

Вопросы к ООО «Ярцево Лайф»

которые до сих пор остаются без прямого ответа

Квартал № 138, д. Ярцево, г. Москва

Мы — жители квартала № 138 д. Ярцево. Мы покупали участки у застройщика — ООО «Авентус Финанс» (впоследствии переименованного в ООО «Биклевер Финанс»). Никакого ООО «Ярцево Лайф» в момент покупки не существовало. Мы его не выбирали, не голосовали за него, не заключали с ним никаких предварительных соглашений и ни разу не давали согласия на то, чтобы эта организация выступала от имени поселка или управляла инфраструктурой, которой мы пользуемся.

Застройщик говорил нам иное: дороги будут переданы городу, инфраструктура станет публичной — как везде в Москве. Именно исходя из этого мы покупали участки и платили деньги, в том числе за электрические сети и освещение. Тот же застройщик — без нашего ведома и без нашего согласия — передал наши персональные данные в ООО «Ярцево Лайф». После этого нам начали звонить, предлагать договоры и создавать условия, при которых отказ от подписания грозит проблемами с доступом к собственному дому.

Принципиальная позиция жителей состоит в следующем.

Факт того, что земельные участки — дороги и проезды общего пользования — оказались в чьих-то руках, сам по себе не порождает никаких прав в отношении нас. Земли общего пользования не подлежали приватизации в силу прямого запрета п. 12 ст. 85 Земельного кодекса РФ. Это подтверждено официальными ответами Префектуры ТиНАО. Каким образом они туда попали — вопрос отдельный и не наш. Но незаконно оформленная собственность не становится законным основанием для введения пропускного режима, взимания платы и навязывания договоров людям, которые никогда не просили об этих «услугах».

Ниже изложены конкретные вопросы, сгруппированные по темам. Каждый привязан к противоречию между официальными заявлениями ООО «Ярцево Лайф» и зафиксированными фактами, позицией государственных органов или нормами закона. Просим давать прямые ответы — без отсылок к «актуальным документам» и «как уже неоднократно говорилось».

1. Правовые основания деятельности ООО «Ярцево Лайф»

В официальном ответе жителям ООО «Ярцево Лайф» указывает:

«Дороги, инженерные сети и иные объекты инфраструктуры находятся в законном владении и эксплуатации ООО «Ярцево Лайф» на основании гражданско-правовых отношений с правообладателем имущества.»

1. Кто конкретно является «правообладателем имущества», на которого ссылается ООО «Ярцево Лайф»? Укажите имя/наименование, ИНН, ОГРН.

2. На основании какого именно документа ООО «Ярцево Лайф» осуществляет владение и эксплуатацию объектов инфраструктуры? Предоставьте реквизиты: вид документа (договор аренды, договор управления, иное), его дату и номер.
3. Каков предмет и объём полномочий, переданных ООО «Ярцево Лайф» по данному документу? В частности: предоставляет ли он право ограничивать доступ третьих лиц на указанную территорию?
4. Согласно официальным ответам Префектуры ТиНАО (письма от 10.03.2026 № 01-01-20-1295/26 и от 27.04.2026 № 01-01-22-4965/26) спорные земельные участки фактически являются землями общего пользования и не подлежали приватизации в силу п. 12 ст. 85 ЗК РФ. Каким образом ООО «Ярцево Лайф» оценивает законность самой регистрации частной собственности на данные участки в свете этой официальной позиции?
5. На основании каких документов ООО «Ярцево Лайф» позиционирует себя как «управляющая компания посёлка» и направляет обращения ко всем жителям квартала от имени «администрации поселка», — если, согласно вашей же позиции, вы управляете исключительно частным имуществом, а не поселком в целом?

2. Шлагбаум, пропускной режим и доступ жителей

В официальном ответе жителям ООО «Ярцево Лайф» утверждает:

«Проезд к земельным участкам собственников никогда не ограничивался. Жители поселка и их гости имеют возможность беспрепятственного доступа к своим участкам.»

В распоряжении жителей имеется аудиозапись разговора с Кибой Н.В. В ответ на просьбу представителя ООО «Ярцево Лайф» «не вырывать из контекста» приводим фрагмент стенограммы полностью:

[Житель]: Ну смотрите, мы говорили не о деньгах — вот вопрос вроде чёткий задал я: что будет, если человек откажется, будет ли ему препятствоваться проезд к участку?

[Киба Н.В.]: Безусловно будет конечно же.

[Житель]: что?

[Киба Н.В.]: Безусловно будет.

[Житель]: То есть, безусловно будет проезд препятствоваться тем, кто не платит.

