77:22:0030118:2417
- 77:22:0030118:2420
- 77:22:0030118:2419
- 77:22:0030118:2422
- 77:22:0030118:2423
- 77:22:0030118:2424
- 77:22:0030118:2426
- 77:22:0030118:2418
- 77:22:0030118:2662
- 77:22:0030118:2421
- 77:22:0030118:2664
- 77:22:0030118:2660
- 77:22:0030118:2661
- 77:22:0030118:2658
- 77:22:0030118:2654
- 77:22:0030118:2655
- 77:22:0030118:2656
- 77:22:0030118:2657
- 77:22:0030118:2659
- 77:22:0030118:2671 (основной въезд)

и также:

- 77:22:0030118:2509 (земельный участок под КТП/электростанцией).

По каждому из перечисленных участков (включая основной въезд) требуем:

- 1) сообщить текущего правообладателя (ФИО/наименование) и дату регистрации перехода права;
- 2) предоставить копии документов-оснований отчуждения (договоры купли-продажи и/или иные договоры) либо официальные реквизиты сделок (дата, номер, стороны, предмет), позволяющие их однозначно идентифицировать;
- 3) сообщить, предпринимались ли вами какие-либо действия по реализации предпродажных заверений о передаче внутриквартальных улиц и проездов в публичную собственность (включая обращения в органы власти, переговоры, подготовку проектов передачи и иные мероприятия), и предоставить копии соответствующих обращений и полученных ответов;
- 4) сообщить, кто в настоящий момент является собственником, балансодержателем и/или эксплуатирующей организацией КТП и электрических сетей, обеспечивающих электроснабжение квартала 138;
- 5) сообщить, установлены ли в отношении указанных земельных участков какие-либо сервитуты либо иные обременения, обеспечивающие право проезда и прохода к земельным участкам собственников квартала 138, а при их отсутствии — указать правовые основания, на которых, по вашему мнению, должен обеспечиваться беспрепятственный доступ к жилым домам.

Требуем предоставить письменный мотивированный ответ с приложением запрошенных документов в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения настоящего требования.

Непредоставление ответа по существу и/или отказ от раскрытия запрошенной информации будет расценено как уклонение от добросовестного досудебного урегулирования спора и повлечёт обращение в надзорные и судебные органы, в том числе:

- в органы прокуратуры — для дачи правовой оценки законности отчуждения улично-дорожной сети и объектов инженерной инфраструктуры;

- в суд — с требованиями о защите прав покупателей, включая требования, вытекающие из предоставленных при продаже заверений об обстоятельствах (ст. 431.2 ГК РФ), а также иными способами защиты, предусмотренными законодательством Российской Федерации.

Приложения:

1) подписные листы с перечнем заявителей.