

Гатчинский отдел
Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Ленинградской области
А.А.Гинзбург
от собственников земельных участков
дачного поселка (Массив Дачный-1),
расположенного по адресу Ленинградская область,
Муниципальный район Гатчинский,
сельское поселение Пудомягское,
Территория Массив Дачный 1.
Телефон для связи
+79219972853 и +79219378072

Исх. б/н
От 08.02.2025 г

Уважаемый Анастасия Александровна!

В 2010 году Администрацией Пудомягского поселения из земель сельхозназначения был выделен с регистрацией права собственности земельный участок общей площадью 361436 кв.м. с кадастровым номером 47:23:0319003:169, расположенный по адресу Ленинградская область, Гатчинский район, вблизи д. Монделево, уч. б/н. 16.06.2011 года указанный участок был продан ООО «Славянка» ИНН 4719023950 с разрешением использования «для дачного строительства». 07.07.2011 года ООО «Славянка» осуществляет дарение данного участка Реброву Николаю Сергеевичу, который 27.01.2012 года продает указанный участок ЗАО «Покровское» ИНН 7816509074 (ликвидировано 16.10.2016). До 2015 года ЗАО «Покровское», разделив участок 47:23:0319003:169 на 363 земельных участков, продает частично физическим лицам под дачное строительство, выделив отдельный земельный участок под проезды к участкам собственников. Участок – проезд площадью 46 979 кв.м. регистрируется 04.12.2015 года под кадастровым номером 47:23:0319003:1085 с особыми отметками об обеспечении доступа к нему посредством земельного участка с кадастровым номером 47:23:0319003:678, землями общего пользования, и снимает с кадастрового учета участок 47:23:0319003:169. Участком 47:23:0319003:1085 владели с 16.05.2017 на основании определения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области ООО «Севзапспецстрой» ИНН 7816574228, а с 17.08.2017 на основании договора купли-продажи ООО «ПитерЖилСтрой».

Остальные участки регистрировались собственниками через МФЦ г. Коммунара в Регистрационной палате «Гатчинского отдела Управления Росреестра по Ленинградской области», в том числе и нами. Согласно действующему на момент регистрации собственности Приказу Министерства экономического развития РФ №89 от 25.02.2014 «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков» для указанных участков указано, что доступ (проход или проезд) к ним осуществляется посредством земли (ЗУ) общего пользования с кадастровым номером 47:23:0319003:1085. К тому же в силу ст. 37 ФЗ от 08.11.2007 года № 257-ФЗ платный проезд может иметь место только в случае наличия альтернативного бесплатного проезда при наличии соответствующего решения, принятого в установленном законом порядке.

Регистрация собственности участка невозможна без указания в соответствии с пунктом 26 статьи 26 Закона от 13.07.2015 года № 218-ФЗ информации об обеспечении доступа (прохода или проезда от земельных участков общего пользования) к регистрируемому земельному участку.

Законом предусмотрено право собственника любого земельного участка осуществлять проход и проезд к своему участку по территории соседнего либо другого земельного участка в случаях, если отсутствует доступ на него с земель общего пользования и невозможен проход и проезд иным способом, кроме как, через соседний земельный участок. Своим участком ограничивать доступ к соседнему участку нельзя. Согласно статье 274 Гражданского кодекса РФ собственник участка, если проезд возможен лишь только через соседний земельный участок, вправе требовать предоставления права ограниченного пользования – сервитута. Собственник обязан предоставить доступ к участку.

Каждый из 363 собственников, образованных из участка 47:23:0319003:169, земельных участков при подписании договора купли-продажи земельного участка вносил дополнительно 150 000,00 (сто пятьдесят) тысяч рублей в качестве инфраструктурного взноса, включенного в стоимость покупаемого участка. В соответствии с договором инфраструктурный взнос направлен на создание инфраструктуры дачного поселка, а именно: 1) строительство эл/сетей, точки подключения к этой эл/сети, с выделенной мощностью до 10 кВт, с возможностью подключения к электросети ресурсно снабжающей организации; 2) освещение проездов общего пользования, с установкой опор освещения и подключения их к эл/сетям; 3) строительство внутри поселковых проездов с твёрдым покрытием; 4) строительство поста охраны со шлагбаумом; 5) гостевую парковку; 6) бурение и обустройство скважины с водой, с возможностью общего доступа к ней. И заключен договор обслуживания посёлка с регулярным содержанием проездов. Кроме того, при заключении договора купли-продажи собственник земельного участка брал на себя обязательства по заключению договора на эксплуатационное обслуживание. В указанном договоре Исполнитель на средства Заказчика обязуется осуществлять обслуживание коттеджного поселка, включающее в себя содержание и ремонт дорог общего пользования, вывоз ТБО, освещение дорог и мест общего пользования, охрану территории поселка. ООО «ПитерЖилСтрой» обозначает в договоре земли общего пользования на территории поселка, которые в документах собственника имеют кадастровый номер 47:23:0319003:1085, что не вызывает никаких противоречий с фактически зарегистрированным статусом земли.

Дополнительно через ООО «ПитерЖилСтрой» ИНН 7802784401 на земельном участке 47:23:0319003:803 была оборудована детская площадка.

