



Акционерное общество «Управляющая компания  
«Всеволожские коммунальные системы» (АО «УК «ВКС»)  
Юридический адрес: 188645, Лен. область, г. Всеволожск,  
Центральная, дом 6, пом. 6-Н.  
ИНН 4703083551, КПП 470301001. Р/сч № 40702810055410183661 в  
Северо-Западный Банк ПАО «Сбербанк России», БИК 044030653,  
к/с 301018105000000000653, ОКПО 79836339, ОГРН 1064703000482.  
Тел./факс 8 (81370) 43-305, 643-16-20. Сайт: [www.ukvks.ru](http://www.ukvks.ru) E-mail: [uk\\_vks@mail.ru](mailto:uk_vks@mail.ru)

Исх. № 327  
От 23.09.2021

Заместителю главы  
администрации по строительству  
и жилищно-коммунальному  
хозяйству  
Администрация МО «Всеволожский  
муниципальный район»  
А.В. Кондрашину

### Уважаемый Алексей Витальевич!

В ответ на Ваш письмо исх. № 5595/1.0-16 от 15.09.2021 г., по обращению Лыковой И.А., Швец Н.И. о благоустройстве придомовой территории (ремонт детской игровой площадки) у многоквартирных домов по адресам: ул. Невская, дома 3 и 1, корп. 2, и ул. Малиновского дома 4 и 6 в г. Всеволожске Ленинградской области, АО «УК «ВКС» сообщает следующее:

-в соответствии с п. 2 «е» Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491 в состав общего имущества включается земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства. Пунктом 15 «в» Правил № 491 определено, что в состав услуг и работ, оказываемых (выполняемых) управляющей многоквартирным домом организацией не входят уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих земельных участков.

По состоянию на 23.09.2021 года на публичной кадастровой карте (<https://pkk.rosreestr.ru/>) город Всеволожск Ленинградской области земельные участки МКД, расположенные по адресам: г. Всеволожск, ул. Невская дом 1\2, дом 3, ул. Малиновского дом 4, дом 6, дом 10, ул. Малиновского дом 12\2, ул. Знаменская, дом 4, дом 3, дом 1\8, ул. Московская дом 19\5, дом 21, дом 25\6, дом 27\5, дом 29, ул. Крымская дом 4 не определены и



расположены на едином земельном участке с кадастровым номером 47:07:1302051:63 (Приложение 1). Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости, такая информация отсутствует (Приложение 2).

Таким образом, земельные участки многоквартирных домов по адресам: ул. Невская, дома 3 и 1, корп. 2, и ул. Малиновского дома 4 и 6 не сформированы в установленном порядке, не поставлены на государственный кадастровый учет. Соответственно, детская игровая площадка у многоквартирных домов по адресам: ул. Невская, дома 3 и 1, корп. 2, и ул. Малиновского дома 4 и 6 не может относиться к общему имуществу многоквартирных домов, содержание и ремонт которой должны осуществлять собственники помещений многоквартирных домов.

Детская площадка не относится к общему имуществу многоквартирных домов по адресам: ул. Невская, дома 3 и 1, корп. 2, и ул. Малиновского дома 4 и 6 и по условиям договоров управления домами, заключенным АО «УК «ВКС» с собственниками помещений многоквартирных домов.

В соответствии с пп. 7 п. 2 ст. 45.1 Федерального закона РФ от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» размещение и содержание детских и спортивных площадок, площадок для выгула животных, парковок (парковочных мест), малых архитектурных форм относятся к правилам благоустройства территории муниципального образования, к компетенции которых и относятся данные вопросы. С учетом п. 1 ст. 2 Федерального закона РФ от 06.10.2003 года № 131-ФЗ правила благоустройства территории муниципального образования - муниципальный правовой акт, устанавливающий на основе законодательства Российской Федерации и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации требования к благоустройству и элементам благоустройства территории муниципального образования, перечень мероприятий по благоустройству территории муниципального образования, порядок и периодичность их проведения. Муниципальный правовой акт - документально оформленные, обязательные для исполнения на территории муниципального образования, устанавливающие либо изменяющие общеобязательные правила или имеющие индивидуальный характер решения.