[Киба Н.В.]: Конечно.

[Киба Н.В.]: Конечно.

Вопрос был задан прямо и переспрошен. Ответ подтверждён четыре раза подряд. Это не вырванная фраза — это позиция, которую Киба Н.В. повторил, когда у него попросили уточнить.

1. Какое из двух утверждений является верным: официальный ответ («проезд не ограничивается») или слова Кибы Н.В. в записи («безусловно будет»)? Просим дать однозначный ответ. Ссылка на «вырывание из контекста» не принимается — полный контекст приведён выше.
2. На основании каких разрешительных документов установлен шлагбаум на единственном въезде в квартал? Предоставьте реквизиты согласований с соответствующими органами власти.
3. Кем и когда было принято решение об установке шлагбаума и введении пропускного режима? Существует ли соответствующее решение, оформленное документально?
4. Каким конкретным образом будет обеспечен доступ к своим земельным участкам и жилым домам жителям, которые не заключили договор с ООО «Ярцево Лайф» и не передали свои данные в систему контроля доступа? Просим ответить технически — какие именно действия должен совершить такой житель, чтобы открыть шлагбаум?
5. Каков порядок проезда при отсутствии мобильной связи (в т. ч. в условиях режима беспилотной угрозы, при котором в регионе периодически отключается связь)?
6. Что произойдёт с жителем, который регулярно использует единственный въезд, но не является абонентом системы контроля доступа? Будет ли ему в какой-либо момент закрыт проезд?

3. Финансовое обоснование и прозрачность расходов

ООО «Ярцево Лайф» снизила ежемесячную плату с 7 000 до 3 000 руб. Мотивация — «плановый анализ расходов» и «оптимизация процессов».

«По результатам проведенной работы принято решение скорректировать формат обслуживания поселка и оптимизировать ряд процессов без снижения базового уровня безопасности.»

1. Предоставьте детальный расчёт расходов на содержание инфраструктуры, из которого следует, что установленная плата в размере 3 000 руб./мес. с участка экономически обоснована. В расчёте должны быть отражены: фактические затраты на дороги, электроснабжение, вывоз мусора, видеонаблюдение, обслуживание шлагбаума и иных объектов — отдельно по каждой статье.
2. Если прежняя ставка 7 000 руб./мес. была установлена как экономически обоснованная — что именно изменилось в объёме или стоимости услуг, что позволило снизить её более чем вдвое? Почему это не было сделано сразу?
3. Сколько всего участков в квартале предполагается охватить договорами? Каков совокупный ежемесячный доход ООО «Ярцево Лайф» при 100%-ном охвате

жителей? Кто является получателем этих средств и каков порядок их расходования?

4. Наружное освещение и электросети в квартале строилось за счёт денежных средств жителей. Технологическое присоединение к электрическим сетям оплачивалось жителями отдельно — в размере около 198 000 руб. с каждого участка. На каком основании ООО «Ярцево Лайф» включает обслуживание этой инфраструктуры в стоимость своих услуг, не компенсировав жителям понесённые затраты?
5. Готово ли ООО «Ярцево Лайф» предоставить жителям ежеквартальный финансовый отчёт с разбивкой по статьям расходов и подтверждающими документами? Если нет — по каким основаниям?

4. Персональные данные жителей

В официальном ответе ООО «Ярцево Лайф» признаёт факт получения данных от застройщика:

«Контактные данные и сведения об объектах недвижимости были переданы [от застройщика] [...] в целях обеспечения взаимодействия с собственниками».

1. На каком правовом основании ООО «Биклевер Финанс» передало персональные данные жителей ООО «Ярцево Лайф»? Предоставьте реквизиты документа, подтверждающего законность этой передачи.
2. Давали ли жители письменное согласие на передачу своих персональных данных от застройщика в ООО «Ярцево Лайф»? Если да — предоставьте образец такого согласия с указанием, когда и каким образом оно было получено.
3. Было ли ООО «Ярцево Лайф» зарегистрировано в реестре операторов персональных данных Роскомнадзора до начала обработки переданных данных?
4. Располагает ли ООО «Ярцево Лайф» политикой обработки персональных данных? Где она опубликована? Каковы сроки хранения данных?
5. Большинство жителей не имеет и никогда не имело договорных отношений с ООО «Ярцево Лайф». Следовательно, ссылка на «обработку данных в целях исполнения договора» к ним неприменима. На каком ином законном основании (ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ) ООО «Ярцево Лайф» обрабатывает их данные?
6. Готово ли ООО «Ярцево Лайф» немедленно прекратить обработку и уничтожить персональные данные жителей, которые не давали согласия и не состоят в договорных отношениях с компанией, — по первому требованию каждого из них?

