Председателю Четвертого
арбитражного апелляционного суда
Доржиеву Эрдэму Петровичу
672007, г. Чита, ул. Ленина, 145

от собственников помещений в
многоквартирном доме № 5 по ул. Красного
Восстания г. Иркутска,

Внепроцессуальное обращение

о необходимости обеспечения законности, разумности и беспристрастности при рассмотрении дела № А19-18368/2022

Уважаемый Эрдэм Петрович!

Мы, собственники жилых помещений в многоквартирном доме (далее – МКД) № 5 по улице Красного Восстания города Иркутска, вынуждены обратиться к Вам вне рамок формального процессуального порядка. На протяжении нескольких лет мы являемся заложниками судебного спора, который угрожает нашей безопасности, здоровью и законному праву пользования общим имуществом. Дело № А19-18368/2022 об установлении сервитута в пользу индивидуального предпринимателя Чекаревой О.Ю. (для нужд коммерческого предприятия общественного питания) находится в производстве Четвертого арбитражного апелляционного суда. Мы не просим Вас вмешиваться в ход конкретного дела, но мы обязаны обратить Ваше внимание на обстоятельства, которые ставят под сомнение принципы разумности и беспристрастности правосудия.

1. Фундаментальное нарушение принципа диспозитивности: суд подменил собой истца.

В соответствии со статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса РФ, только истец определяет предмет и основание иска. Индивидуальный предприниматель Чекарева О.Ю. в окончательной редакции иска (после неоднократных уточнений) просила установить сервитут исключительно на земельном участке ООО «Усадьба-1» с кадастровым номером 38:36:000034:1500. Требований к ТСЖ «Президентъ» и к нашему общему имуществу заявлено не было.

Несмотря на это, суд первой инстанции самостоятельно изменил ответчика, объект обременения и установил сервитут на придомовой территории нашего МКД (земельный

участок с кадастровым номером 38:36:000034:28679), возложив на нас обязанность терпеть это обременение. Суд первой инстанции фактически подменил волю истца своей волей, что является грубейшим нарушением и безусловным основанием для отмены судебного акта.

2. Суд проигнорировал выводы эксперта о невозможности проезда через придомовую территорию.

В материалах дела имеется заключение эксперта Комарова М.И. № 01-05/2023 от 10.05.2023 (том 3, лист дела 26), назначенного судом первой инстанции. В таблице «Анализ качества рассматриваемых вариантов» эксперт прямо указал на критические недостатки проезда через придомовую территорию нашего дома:

- «Имеет малые радиусы поворота, менее 10 метров» – это означает, что грузовой транспорт физически не сможет маневрировать во дворе без наезда на тротуары, газоны, детскую площадку и элементы благоустройства;

- «Имеет ограничение ПДД по сквозному проезду – п. 17 ПДД»;

-«Имеет большое количество наложений с охранными зонами инженерных коммуникаций»;

- «Имеет ограниченный доступ на территорию из-за установленных ворот».

При этом в отношении варианта проезда через участок ООО «Усадьба-1» эксперт указал: «Не имеет» каких-либо препятствий.

Итоговый вывод эксперта Комарова М.И.: «Вариант 1 (через участок ООО «Усадьба-1») целесообразно считать наименее обременительным, то есть оптимальным для организации проезда, так как этот вариант имеет наименьшую площадь, фактически используется для проезда и парковки транспорта, не требует дополнительных технологических и организационных мероприятий».

Суд первой инстанции проигнорировал эти выводы и установил сервитут именно там, где эксперт указал на невозможность маневрирования грузового транспорта, нарушение ПДД и наложение на охранные зоны.

3. Проезд грузового транспорта через придомовую территорию создает прямую угрозу жизни и здоровью граждан.

Установленный судом маршрут пролегает через арку жилого дома, далее – непосредственно вдоль подъездов, мимо контейнерной площадки, трансформаторных подстанций и, что самое недопустимое, в непосредственной близости от детской игровой площадки.

В зоне проезда постоянно находятся люди, в том числе:

- маломобильные граждане и пожилые люди, перемещение которых будет затруднено из-за необходимости уступать дорогу грузовому транспорту;

- родители с детскими колясками;

- дети, играющие на дворовой территории.

Движение грузового транспорта (для доставки продуктов весом более тонны) в жилой зоне создает реальную, а не мнимую угрозу наезда на пешеходов. Кроме того, малые радиусы поворота (менее 10 метров) неизбежно приведут к повреждению тротуаров, газонов и детской площадки, которые восстанавливаются за наши средства.