Таким образом, детская игровая площадка у многоквартирных домов по адресам: ул. Невская, дома 3 и 1, корп. 2, и ул. Малиновского дома 4 и 6 – это элемент благоустройства территории муниципального образования «Всеволожский муниципальный район». Вопросы ее содержания, ремонта относятся к компетенции МО «Всеволожский муниципальный район».

Земельный участок для возникновения в отношении него права общей долевой собственности собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме должен быть сформирован в установленном порядке, в том числе поставлен на государственный кадастровый учет, как земельный участок, необходимый для эксплуатации многоквартирного дома.



Образование земельных участков в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории (п. 4 ч. 3 ст. 11.3 Земельного кодекса РФ).

Формирование земельного участка, на котором расположен МКД, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления.

С момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходят в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

В связи с тем, что ни по одному из указанных МКД на земельном участке с кадастровым номером 47:07:1302051:63 не был сформирован и выделен установленным образом, формирование земельного участка должно быть произведено органами государственной власти или органами местного самоуправления по заявлению любого собственника помещений в МКД (ч. 4 ст. 16 № 189-ФЗ). Обращение любого собственника помещений в многоквартирном доме в органы госвласти или в органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен данный многоквартирный дом, должно рассматриваться как основание для формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учёта.

АО «УК «ВКС» сообщает, что в связи с нежеланием собственников включить придомовую территорию и объекты благоустройства в состав общего имущества МКД и утвердить тарифы на ее содержание в объеме фактических затрат, остро стоит вопрос финансирования проводимых работ по нормативному содержанию придомовой территории и объектов благоустройства.

Федеральным законом от 03.04.2018 N 59-ФЗ была введена поправка в п. 4 ст. 158 ЖК РФ. Новая норма исходит из того, что если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления. Для того, чтобы тариф на содержание общего имущества был установлен правильно и был технически обоснован, приказом Минстроя России от 06.04.2018 г. № 213/пр разработаны и утверждены Методические рекомендации (далее – Методические рекомендации). Ими же установлен порядок определения предельных индексов изменения размера такой платы. Методические рекомендации исходят из разных типов многоквартирных домов, их конструктивных и технических характеристик, степени благоустройства и перечня инженерного оборудования, входящего в состав общего имущества МКД.

При этом, в рамках тендерной закупки на выполнение работ по ремонту и обслуживанию детских и спортивных площадок в 2021-2023 г. на



территории муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области №0145300005221000197, спортивные площадки, расположенные по адресу: г. Всеволожск, ул. Невская д.1/2 и ул. Знаменская д.1/8, не были включены в перечень адресов к указанной тендерной закупке.

К данному земельному участку с кадастровым номером 47:07:1302051:63 согласно публичной кадастровой карте (<https://pkk.rosreestr.ru/>), относятся детские площадки, расположенные у домов ул. Малиновского д.4, ул. Московская д.21, ул. Знаменская д.4, д.1/8 спортивная площадка, расположенная у дома ул. Знаменская д.1/8 автомобильная дорога и парковка на ул. Знаменская, Газорегуляторные пункты, расположенные у домов ул. Невская д.1\2. и ул. Знаменская д.1/8. Все эти объекты не могут быть общедолевым имуществом пятнадцати МКД.

Дополнительно сообщаем, что на данном земельном участке с кадастровым номером 47:07:1302051:63, осуществляют свою деятельность 3 управляющих организации: АО «УК «ВКС», ООО «Южная Долина», ООО «ИНТЕРУС».

Несмотря на вышеизложенное, АО «УК» ВКС» содержало и содержит придомовую территорию и объекты благоустройства МКД, находящихся в управлении, в строгом соответствии с правилами благоустройства территории МО «город Всеволожск», утвержденных решением совета депутатов от 20.02.2018 года №5.

В целях недопущения детского травматизма АО «УК» ВКС» своевременно демонтирует оборудование детских и спортивных площадок, пришедшее в негодность.