С 16.03.2020 года участок 47:23:0319003:1085 и организованные за счет средств собственников проезды, с установленными на них линиями электропередач, опорами освещения перепродается без согласования и согласия собственников участков (фактических их владельцев) Карлагиной Татьяне Витальевне, которая лишается их решением суда в связи с банкротством. Таким образом, обозначенные на межевых планах наших участках проезды через земли общего пользования становятся частным.

На данный момент доступ к нашим земельным участкам осуществляется со стороны муниципальной дороги в Монделево и муниципальной дороги из Марьино. Проезд из Монделево к нашим земельным участкам осуществляется через земельные участки 47:23:0319003:5496, 47:23:0319003:5497, 47:23:0319003:5498/1, 47:23:0319003:678, 47:23:0319003:5498/2, 47:23:0319003:5909, из Марьино через земельные участки 47:23:0319003:4885, 47:23:0319003:4367, 47:23:0319003:5229, 47:23:0319003:5230, 47:23:0319003:5231, 47:23:0319003:5232, 47:23:0319003:4744, 47:23:0319003:4745, 47:23:0319003:4746, 47:23:0319003:4747, 47:23:0319003:4748, 47:23:0319003:4749, 47:23:0319003:4812, 47:23:0319003:4813, 47:23:0319003:4814, 47:23:0319003:4815, 47:23:0319003:4816, 47:23:0319003:4751, 47:23:0319003:4752, 47:23:0319003:4754, 47:23:0319003:4755, 47:23:0319003:4756, 47:23:0319003:4757, 47:23:0319003:3480, 47:23:0319003:5498/2, 47:23:0319003:5909, в особых отметках которых не указана

обязанность осуществлять беспрепятственный пропуск к нашим участкам. Пеший подход к нашим участкам невозможен, т.к. мы находимся в 4 км от ближайшего населенного пункта, в массиве постоянно проживают в том числе дети, инвалиды, лица пожилого возраста, но даже он не узаконен.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области регистрирует сделки в нашем посёлке, ставит на кадастровый учёт и земли, и дома, не внося данные о доступе к ним, чем грубо нарушает действующее законодательство.

Администрация Пудомягского поселения присваивает домам номера, регистрирует собственников, несовершеннолетних детей. В пенсионном фонде при таких выписках выделяются детские доли, получает одобрение земельный капитал, проходит регистрацию без каких-либо ограничений и обременений, одобряются ипотеки.

Кроме того, в июне 2024 года Администрация Пудомягского поселения продает участок с 47:23:0319003:170 (многоконтурный) в частную собственность, собственник ООО «Славянка М» ИНН 4719023950, который с восточной стороны граничит со многими участками, также с дорогой 47:23:0319003:5909. Проходы/проезды (по выписке из ЕГРН), в данном массиве не предусмотрены.

Исходя из изложенного, **ПРОСИМ:**

- обозначить беспрепятственный проезд к нашим участкам со стороны Монделево и Марьино;
- узаконить обозначенный проезд к нашим земельным участкам законным способом;
- обеспечить контроль сохранения обозначенных обязательств при осуществлении любых операций с землей, через которую осуществляется проезд к нашим участкам.

Подписи собственников земельных участков дачного поселка
(Массив Дачный-1), расположенного по адресу
Ленинградская область, Муниципальный район Гатчинский, сельское
поселение Пудомягское, территория Массив Дачный 1.

№ п/п	КН земельного участка	Подпись собственника	Дата
1	47:23:0319003:2118	Л. Мух	08.02.2025
2	47:23:0319003:778	Е. П. Мух	08.02.2025
3	47:23:0319003:1076	Д. Мух	08.02.2025
4	47:23:0319003:2129	Л. Мух	08.02.2025
5	47:23:0319003:169	Л. Мух	08.02.2025
6	47:23:0319003:955	Л. Мух	08.02.2025
7	47:23:0319003:922	Л. Мух	09.02.2025
8	47:23:0319003:933	Л. Мух	09.02.2025
9	47:23:0319003:934	Л. Мух	09.02.2025
10	47:23:0319003:841	Л. Мух	09.02.2025
11	47:23:0319003:924	Л. Мух	09.02.2025
12	47:23:0319003:734 1/2	Л. Мух	09.02.2025
13	47:23:0319003:734 1/2	Л. Мух	09.02.2025
14	47:23:0319003:1028	Л. Мух	09.02.2025
15	47:23:0319003:798	Л. Мух	09.02.2025
16	47:23:0319003:943	Л. Мух	09.02.2025
17	47:23:0319003:3518	Л. Мух	09.02.2025
18	47:23:0319003:1062 1/5	Л. Мух	09.02.2025
19	47:23:0319003:1083	Л. Мух	09.02.2025
20	47:23:0319003:922	Л. Мух	09.02.2025
21	47:23:0319003:953	Л. Мух	09.02.2025
22	47:23:0319003:3512	Л. Мух	09.02.2025
23	47:23:0319003:3521	Л. Мух	09.02.2025
24	47:23:0319003:831	Л. Мух	09.02.2025
25	47:23:0319003:745 1/2	Л. Мух	09.02.2025
26	47:23:0319003:745 1/2	Л. Мух	09.02.2025
27	47:23:0319003:1016	Л. Мух	09.02.2025
28	47:23:0319003:1021	Л. Мух	09.02.2025
29	47:23:0319003:1081 1/2	Л. Мух	09.02.25
30	47:23:0319003:1081 1/2	Л. Мух	09.02.25
31	47:23:0319003:980	Л. Мух	09.02.2025