Кроме того, придомовая территория — это не просто земля. Это благоустроенное пространство, включающее:

- Асфальтовое покрытие проездов и тротуаров;
- Бордюры и ограждения;
- Газоны и зеленые насаждения;
- Детскую площадку с покрытием и оборудованием;
- Скамейки, урны, элементы освещения.

Движение крупнотоннажного грузового транспорта (весом более тонны) по внутридворовым проездам, не предназначенным для таких нагрузок, неизбежно приведет к:

- Разрушению асфальтового покрытия (колеи, выбоины, провалы);
- Раздавливанию бордюров и ограждений;
- Уничтожению газонов (колесами грузовиков);
- Повреждению детской площадки (при маневрировании).

Восстановление придомовой территории осуществляется за счет средств собственников (капитальный ремонт, текущий ремонт, благоустройство). Установление сервитута фактически возлагает на нас, жильцов, дополнительные расходы на постоянный ремонт территории, разрушаемой грузовым транспортом истца.

4. Сервитут парализует проезд экстренных служб.

Любой заезд или стоянка грузового транспорта на придомовой территории влечет за собой:

- Блокирование проезда машин скорой помощи, пожарной техники и аварийно-спасательных служб – для жильцов многоквартирного дома это вопрос жизни и смерти;

- Нарушение положений пункта 17.2 Правил дорожного движения, который прямо запрещает сквозное движение механических транспортных средств в жилых зонах.

5. Суд проигнорировал отсутствие согласия и непривлечение собственников на обременение общего имущества.

Земельный участок с кадастровым номером 38:36:000034:28679 находится в общей долевой собственности собственников помещений МКД (Подтверждено Выпиской из ЕГРН). В материалах дела имеются подписные листы, из которых следует, что подавляющее большинство собственников высказались против установления сервитута.

Суд первой инстанции в своем решении прямо указал, что это обстоятельство «правового значения не имеет» (стр. 31-32 решения). Это грубейшая ошибка. Статья 36 Жилищного кодекса РФ и статья 246 Гражданского кодекса РФ прямо устанавливают, что распоряжение общим имуществом (включая обременение сервитутом) осуществляется по соглашению всех участников долевой собственности. Никакого соглашения нет. Суд подменил собой орган управления многоквартирным домом.

6. Суд отклонил альтернативный вариант проезда (участок Эркимбаевой) по надуманным основаниям.

Повторная судебная экспертиза (АНО «Институт экспертиз Восточной Сибири», заключение № 29-09/25 от 29.09.2025) установила, что земельный участок Эркимбаевой С.К. с кадастровым номером 38:36:000034:1912 является пустым, незастроенным и имеет фактический въезд с улицы Красного Восстания через ворота шириной 4,5 метра, что обеспечивает возможность проезда автотранспорта.

Суд отклонил вариант проезда через земельный участок Эркимбаевой С.К. (вариант № 5) по единственной причине: существует проект возможного размещения нестационарного торгового объекта. Однако эксперты АНО "Институт экспертиз Восточной Сибири" в заключении № 29-09/25 от 29.09.2025 прямо указали, что точное местоположение этого объекта установить невозможно (страницы 15-18 заключения), проект не содержит координат, а информация о месте размещения НТО указана лишь предположительно, схематично. Более того, эксперты пришли к выводу, что "установить реальное либо планируемое местоположение НТО не представляется возможным". Суд отклонил вариант сервитута на основании будущего возможного события, которое может никогда не наступить, и в отсутствие допустимых доказательств. Это противоречит принципам арбитражного процесса.

7. Истец не доказал исключительность случая – доступ к зданию имеется.

Верховный Суд Российской Федерации в Обзоре судебной практики по делам об установлении сервитута (утвержден Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017) прямо

указал: сервитут может быть установлен только в случае отсутствия у собственника иной возможности реализовать свое право пользования.

В материалах дела имеются фотографии и скриншоты из 2ГИС (представлены в апелляционной жалобе ТСЖ «Президентъ»), подтверждающие, что:

- вход в ресторан осуществляется с улицы Ленина;

- разгрузка продуктов также осуществляется с улицы Ленина.

Истец имеет доступ к своему зданию. Сервитут нужен не для обеспечения доступа, а для коммерческого удобства (альтернативный подъезд). Это не является основанием для установления сервитута, тем более в ущерб безопасности жильцов.

8. Суд не исследовал вопрос о высоте арочного проезда.

В дополнениях к апелляционной жалобе ТСЖ «Президентъ» указано, что высота арочного проезда под домом № 5 составляет менее 4,5 метров. Это критическое обстоятельство, которое суд первой инстанции проигнорировал.

Высота грузового автомобиля, используемого для доставки продуктов, составляет не менее 3,5-4 метров (с учетом загрузки). Проезд под аркой с ограничением по высоте создает риск повреждения как транспортного средства, так и несущих конструкций жилого дома. Суд принял решение без исследования этого обстоятельства, что свидетельствует о неполном выяснении обстоятельств, имеющих значение для дела.