С учетом физического износа оборудования детских и спортивных площадок, расположенных у домов: ул. Добровольского д.18, ул. Знаменская д.14, д.16; ул. Знаменская д.12; ул. Знаменская 10; ул. Московская д.22; ул. Невская д. 9; ул. Московская д.20/7; ул. Невская д.1/2; ул. Малиновского д.4; ул. Знаменская д. 1/8; ул. Александровская д.79/2 АО «УК «ВКС» просит принять на баланс МО «Всеволожский муниципальный район» указанные объекты и включить их в перечень адресов тендерной закупки на выполнение работ по ремонту и обслуживанию детских и спортивных площадок в 2021-2023 г. на территории муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области или привлечь иное финансирование с целью модернизации не выделенных объектов благоустройства.

В соответствии с Бюджетным кодексом РФ и региональным перечнем (классификатором) государственных (муниципальных) услуг и работ, размещенных на сайте [budget.gov.ru](http://budget.gov.ru), Содержание детских и спортивных площадок входит в перечень государственных (муниципальных) услуг и работ ЛО и может финансироваться за счет средств муниципального образования.

Согласно п. 9 Статьи 55.25. Градостроительного кодекса РФ, лицо, ответственное за эксплуатацию здания, строения, сооружения (за

исключением собственников и (или) иных законных владельцев помещений в многоквартирных домах, земельные участки под которыми не образованы или образованы по границам таких домов), обязано принимать участие, в том числе финансовое, в содержании прилегающих территорий в случаях и порядке, которые определяются правилами благоустройства территории муниципального образования.

Приложение 1: Земельный участок 47:07:1302051:63

Приложение 2: Выписке из Единого государственного реестра недвижимости.

С уважением,  
Генеральный директор  
АО «УК «ВКС»

 /Мурзенков Н.И.



Участки 59.990668 30.654376

### Земельный участок 47:07:1302051:63

Ленинградская область, г. Всеволожск, кв. 2 и 3 (кварталы 1, очереди 1)  
Земельный участок 2 микрорайона "Южный" жилого района

архитектурно-строительного проектирования и жилищного зительства

Н ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

### Информация

Услуги

Объект недвижимости

Земельный участок

арстровый номер: 47:07:1302051:63

арстровый квартал: 47:07:1302051

адрес: Ленинградская область, г. Всеволожск, во 2 и 3 квартале 1 очереди строительства 2 микрорайона "Южный" жилой район"

