

Кому: Председателю Правления ТСН(Ж) «МКР Ангелово»  
г-ну Антоныюку Б. Д. (ИНН 5024165040)

Адрес: 143442, МО, г. Красногорск, МФЖК "Ангелово-Резиденц" дом 40,  
пом. 30, этаж 1

От: Членов ТСН(Ж) «МКР Ангелово» и собственников квартир,  
расположенных в домах Красногорского района, с.п.  
Отраденское, с. Ангелово, МФЖК "Ангелово-Резиденц"  
согласно подписанному к настоящему письму.

### **Уважаемый Борис Дмитриевич!**

ТСН(Ж) «МКР Ангелово» обратилось к собственникам квартир МФЖК "Ангелово-Резиденц" с требованием предоставить проектную документацию, согласование (соседей, ТСН(Ж) «МКР Ангелово» или УК «Росинка-Сервис» и разрешения на строительство навесных козырьков, остеклений крыльца, увеличенных террас, замощений, стационарных мангалов, детских домиков, беседок, будок для собак, заборов, садовых насаждений (туи), спутниковых антенн, кондиционеров, батутов и иного имущества, размещаемого на придомовых территориях.

Указанное требование ТСН(Ж) «МКР Ангелово» является не только незаконным, но и по своему содержанию и цели, нарушающим права и законные интересы членов ТСН(Ж) «МКР Ангелово» и собственников помещений в зданиях по следующим основаниям:

**1. Устав Товарищества не предусматривает Обязанность участников Товарищества согласовывать установку вышеуказанных некапитальных объектов внутри придомовой территории.**

В соответствии с пунктом 1.1 Устава товарищество собственников недвижимости (жилья) «Международная клубная резиденция Ангелово» является некоммерческой организацией, добровольным объединением собственников помещений в многоквартирных **блокированных домах и гаражей.**

В силу пункта 4.1 Устава Товарищество обязано обеспечивать выполнение требований Гражданского Кодекса РФ, положений федеральных законов, иных нормативных актов, решений общих собраний Товарищества, а также Устава Товарищества.

Поскольку Устав не содержит пункты, касающиеся порядка согласования объектов движимого имущества, не обладающих признаками капитального строения, Товарищество должно соблюдать Федеральные законы, регулирующие данные правоотношения.

В соответствии со статьей 35 Конституции РФ право частной собственности охраняется законом.

Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами.

Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

В соответствии со ст. 209 Гражданского Кодекса РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.



Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129 ГК РФ), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

В силу ст. 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

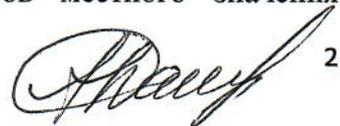
Риск случайной гибели или случайного повреждения имущества несет его собственник, если иное не предусмотрено законом или договором.

В соответствии со ст. 51 Градостроительного Кодекса РФ Разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 настоящей статьи), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с настоящим Кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), **при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства)**, или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

В случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент, разрешение на строительство подтверждает соответствие проектной документации установленным в соответствии с частью 7 статьи 36 настоящего Кодекса требованиям к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке.

В силу пункта 2 данной нормы строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

Не допускается выдача разрешений на строительство при отсутствии правил землепользования и застройки, за исключением строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения

 2

муниципальных районов, объектов капитального строительства на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты, и в иных предусмотренных федеральными законами случаях, а также в случае несоответствия проектной документации объектов капитального строительства ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории.

Таким образом, действующее законодательство предусматривает выдачу разрешений на строительство капитальных объектов и согласование со всеми соответствующими ведомствами только в отношении Объектов капитального строительства.

**2. Размещение движимого имущества на земельных участках, являющихся приквартирными земельными участками, является исключительной прерогативной собственников квартир, к которым относятся такие участки, и не требует чьего-либо согласия.**

В соответствии с положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации, одним из видов объектов капитального строительства является жилой дом блокированной застройки (блокированный жилой дом).