9. Суд первой инстанции не привлек к участию в деле собственников гаражей.

Путь сервитута проходит в непосредственной близости от гаражей с кадастровыми номерами 38:36:000034:1798 и 38:36:000034:15482.

При установленном сервитуте собственники гаражей фактически лишаются возможности пользоваться своим имуществом: расстояние от проезжей части незначителен, что делает невозможным открытие распашных ворот при движении или стоянке грузового транспорта (фото прилагается).

Кроме того, вдоль гаражей паркуются личные автомобили жильцов дома (фото прилагается). В часы парковки проезд грузового транспорта по установленному маршруту физически невозможен.

В соответствии с п. 4 ч. 4 ст. 270 АПК РФ, принятие решения о правах лиц, не привлеченных к участию в деле, является безусловным основанием для отмены судебного акта.

10. Коммерческий интерес предпринимателя поставлен выше безопасности десятков семей.

Установленная судом плата за сервитут для ТСЖ «Президентъ» составляет 5 204 рубля в год – символическую сумму, которая не компенсирует даже потенциальный ущерб от проезда тяжелой техники, не говоря уже о рисках для жизни и здоровья жильцов.

Бизнес-интересы одного предпринимателя (ресторан) поставлены судом выше безопасности десятков семей, проживающих в многоквартирном доме, выше права детей на безопасные игры на придомовой территории, выше права пожилых и маломобильных граждан на свободное и безопасное передвижение.

11. Установленный сервитут не отвечает критерию «наименее обременительного».

В соответствии с пунктом 5 статьи 274 Гражданского кодекса РФ, сервитут должен осуществляться способом, наименее обременительным для собственника земельного участка.

В данном случае собственниками земельного участка (придомовой территории) являются десятки семей, проживающих в МКД. Установленный сервитут:

- Создает угрозу жизни и здоровью детей, пожилых людей и маломобильных граждан;
- Парализует проезд экстренных служб;
- Разрушает придомовую территорию и общее имущество;
- Нарушает право на благоприятную окружающую среду и тишину.

Такой сервитут не может считаться «наименее обременительным». Напротив, он является **максимально обременительным** для всех жильцов дома.

В связи с длительным судебным противостоянием, которое долгое время не находит законного и справедливого разрешения, среди собственников жилых помещений нарастает крайне высокий уровень социальной напряженности. Жители дома, включая семьи с несовершеннолетними детьми и пожилых людей, чувствуют себя незащищенными перед судебным актом, который, по их мнению, ставит коммерческий интерес выше их безопасности и здоровья.

Учитывая накал общественного негатива и невозможность в рамках исключительно процессуальных механизмов донести до судебной системы всю глубину проблемы, собственники приняли решение обратиться к представителям средств массовой информации.

Цель обращения — объективное освещение сложившейся ситуации, привлечение внимания общественности к проблеме проезда грузового транспорта через придомовую территорию жилого дома и, как следствие, к вопросам безопасности граждан в жилых зонах.

Подготовка информационных материалов находится на стадии завершения. Планируемый период выхода сюжета (публикации) — конец апреля — начало мая 2026 года. Мы надеемся, что широкая огласка не потребуется, а судебной системой справедливое и законное решение будет принято. Однако вынуждены констатировать, что на данный момент этот шаг для нас остается единственным способом быть услышанными.

Уважаемый Эрдэм Петрович!

Мы, жители многоквартирного дома, являемся слабой стороной в этом споре. Мы не обладаем финансовыми и административными ресурсами для бесконечного судебного противостояния. Мы вынуждены тратить силы не на развитие дома, а на защиту от произвольного судейского усмотрения, которое пытается провести грузовой транспорт через наш земельный участок, вопреки выводам собственного эксперта суда и требованиям закона.

Нам известно, что статья 10 Закона РФ от 26.06.1992 № 3132-1 «О статусе судей в Российской Федерации» устанавливает недопустимость внепроцессуальных обращений к судье по делам, находящимся в его производстве. Данная норма направлена на обеспечение независимости и беспристрастности правосудия, и мы относимся к этому с полным уважением.

Мы не просим Вас как председателя суда вмешиваться в ход конкретного дела или указывать судейскому составу, какое решение принимать.

Тем не менее, мы вынуждены обратиться к Вам вне рамок формального процессуального порядка по исключительным основаниям, связанным с прямой угрозой жизни и здоровью десятков семей, включая несовершеннолетних детей, пожилых людей и маломобильных граждан.