щадь участка: 77 900 кв. м

уси: Ученый

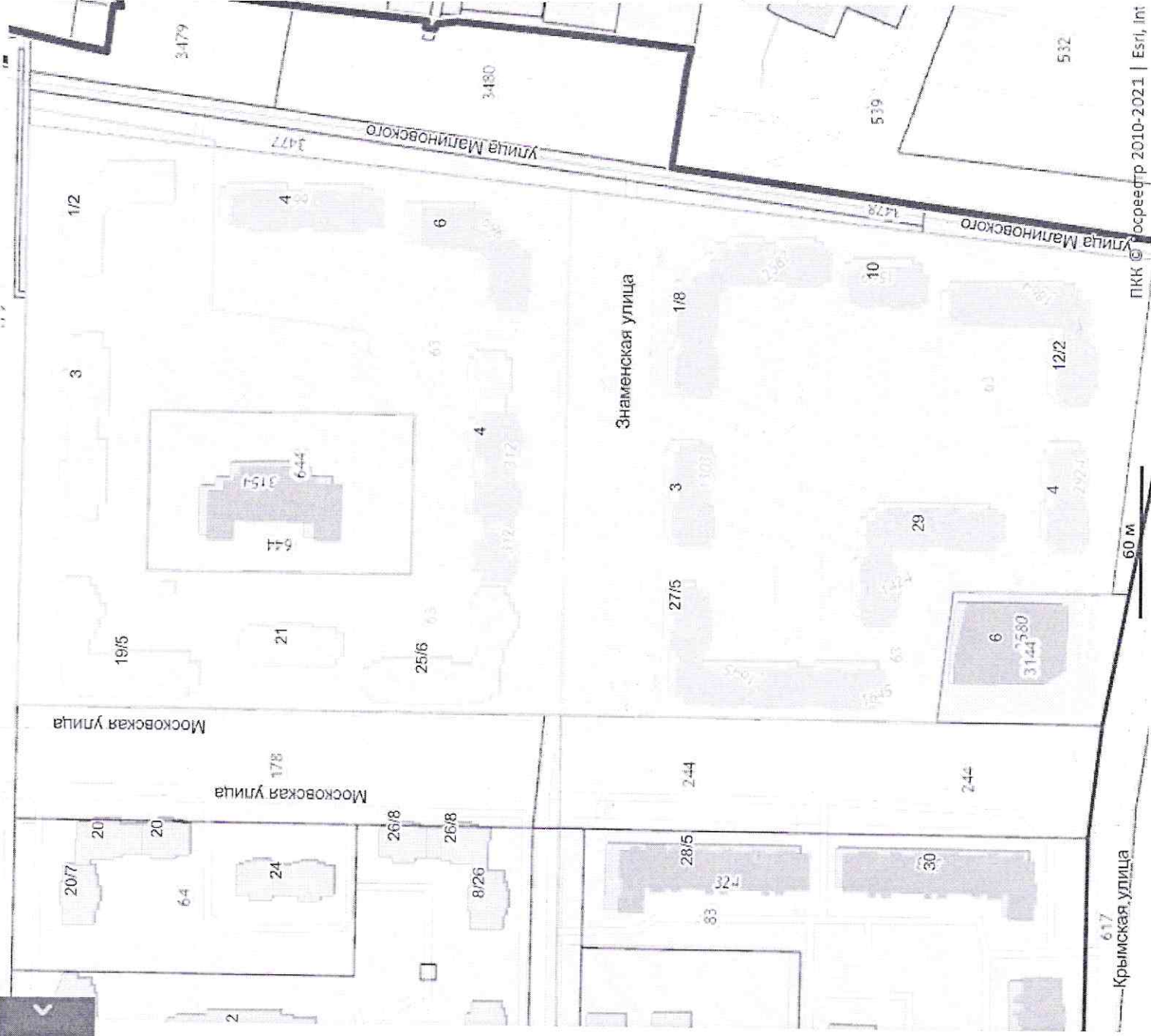
ория земли: Земли населённых пунктов

решённое пользование: Для иных видов жилой застройки

менты: для архитектурно-строительного проектирования и жилищного строительства

ма собственности: -

арстровая стоимость: 202 881 981 руб.



**Уведомление об отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости запрашиваемых сведений**

Дата 22.04.2021

№ 99/2021/389087225

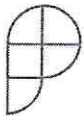
На основании запроса от 22.04.2021 г., поступившего на рассмотрение 22.04.2021 г., в соответствии с частью 12 статьи 62 Федерального закона от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" уведомляем, что в Едином государственном реестре недвижимости отсутствует запрошенная Вами информация.

1. Вид запрошенной информации:	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости
2. Содержание запроса:	Объект недвижимости с кадастровым номером: 47:07:1302051:63
3. Причины направления уведомления:	Запрашиваемые сведения отсутствуют
4. Правовые притязания:	отсутствуют
5. Заявленные в судебном порядке права требования, аресты (запрещения):	данные отсутствуют

Государственный регистратор  
(полное наименование должности)

(подпись, И.П.)

ФГИС ЕГРН  
(инициалы, фамилия)



**Выписка заверена электронно-цифровой подписью Росреестра**

Сертификат ЭЦП 01:FA:6F:C7:00:57:AB:DE:99:4A:5E:C1:0E:B5:FF:27:E7  
Действителен с 4 февраля 2020 г., 14:56:08 GMT+3 по 4 мая 2021 г., 15:06:08 GMT+3  
Выдан: Росреестр, RU, Москва, ул. Воронцово Поле, д. 4А, 00\_uddfrs1@rosreestr.ru