5. Видеонаблюдение

ООО «Ярцево Лайф» сообщает об установке системы видеонаблюдения «на въездной группе и внутри поселка».

1. Каков правовой статус и точное расположение камер? Захватывают ли они жилые дома, земельные участки жителей или иную частную территорию?
2. Кто имеет доступ к видеозаписям? Передаются ли они третьим лицам (в т.ч. правообладателю имущества, иным лицам)?
3. Каков срок хранения видеозаписей? Где физически хранятся данные?
4. На каком правовом основании осуществляется видеofиксация на территории, которую Префектура ТиНАО официально квалифицировала как земли общего пользования? Были ли уведомлены соответствующие органы?

6. Ответственность ООО «Ярцево Лайф»

В договоре прямо указано:

«В объем указанной услуги не входит охрана имущества Жителя.»

1. Если ООО «Ярцево Лайф» осуществляет «безопасность поселка», контроль въезда и видеонаблюдение, но при этом договором прямо исключается ответственность за имущество жителей, — в чём конкретно заключается практическая ценность предлагаемой «безопасности» для жителей?
2. В случае если житель понесёт ущерб вследствие действий или бездействия ООО «Ярцево Лайф» (например, не будет своевременно пропущен к своему дому в экстренной ситуации) — несёт ли ООО «Ярцево Лайф» какую-либо ответственность? Если да — в каком объёме и на основании какого пункта договора?
3. Застрахована ли ООО «Ярцево Лайф» на случай причинения вреда жизни, здоровью или имуществу жителей в результате своей деятельности? Если да — предоставьте реквизиты страхового полиса.
4. Если на территории, находящейся «в законном владении и эксплуатации ООО «Ярцево Лайф»», произойдёт дорожно-транспортное происшествие или иной несчастный случай, — кто несёт ответственность за состояние дороги?

7. Встреча 21 февраля 2026 года и представительство

На встрече жителей 21 февраля 2026 года с представителями ООО «Ярцево Лайф» поддержку позиции компании активно выражал Шашкин Радий Нилович, представившийся как «обычный житель». Позднее выяснилось, что он является отцом Шашкина Николая Радиевича — возможно, сотрудника ООО «Биклевер Финанс», так как жители неоднократно видели его в офисе застройщика и одновременно помощника генерального директора ООО «Ярцево Лайф».

1. Знало ли руководство ООО «Ярцево Лайф» о том, что Шашкин Р.Н. является родственником сотрудника компании? Была ли его роль на встрече заранее согласована с ООО «Ярцево Лайф»?
2. Каким образом ООО «Ярцево Лайф» подтверждает, что на встрече 21 февраля 2026 года была выражена реальная, самостоятельная позиция жителей, а не организованная демонстрация поддержки?
3. ООО «Ярцево Лайф» в своих материалах ссылается на «сложившуюся судебную практику». Просим привести конкретные реквизиты судебных решений (суд, номер дела, дата), на которые вы ссылаетесь, — в особенности применительно к московским ИЖС-кварталам, где дороги зарегистрированы с ВРИ «для ИЖС» в частной собственности.

8. «Второй въезд»

В ходе переписки ООО «Ярцево Лайф» сообщило:

«Также сейчас прорабатывается вариант организации второго въезда на территорию поселка, который будет функционировать отдельно от основного въезда через КПП.»

1. На каком именно земельном участке предполагается организация второго въезда? Укажите кадастровый номер и правообладателя данного участка.
2. Получены ли необходимые согласования и разрешения на организацию данного въезда? Если нет — в какой срок они будут получены?
3. Каким образом организация «второго въезда» соотносится с официальной позицией ООО «Ярцево Лайф» о том, что «проезд никогда не ограничивался»? Если проезд не ограничивается, зачем нужен альтернативный въезд?

Заключение

Мы не ищем конфликта. Мы хотим понять, на каком основании всё происходящее вообще возможно — и получить на это прямые ответы. Не «как уже неоднократно говорилось», а по существу каждого вопроса.

На протяжении нескольких месяцев конкретные вопросы получают либо общие фразы про «безопасность» и «порядок», либо не получают ответа вовсе. Между тем Префектура ТиНАО, ДГИ г. Москвы, прокуратура и ОМВД — уже сформировали собственные позиции. Их ответы опубликованы на сайте kvartal138.ru.

Ответы ООО «Ярцево Лайф» на поставленные вопросы — или их отсутствие — будут там же опубликованы в полном объёме.