Мы надеемся, что Вы как председатель суда, ответственный за организацию правосудия в возглавляемом Вами судебном органе, обратите внимание на изложенные ниже обстоятельства, которые ставят под сомнение соблюдение принципов разумности и беспристрастности при рассмотрении дела № А19-18368/2022, и доведете их до сведения судейского состава в рамках, не противоречащих закону.

Надеемся на Ваше понимание и законное решение.

С уважением,

Собственники помещений многоквартирного дома № 5 по улице Красного Восстания города Иркутска.

(подписи инициативной группы прилагаются)

Приложение:

1. Копии подписных листов собственников, возражающих против установления сервитута.

2. Фотоматериалы, подтверждающие нахождение детской площадки и объектов инфраструктуры на пути следования сервитута (при наличии).

ДОВЕРЕННОСТЬ № 1/2025

г. Иркутск 23 декабря 2025 года

ТСЖ «Президентъ», ОГРН: 1123850036650, ИНН: 3811999607, адрес: 664003, г. Иркутск, ул. Красного Восстания, д. 5, 4, в лице председателя Матусевича Дмитрия Сергеевича, действующего на основании Устава

настоящей доверенностью уполномочиваем гражданку России **Баркову Юлию Владимировну**, паспорт серия 25 11 № 565635, выдан Отделением УФМС России по Иркутской области в гор. Зима и Зиминском районе, дата выдачи 12.07.2011 года, адрес регистрации: Иркутская обл., г. Зима, ул. Федорова, д. 4, кв. 2,

вести дела, в том числе гражданские, во всех судебных, государственных, административных учреждениях, мировых и арбитражных судах, службе судебных приставов, органах прокуратуры, иных правоохранительных и других компетентных органах, представлять интересы в ходе административного судопроизводства, со всеми правами, какие предоставлены законом истцу, административному истцу, ответчику, административному ответчику, третьему лицу, заявителю, потерпевшему, в соответствии с КАС РФ, в том числе с правом на осуществление основных процессуальных действий самостоятельно, с ГПК РФ, защитнику по делу об административном правонарушении, лицу, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении в соответствии с КоАП РФ, в том числе с правом получения всех необходимых документов, с правом рассмотрения дела без моего участия, с правом совершения всех процессуальных действий, подписывать и подавать исковые заявления, административный иск, предъявлять встречный иск, встречный административный иск, заявлять ходатайства, передавать дела в третейский суд, полностью или частично отказываться от исковых требований, от административных исковых требований, признавать иск, административный иск, изменять предмет или основания иска, административного иска, в том числе увеличивать или уменьшать цену иска, административного иска, заключать мировое соглашение, а также обжаловать судебные акты, решения, определения, постановления судов, подписывать заявления, в том числе заявления о принесении протеста, заявления о пересмотре судебных актов по вновь открывшимся обстоятельствам, подавать жалобы, в том числе апелляционные и кассационные жалобы, заявления о пересмотре дела в порядке надзора, знакомиться с материалами дела, делать выписки из них, снимать копии, заявлять отводы, представлять доказательства, участвовать в исследовании доказательств, давать устные и письменные объяснения суду, подписывать процессуальные документы, производить оплату и другие предусмотренные платежи, с правом получения решения суда, с правом получения любой корреспонденции, в том числе заказной,

кроме того, быть представителем в компетентном территориальном органе Федеральной службы судебных приставов по вопросу предъявления исполнительных документов к исполнению и совершения всех действий, связанных с исполнительным производством, для чего предоставляется право осуществлять все права, предоставленные законодательством об исполнительном производстве, в том числе знакомиться с материалами исполнительного производства, делать из них выписки, снимать с них копии, представлять дополнительные материалы, получать исполнительные документы, заявлять ходатайства, участвовать в совершении исполнительных действий, давать устные и письменные объяснения в процессе исполнительных действий, возражать против ходатайств, доводов и соображений других лиц, участвующих в исполнительном производстве, заявлять отводы, предъявлять и отзывать исполнительные документы, с правом обжалования действий (бездействий) судебного; пристава-исполнителя, без права получения присужденного имущества или денег.

А также быть представителем в любых организациях и учреждениях, юридических лицах любой организационно-правовой формы, органах власти и управления, органах местного самоуправления, любых экспертных и оценочных организациях, по вопросу сбора документов, необходимых для предоставления в судебные учреждения и правоохранительные органы.

Для чего предоставляется право получать и представлять необходимые справки и другие документы, копии документов, дубликаты документов, вести переговоры с компетентными должностными лицами, подавать заявления, делать запросы, расписываться и выполнять все действия, связанные с данным поручением.

Доверенность выдана на один год без права передоверия.

Председатель правления ТСЖ «ПрезидентЪ» Матусевич Д.С.