Как следует из свода правил "СП 30-102-99. Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства" (принят Постановлением Госстроя России от 30.12.1999 N 94) - Приложение «В» (обязательное) «ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ»:

Блокированный жилой дом – это «дом, состоящий из двух и более квартир, каждая из которых имеет непосредственный выход на свой приквартирный участок.» При этом под «приквартирным участком» понимается земельный участок, примыкающий к квартире, с непосредственным выходом на него (для каждой квартиры – п. 5.2.1. свода правил).

В соответствии с п. 5.3.1 указанного свода правил размеры земельных участков для многоквартирных блокированных жилых домов устанавливаются органами местного самоуправления в соответствии с территориальными строительными нормами в зависимости от типа дома и других местных особенностей, но не могут составлять менее 400 кв.м.

В соответствии с проектом планировки территории малоэтажной жилой застройки с объектами коммунального и социально-бытового назначения по адресу: Красногорский район, у с.Ангелово, утв. Постановлением № 7/1 от 12.01.2007 года Администрации Красногорского муниципального района Московской области для каждой квартиры в 2х-этажном сблокированном коттедже/таунхаусе предоставляется придомовый участок с индивидуальным гаражом.

При этом придомовой участок в соответствии с разделом «В» Таблицы № 1 к вышеуказанному Своду правил имеет вид разрешенного использования «садоводство, цветоводство, игры детей, отдых».

Соответственно размещаемые собственниками квартир на своих придомовых участках малые архитектурные формы и иное движимое имущество полностью соответствуют виду разрешенного использования - (садоводство, цветоводство, игры детей, отдых), а для их размещения согласно Главе 6 ГрК РФ не требуется проектной документации, а равно чьих-либо согласований и разрешений на строительство.

**3. Размещение на фасадах жилых домов и/или гаражей блоков кондиционеров и/или антенн в силу ст. 246 Гражданского кодекса относится к исключительной компетенции собственников помещений, расположенных в таком доме, и не подлежит**

 3

**согласованию ТСН(Ж) «МКР Ангелово» или же собственниками помещений в иных домах.** При этом действующими региональными и муниципальными нормативно правовыми актами размещения такого оборудования на фасадах, уже построенных без проектирования специальных ниш для размещения такого оборудования не ограничено и не требует согласований государственных или муниципальных органов, а равно управляющих компаний.

Таким образом, действия и запросы ТСН(Ж) «МКР Ангелово» в отношении размещения на придомовых участках принадлежащего собственникам помещений в таких домах движимого имущества выходят за рамки компетенции ТСН(Ж) «МКР Ангелово» и вызывают сомнения в беспристрастности и квалификации органов управления ТСН(Ж) «МКР Ангелово».

На основании вышеизложенного, а также руководствуясь положениями ст. 143.1 Жилищного кодекса Российской Федерации убедительно просим Вас в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения настоящего обращения предоставить для ознакомления указанным в подписном листе к настоящему обращению лицам следующую информацию и документы:

1) документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе в 2019 году;

2) протоколы всех общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества с момента его учреждения;

3) техническую документацию на жилые дома, в которых проживают члены ТСН(Ж) «МКР Ангелово» и собственники квартир, подписавших настоящее обращение;

4) общую концепцию архитектурного облика, указанную в п. 4.1. Внутренних правил проживания в Поселке, утв. протоколом общего собрания от 03.08.2018 г.;

5) копии *«многочисленных жалоб членов ТСН(Ж) «МКР Ангелово» на продолжающееся возведение несанкционированных построек в Посёлке»*, в случае если указанные жалобы были устными, то сведения обо всех членах ТСН(Ж) «МКР Ангелово», заявлявшим такие устные жалобы, с дословным содержанием таких жалоб;

6) Сведения о нормативно-правовых актах, технических регламентах, сводах правил, строительных норм и правил, а также истинных мотивах, которыми руководствовалось ТСН(Ж) «МКР Ангелово» при запросе (а)проектной документации, (б)согласований и (с)разрешений на строительство в отношении навесных козырьков, остеклений крыльца, увеличенных террас, замощений, стационарных мангалов, детских домиков, беседок, будок для собак, заборов, садовых насаждений (туи), спутниковых антенн, кондиционеров, батуты и иного имущества, размещаемого на придомовых территориях блокированных жилых домов.

В случае отказа в предоставлении запрошенных документов, а равно затягивании или сокрытии запрошенных документов и сведений мы будем вынуждены обеспечить защиту своих прав и законных интересов всеми предоставленными нам действующим законодательством способами, включая рассмотрение вопроса о досрочном прекращении полномочия постоянно действующих органов товарищества в порядке, предусмотренном абзацем 2 п. 2 ст. 123.14 Гражданского кодекса Российской Федерации, и, в качестве крайней меры, о выходе собственников домов, помещениями в которых владеют заявители, из состава ТСН(Ж) «МКР Ангелово», в порядке, предусмотренном п. 6 ст. 143 ЖК РФ.

Подписи заявителей, согласно подписным листам:



4

Подписной лист № 1 к обращению членов ТСН(Ж) «МКР Ангелово» и собственников квартир:

№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Адрес	Эл.почта (необязательно)	Подпись	Дата (ДД.ММ. 2020 года)
1.	Томас Марки Рарап	Красногорский район, с.п. Отраденское, с. Ангелово, МФЖК "Ангелово-Резиденц", д. 26, кв. 323.	MARCIN736MAILRU		26.04
2.	Александр Александрович	Красногорский район, с.п. Отраденское, с. Ангелово, МФЖК "Ангелово-Резиденц", д. 26, кв. 323.	Alexander.Alexandrovich@mail.ru		26.04
3.	Валерия Валерьевна	Красногорский район, с.п. Отраденское, с. Ангелово, МФЖК "Ангелово-Резиденц", д. 26, кв. 322.	valeriya@mail.ru		26.04.
4.	Петренко Антон Павлович	Красногорский район, с.п. Отраденское, с. Ангелово, МФЖК "Ангелово-Резиденц", д. 33, кв. 396.	ap1905@mail.ru		26.04.20.
5.	Петренко Надежда Викторовна	Красногорский район, с.п. Отраденское, с. Ангелово, МФЖК "Ангелово-Резиденц", д. 24, кв. 381.	np1905@mail.ru		26.04.20.
6.	Владимир Васильевич Курочкин	Красногорский район, с.п. Отраденское, с. Ангелово, МФЖК "Ангелово-Резиденц", д. 22, кв. 374.	contact@vkontakte.ru		27.04.20
7.	Васильева Татьяна Викторовна	Красногорский район, с.п. Отраденское, с. Ангелово, МФЖК "Ангелово-Резиденц", д. 23, кв. 375.	SPeznena@mail.ru		27.04.20
8.	Александр Александрович Сидоров	Красногорский район, с.п. Отраденское, с. Ангелово, МФЖК "Ангелово-Резиденц", д. 18, кв. 340.	seymr.alexandrov@mail.ru		27.04.20
9.	Сидор Александрович	Красногорский район, с.п. Отраденское, с. Ангелово, МФЖК "Ангелово-Резиденц", д. 17, кв. 337.	rossumag@mail.ru		27.04.20
10.	Владимир Александрович	Красногорский район, с.п. Отраденское, с. Ангелово, МФЖК "Ангелово-Резиденц", д. 25, кв. 324.	WAMMO@mail.ru		27.04.20
11.	Владимир Александрович	Красногорский район, с.п. Отраденское, с. Ангелово, МФЖК "Ангелово-Резиденц", д. 25, кв. 324.	VLAD2004@mail.ru		27.04.20.
12.	Олег Александрович	Красногорский район, с.п. Отраденское, с. Ангелово, МФЖК "Ангелово-Резиденц", д. 25, кв. 325.	oleg@mail.ru		27.04.20
13.	Александр Александрович	Красногорский район, с.п. Отраденское, с. Ангелово, МФЖК "Ангелово-Резиденц", д. 16, кв. 327.	samir78@mail.ru		27.04.20.
14.	Александр Александрович	Красногорский район, с.п. Отраденское, с. Ангелово, МФЖК "Ангелово-Резиденц", д. 28, кв. 322.	isegor@mail.ru		27.04.20
15.	Александр Александрович	Красногорский район, с.п. Отраденское, с. Ангелово, МФЖК "Ангелово-Резиденц", д. 12, кв. 341.	krassetpout@mail.ru		27.04.20.

Подписной лист № 2 к обращению членов ТСН(Ж) «МКР Ангелово» и собственников квартир:

