

Председателю Арбитражного суда Ростовской области
От ООО «КапиталСтрой» как пользователя КНС
Директор Рябошапка Сергей Борисович
347924, Ростовская область, г. Таганрог, ул. Москатова, 31-Д
Электронная почта: kapitalstroy007@yandex.ru

Жалоба по вопросам организации рассмотрения дела и длительности экспертизы

ООО «КапиталСтрой» обращается как пользователь канализационной насосной станции. Вопросы эксплуатации спорного объекта и его водоотведения затрагивают интересы общества и законных пользователей инженерной инфраструктуры. Прошу рассмотреть жалобу на организацию рассмотрения дела № А53-3105/2025, объединенного с № А53-4962/2026, в пределах полномочий председателя суда.

По делу рассматриваются требования о сносе и о сохранении реконструированного помещения 61:58:0003477:832 на участке 61:58:0003477:38. Определением судьи Палий Ю. А. от 14.08.2026 назначена экспертиза ФБУ ЮРЦЭС Минюста России со сроком до 01.09.2027; производство приостановлено.

Обстоятельства жалобы

Назначенный срок превышает год. Прошу проверить, какие объективные обстоятельства обусловили его продолжительность, когда направлены и получены материалы, начата ли экспертиза, имеются ли препятствия осмотру и предоставлению документов, как организовано взаимодействие суда с учреждением по вопросам исполнения определения.

Длительное ожидание исследования при ссылках надзорных органов на судебный спор может фактически сохранять условия для опасной эксплуатации, загрязнения и незаконного использования имущества. Прошу проверить и устранить подтвержденные организационные нарушения, способствующие неоправданной задержке. Это обстоятельство требует своевременной организации процесса и не предполагает предreshения содержания заключения или судебного решения.

По сведениям заявителя, использование спорных площадей продолжается при неустраненных проблемах водоотведения. Акт Водоканала от 06.11.2025 фиксирует остановку соответствующей системы; письмо Администрации Таганрога от 17.08.2026 № 60-исх/3491 содержит дополнительные сведения. Росприроднадзор в ответе от 07.08.2026 № 01-16/8482 сообщает о выпусках в балку Большая Черепаха и лабораторно выявленных превышениях загрязняющих веществ.

Заявитель указывает также на собственные судебные обращения ООО «ПромПлощадкаЮг», ООО «База Юг» и ООО «НПП «Тяжпрессмаш-Деталь»», в которых они подтверждали отсутствие водоотведения и требовали устранения препятствий третьими лицами. Проверка этих сведений требует первичных процессуальных документов с точными формулировками и периодами. Их оценка и передача экспертам должны осуществляться в установленном процессуальном порядке.

В ответе Росреестра от 01.10.2026 № 03-02660-ЕК/26 указано на отсутствие обеспечительных мер. Это обстоятельство не означает само по себе нарушения суда, но усиливает значение

своевременного рассмотрения поступивших от надлежащих лиц заявлений о защите предмета спора и предотвращении вреда.

В предоставленном определении ООО «КапиталСтрой» не указано участником дела. Прошу рассмотреть настоящий документ как жалобу общества по вопросам организации работы суда с учетом его фактического процессуального статуса.

Прошу

1. Проверить организацию исполнения определения об экспертизе: своевременность направления материалов, наличие сведений о получении, начале исследования, препятствиях и графике выполнения. Принять допустимые организационные меры к устранению задержек.
2. В пределах полномочий председателя суда оценить соблюдение разумного срока и организацию своевременного рассмотрения поступивших от участников обращений, разрешение которых допускается в период приостановления. Конкретные вопросы изменения срока, задания или состава экспертов разрешаются процессуальным судебным актом.
3. Обеспечить надлежащую регистрацию и передачу настоящей жалобы и приложений для разрешения вопроса об их процессуальном использовании уполномоченным составом суда. Сообщить, каким способом общество может реализовать защиту непосредственно затрагиваемых прав с учетом его фактического процессуального статуса.
4. Проверить наличие организационных препятствий получению актуальной информации от экспертного учреждения, в том числе содержание и обработку поступившего документа с обозначением «Дополнение», отраженного в предоставленном снимке карточки дела. При возможности завершения экспертизы раньше обеспечить своевременное доведение соответствующих сведений до рассматривающего дело состава суда.
5. Дать мотивированный ответ о проверке организации работы и принятых мерах. Вопросы, относящиеся к судебному разрешению, рассматривать в предусмотренной законом процедуре, без административных указаний о выводах экспертов, сносе, сохранении объекта или принадлежности имущества.

Приложения

1. Копия определения от 14.08.2026 по делу № А53-3105/2025 на 4 страницах документа и снимок карточки дела.
2. Ответ Росреестра от 01.10.2026 № 03-02660-ЕК/26 на 6 листах.
3. Акт Водоканала от 06.11.2025 на 1 листе.
4. Письмо Администрации Таганрога от 17.08.2026 № 60-исх/3491 на 2 листах;
5. Ответ Черноморо-Азовского морского управления от 07.08.2026 № 01-16/8482 на 2 листах.

01.10.2026

Директор ООО «КапиталСтрой»



Б. Рябошапко



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ
СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ ПО РОСТОВСКОЙ
ОБЛАСТИ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА
ПО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ)**

Соборный пер., д. 2а, г. Ростов-на-Дону, 344002
тел. (863) 244-17-44
e-mail: 61_upr@rosreestr.ru

01.10.2026 № 03-02660-ЕК/26

на № _____ от _____

О рассмотрении обращения

Уважаемый Сергей Борисович!

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области (далее – Управление) рассмотрел Ваши обращения от 27.08.2026 (ОГ-3244/26 от 02.09.2026), поступившее в Управление из Региональной службы государственного строительного надзора Ростовской области, от 19.08.2026 (ОГ-3248/26 от 03.09.2026), поступившее в Управление из Управления Федеральной налоговой службы по Ростовской области, от 20.08.2026 (ОГ-3289/26 от 07.09.2026), поступившее в Управление из Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области, от 17.08.2026 (ОГ-3442/26 от 16.09.2026), поступившее в Управление из прокуратуры Ростовской области, от 11.09.2026 (ОГ-3507/26 от 23.09.2026), поступившее в Управление из Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, от 11.09.2026 (ОГ-3553/26 от 29.09.2026), поступившее в Управление из Черноморо-Азовского морского управления Федеральной службы по надзору в сфере природопользования в части установленной компетенции, сообщает следующее.

В ходе проверки доводов Обращения Управлением установлено, что по данным системы электронного документооборота, применяемого в Управлении, ранее в орган регистрации прав поступали Ваши обращения от 29.06.2026, 08.07.2026, 13.07.2026 (ОГ-2519/26 от 13.07.2026, ОГ-2602/26 от 17.07.2026,

Директору
ООО «Капитал Строй»

Рябошапко С.Б.

ул. Москатова, 31-Д,
г. Таганрог,
Ростовская область 347924

kapitalstroy007@yandex.ru

ОГ-2649/26 от 22.07.2026), от 29.06.2026 (ОГ-2820/26 от 03.08.2026), 07.08.2026 (ОГ-2992/26 от 18.08.2026), от 14.08.2026 (ОГ-3166/26 от 27.08.2026), 05.08.2026 (ОГ-3063/26 от 21.08.2026), от 14.08.2026 (ОГ-3291/26 от 08.09.2026), содержащие аналогичные доводы, по итогам рассмотрения которых должностными лицами Управления были подготовлен и направлены в Ваш адрес мотивированные ответы от 04.08.2026 № 08-041363/26, от 10.08.2026 №08-042337/26, от 10.09.2026 №08-02479-ЕК/26.

При этом, относительно Ваших доводов, содержащихся в Сообщении, в пределах компетенции, полагаем возможным сообщить следующее.

В соответствии с Положением об Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 06.04.2023 № П/0117, к функциям Управления относятся, в том числе государственный кадастровый учет недвижимого имущества (далее – государственный кадастровый учет) и государственная регистрация прав на недвижимое имущество (далее – государственная регистрация прав), ведение Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН).

Согласно части 1 ст. 90 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) арбитражный суд по заявлению лица, участвующего в деле, а в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, и иного лица может принять срочные временные меры, направленные на обеспечение иска или имущественных интересов заявителя (обеспечительные меры), в том числе в случае отложения судебного разбирательства в целях урегулирования спора.

В настоящее время Арбитражным судом Ростовской области рассматривается дело №А53-3105/2025 по исковому заявлению ИП Кулагина А.С. к ООО «ПромПлощадкаЮг» о сносе самовольной постройки объединенное с делом №А53-4962/2026 по исковому заявлению ООО «ПромПлощадкаЮг» к Администрации города Таганрога о сохранении нежилого помещения в реконструированном виде и признании права собственности.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области не привлечено к участию в рассмотрении данного дела.

Как предусмотрено в пункте 8 части 1 статьи 16 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются в течение трех рабочих дней с даты поступления в орган регистрации прав судебного акта или акта уполномоченного органа о наложении ареста на недвижимое имущество, или о запрете совершать определенные действия с недвижимым имуществом, или об избрании в качестве меры пресечения залога в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации либо судебного акта или акта уполномоченного органа о снятии ареста или запрета, о возврате залога залогодателю или об обращении залога в доход государства.

На основании положений части 13 статьи 32 Закона № 218-ФЗ суд или уполномоченный орган, наложившие арест на недвижимое имущество или

установившие запрет на совершение определенных действий с недвижимым имуществом либо избравшие залог недвижимого имущества в качестве меры пресечения в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации, направляют в орган регистрации прав в срок не более чем три рабочих дня заверенную копию акта о наложении ареста, о запрете совершать определенные действия с недвижимым имуществом или об избрании в качестве меры пресечения залога, а также заверенную копию акта о снятии ареста или запрета, о возврате залога залогодателю или об обращении залога в доход государства.

Согласно информации, содержащейся на официальном сайте Арбитражного суда Ростовской области по делу №А53-3105/2025, находящемуся на рассмотрении в Арбитражном суде Ростовской области, а также в ЕГРН, обеспечительные меры в отношении указанного в Обращении помещения не принимались.

При этом, заявитель и иные лица, участвующие в деле, не лишены возможности заявить ходатайство о наложении обеспечительных мер в рамках рассмотрения дела в суде.

Кроме того, согласно информации, размещенной на официальном сайте Арбитражного суда Ростовской области производство по делу №А53-3105/2025 приостановлено в связи с назначением экспертизы.

Относительно предоставления в судебный орган, в Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ростовской области (далее – ТУ Росимущества в Ростовской области), в прокуратуру Ростовской области документов, касающихся указанных в Обращении объектов, сообщаем, что письменные обращения граждан, поступающие в орган регистрации прав в порядке, установленном Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации», в том числе содержащие просьбу о предоставлении сведений из ЕГРН, не являются заявлениями о предоставлении сведений из ЕГРН, форма которого установлена действующим законодательством, а также основанием для предоставления запрашиваемой информации об объектах недвижимости и зарегистрированных правах.

Таким образом, документы, касающиеся регистрационных действий, могут быть направлены в суд исключительно по судебному запросу, в ТУ Росимущество в Ростовской области, прокуратуру Ростовской области, исключительно с учетом порядка предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, описанного в главе 8 Закона №218-ФЗ.

Полномочиями по осуществлению государственного кадастрового учета Управление наделено с 01.01.2017.

В силу положений ст. 3 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон № 221-ФЗ, в редакции действовавшей до 01.01.2017) и приказа Росреестра от 11.03.2010 № П/93 полномочия органа государственного кадастрового учета в сфере кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости (далее – ГКН) с 01.12.2010 по 31.12.2016 осуществлял Филиал федерального государственного

бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Ростовской области (в настоящее время филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Ростовской области (далее - Филиал).

В соответствии с ч. 6 ст. 72 Закона №218-ФЗ со дня вступления в силу Закона сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП) и сведения ГКН считаются сведениями, содержащимися в ЕГРН.

В ЕГРН содержатся сведения об объекте недвижимого имущества с кадастровым номером 61:58:0000000:14524 – здание с наименованием производственный цех, год ввода в эксплуатацию 1986, площадью 70153,4 кв.м, расположенном по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Москатова, д. 33-1 (далее – Здание с кадастровым номером 61:58:0000000:14524).

С учетом информации, предоставленной Филиалом, сообщаем следующее.

Сведения о Здании с кадастровым номером 61:58:0000000:14524 внесены Филиалом в ГКН (с 01.01.2017 – ЕГРН) 03.07.2011 на основании технического паспорта (инвентарный номер 3-477-26), подготовленного МУП БТИ г. Таганрога по состоянию 1999 (далее – Технический паспорт) и переданного в орган кадастрового учета в рамках исполнения государственного контракта от 13.02.2007 № К-11/09 на выполнение работ по проведению инвентаризации сведений об объектах недвижимости, находящихся в архивах организаций технической инвентаризации по Ростовской области и переносу их в базу данных ГКН с площадью 31250,7 кв. м.

В связи с допущенной ошибкой в площади Здания с кадастровым номером 61:58:0000000:14524 органом регистрации прав в 2026 году сведения о площади данного объекта были приведены в соответствие с Техническим паспортом. Таким образом, в ЕГРН содержатся актуальные сведения о Здании с кадастровым номером 61:58:0000000:14524, площадью 70153,4 кв.м.

1. Согласно сведениям ЕГРН в Здании с кадастровым номером 61:58:0000000:14524 расположено, в том числе помещение с кадастровым номером 61:58:0003477:832, площадью 29204,5 кв.м, наименование помещения - Нежилое помещение, назначение: нежилое, литер Ж, 1 этаж, комнаты: 1-3, 3а, 3б, 3в, 4, 4а, 4б, 4в, 4г, 5-8, 8а, 9, 9а, 10-13, 14а, 15а, 16, 17, 18а, 21-24, 24а, 24б, 24в, 24г, 25-30, 31а, 31б, 31в, 32-50, 50а, 51-59, 59а, 60-62, 62а, 63-66, 71, 71а, 71б, 71в, 71г, 71д, 71е, 71ж, 71з, 72, 73, 73а, 74, 75, 75а; литер Ж, 2 этаж, комнаты: 1, 2, 2а, 3-7, 7а, 7б, 7в, 8, 9, 9а, 10, 10а, 11, 11а, 11б, 12, 12а, 13, 13а, 14, 14а, 15, 15а, 16, 16а, 17, 17а, 18, 18а, 19-25; литер Ж, 3 этаж, комнаты: 1, 2, 3; литер Ж, 4 этаж, комнаты: 1, 2, 3. Площадь: общая 29204,5 кв.м, по адресу: Россия, Ростовская область, г. Таганрог, ул. Москатова, 33-1 (далее – Помещение с кадастровым номером 61:58:0003477:832). В отношении Помещения с кадастровым номером 61:58:0003477:832 осуществлена государственная регистрация права собственности.

Сведения о площади Помещения с кадастровым номером 61:58:0003477:832 внесены в ЕГРН на основании технического паспорта, датированного 2004 годом,

согласно которому общая площадь помещения составляет 30478,5 кв.м, при этом, технический паспорт содержит информацию о том, что часть комнат помещения площадью 1274 кв.м возведены без разрешительной документации, в связи с чем при открытии раздела в ЕГРП в части общей площади помещения внесено значение равное 29204,5 кв.м (площадь без учета площади помещений, возведенных без разрешительной документации).

Таким образом, сведения ЕГРН о площади Помещения с кадастровым номером 61:58:0003477:832 соответствуют сведениям вышеуказанного технического паспорта.

Кроме того, площади помещений, возведенных без разрешительной документации, в площадь Здания с кадастровым номером 61:58:0000000:14524 не входят.

Также сообщаем, положения действующего законодательства, в частности, ч. 13 ст. 62 Закона №218-ФЗ устанавливают ограничения по предоставлению отдельных сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН).

В частности, в силу ч. 13 ст. 62 Закона №218-ФЗ сведения, содержащиеся в ЕГРН, представляющие собой персональные данные лица, в пользу которого в ЕГРН зарегистрированы право, ограничение права или обременение объекта недвижимости, о дате получения органом регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов, о содержании правоустанавливающих документов, обобщенные сведения о правах отдельного лица на имеющиеся или имевшиеся у него объекты недвижимости, обобщенные актуальные сведения об установленных в пользу отдельного лица ограничениях прав и (или) обременениях объекта недвижимости, сведения о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным предоставляются только самим правообладателям или их законным представителям, физическим и юридическим лицам, имеющим нотариально удостоверенную доверенность от правообладателя или его законного представителя, а также иным лицам, прямо указанным в названной статье Закона.

При этом, Вы не являетесь правообладателем или участником правоотношений, связанных с постановкой на государственный кадастровый учет и государственной регистрации прав на указанные в Ваших обращениях объекты недвижимого имущества, а также к Вашим обращениям не приложен документ, подтверждающий полномочия действовать в интересах правообладателей данных объектов недвижимости. Изложенное существенно ограничивает должностных лиц Управления в раскрытии информации об основаниях и порядке совершения учетно-регистрационных действий.

Кроме того, в соответствии с п. 37 ч. 1 ст. 26 Закона №218-ФЗ осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в том числе, в случае, если в орган регистрации прав поступил судебный акт или акт уполномоченного органа о наложении ареста на недвижимое имущество, или о запрете совершать определенные действия с недвижимым имуществом, или об

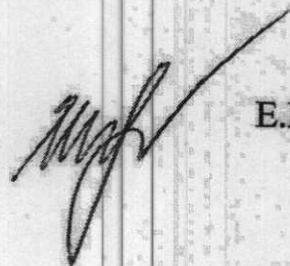
избрании в качестве меры пресечения залога в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации.

На основании вышеизложенного, поступившие в Управление обращения граждан, организаций, не являются основанием для приостановления учетно-регистрационных процедур в отношении объектов недвижимости.

Также полагаем необходимым отметить, что в ответе Управления от 04.08.2026 № 08-041363/26 содержится вся информация, которую орган регистрации прав может раскрыть Вам как лицу, которое не является правообладателем объектов недвижимости.

С учетом изложенного, поскольку Обращение не содержит иных доводов, которые могут быть проверены Управлением и относящихся к компетенции органа регистрации прав, предоставить Вам какую-либо иную информацию в рамках рассмотрения Обращения Управлению не представляется возможным.

Заместитель руководителя



Е.В. Кубрак

Куручкин Василий Иванович
+7-938-169-51-79

Для направления обращения в Росреестр
пользуйтесь сервисом платформы обратной связи
«Открытая служба. Госуслуги. Решаем вместе».
Удобный современный сервис позволит
Вам отслеживать ход рассмотрения обращения
и ускорит получение ответов.



СОГЛАСОВАНО

гл. инженер - зам. директора

по производству

МУП «Управление «Водоканал»

Баринов М.К.

«06»

11

2025 г.

АКТ

от 6 ноября 2025 года.
по МУП «Управление «Водоканал»

г. Таганрог

Комиссия, в составе представителей:

Производственного отдела — инженера Жигаловой Л.Г.,

Цеха канализации — мастера Меняйлова В.В.

при участии представителя ООО «База ЮГ» энергетика — Шевченко В.С.

произвела обследование территории по адресу: ул. Москатова №31В-Ж с целью освидетельствования технического состояния смотрового колодца, находящегося в составе внутриплощадочной канализационной сети на территории земельных участков, принадлежащих собственникам производственных объектов.

Осматриваемый колодец расположен на участке трубопровода Д350мм (схема прилагается).

К коллектору присоединены сети водоотведения:

1. ООО «Промплощадка «Юг»

2. ООО «Стройкомплекс Брик»

При наружном осмотре колодца канализационного коллектора, расположенного на земельном участке, принадлежащему индивидуальному предпринимателю Кулагину А.С., установлен факт заполнения объема рабочей камеры колодца бетоном.

Со слов представителя ООО «База ЮГ» - Шевченко В.С. и предоставленных им фото, ответственным за данное действие является гр. Кулагин А.С.

На основании произведенного обследования, комиссией зафиксирован факт остановки работы системы водоотведения объектов ООО «Промплощадка «Юг» и ООО «Стройкомплекс Брик» с 6 ноября 2025 года.

К Акту освидетельствования прилагается схема расположения инженерных коммуникаций и фотоматериалы.

Лица, проводившие техническое обследование:

Жигалова Л.Г.

Меняйлов В.В.

Начальник Производственного отдела Енина Л.Н.

Начальник Аварийно-диспетчерской службы Белик И.Ф.

Начальник Цеха канализации Гильмияров А.Г.





**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ «ГОРОД ТАГАНРОГ»
АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ТАГАНРОГА**

ул. Петровская, 73, г. Таганрог, Ростовская область, 347900
web: www.tagancity.ru, <https://letters.donland.ru/>

17.08.2026	№	60-исх/3491
A52-16-582		21.07.2026
На № 60-вх/7712	от	24.07.2026

Директору
ООО «КапиталСтрой»

Рябошапка С.Б.

kapitalstroy007@yandex.ru

Уважаемый Сергей Борисович!

На Ваше обращение поступившее из аппарата полномочного представителя Президента Российской Федерации в Южном федеральном округе по вопросу самовольной реконструкции и возможно незаконной эксплуатации объекта капитального строительства по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Москатова, 33-1, в части касающейся, сообщаю.

Администрацией города Таганрога, начиная с 2006 года разрешение на ввод в эксплуатацию четырехэтажного здания ООО «Промплощадка Юг», расположенного по адресу: г. Таганрог, ул. Москатова, д. 33-1, не выдавалось, обращений за вводом в эксплуатацию не поступало.

Земельный участок с кадастровым номером 61:58:0003477:38 по адресу: г. Таганрог, ул. Москатова, 33-1 с видом разрешенного использования «для производственных целей, для эксплуатации производственной базы» предоставлен в аренду на основании договоров аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора.

Расположенный на территории земельного участка комплекс зданий соответствует виду разрешенного использования земельного участка. Нецелевого использования земельного участка и самовольного занятия муниципальных земель общего пользования не выявлено.

Согласно статье 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации при строительстве и реконструкции объектов капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор. Предметом государственного строительного надзора в отношении объектов капитального строительства является, в том числе, соблюдение требования наличия разрешения на строительство.

На основании вышеизложенного контроль за соблюдением требований градостроительного законодательства, в том числе требования наличия разрешения

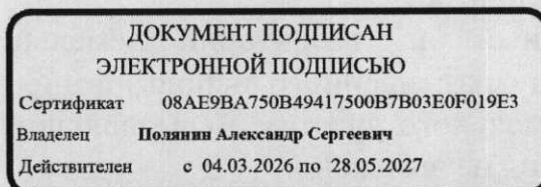
на строительство, не входит в компетенцию Администрации города Таганрога, а относится к полномочиям Региональной службы ГСН РО.

По информации, предоставленной МУП «Управление «Водоканал», сети водопровода и канализации, расположенные по адресу: г. Таганрог, ул. Москатова, 33/1 на балансе МУП «Управление «Водоканал» не числятся, считаются внутриплощадочными и в хозяйственном ведении МУП «Управление «Водоканал» не значатся. Между МУП «Управление «Водоканал» и ООО «База Юг» заключен единый договор холодного водоснабжения и водоотведения от 12.03.2020г. № 1957-ВК, по условиям вышеуказанного договора абонент обязан незамедлительно сообщать организации водопроводно-канализационного хозяйства (далее - ВКХ) обо всех повреждениях или неисправностях на водопроводных и канализационных сетях, а организация ВКХ направить уполномоченного представителя для фиксирования факта аварии. 06.11.2025г. в 12:43 на телефон АДС предприятия поступила от ООО «База Юг» заявка об аварийной ситуации (канализационная труба залита бетоном). Представителями МУП «Управление «Водоканал» и ООО «База Юг» произведено обследование территории по адресу: ул. Москатова № 31В-ж с целью освидетельствования технического состояния смотрового колодца, находящегося в составе внутриплощадочной канализационной сети на территории земельных участков, принадлежащих собственникам производственных объектов. При наружном осмотре колодца канализационного коллектора, расположенном на земельном участке, принадлежащем ИП Кулагину А.С. установлен факт заполнения объема рабочей камеры колодца бетоном, а также зафиксирован факт остановки работы системы водоотведения ООО «База Юг», ООО «Стройкомплекс Брик», ООО «Промплощадка «Юг». Осмотр аварийной ситуации произведен с прилегающей к земельному участку территории, который не огорожен и доступен для обзора.

В настоящее время в Арбитражном суде Ростовской области находится гражданское дело № А53-9839/2026 по иску ИП Кулагину А.С. к МУП «Управление «Водоканал» о признании незаконными действия должностных лиц предприятия по проведению обследования системы водоотведения на земельном участке заявителя от 06.11.2025 в отсутствие собственника и без его надлежащего уведомления.

На настоящее время проходят судебные разбирательства по этому вопросу, вопрос законности (незаконности) изменений будет дан судом.

Заместитель главы
Администрации города
Таганрога по вопросам
архитектуры,
строительства и
муниципальной
собственности



А.С. Полянин



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО НАДЗОРУ В СФЕРЕ
ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ

**ЧЕРНОМОРО-АЗОВСКОЕ
МОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО НАДЗОРУ
В СФЕРЕ ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ
(ЧЕРНОМОРО-АЗОВСКОЕ МОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ
РОСПРИРОДНАДЗОРА)**

ООО «КапиталСтрой»

kapitalstroy007@yandex.ru

ул. им. Селезнева, д. 242, стр. А, г. Краснодар, 350058
тел./факс (861) 997-25-19, E-mail: smu23@rpn.gov.ru

07.08.2026 № 01-16/8482

на № _____ от _____

О рассмотрении обращения

Черноморо-Азовское морское управление Росприроднадзора (далее – Управление) по результатам рассмотрения Вашего дополнения к обращению (вх. Управления от 23.07.2026 № 10868) о возможном нарушении требований законодательства Российской Федерации при эксплуатации объекта капитального строительства по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Москатова, 33-1, сообщает следующее.

Ранее Управлением уже были рассмотрены Ваши обращения (вх. Управления от 10.07.2026 № 1226-ОГ, от 20.07.2026 № 1306-ОГ, от 03.08.2026 № 1440-ОГ) и в Ваш адрес направлен ответ (исх. Управления от 04.08.2026 № 01-14/8279).

При проведении выездного обследования без взаимодействия с контролируемыми лицами установлено, что доступ на территорию, на которой ООО «НПП «Тяжпрессмаш-Деталь» осуществляет хозяйственную деятельность, ограничен.

Вместе с тем, в районе указанного адресного ориентира выявлен факт сброса сточных вод из организованных выпусков сточных вод в б. Большая Черепаха.

Кроме того, ранее в ходе рассмотрения обращения о загрязнении б. Большая Черепаха Управлением с привлечением аккредитованной лаборатории ФГБУ «ЧерАзтехмордирекция» был произведен отбор проб сточной воды на организованном выпуске сточных вод и природной воды в б. Большая Черепаха.

По результатам лабораторных исследований установлено превышение концентраций загрязняющих веществ.

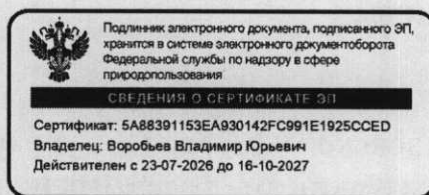
В соответствии с ч. 3.1 ст. 28.1 КоАП РФ дело об административном правонарушении, выразившимся в несоблюдении обязательных требований, оценка соблюдения которых является предметом государственного контроля (надзора), муниципального контроля, при наличии одного из предусмотренных пп. 1 - 3 ч. 1 ст. 28.1 КоАП РФ поводов к возбуждению дела, может быть возбуждено только после проведения контрольного (надзорного) мероприятия во взаимодействии с контролируемым лицом, проверки, совершения контрольного (надзорного) действия в рамках постоянного государственного контроля (надзора), постоянного рейда и оформления их результатов.

Таким образом, возбуждение должностными лицами Управления дела об административном правонарушении при отсутствии контрольного (надзорного) мероприятия во взаимодействии с контролируемым лицом не представляется возможным.

Руководствуясь ч. 1 ст. 49 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», Управлением объявлено предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований ПМ 23260023257922558910.

Дополнительно сообщаем, что сведения о превышении концентраций загрязняющих веществ в сточных водах были направлены в прокуратуру для принятия мер прокурорского реагирования.

Исполняющий обязанности
заместителя Руководителя



В.Ю. Воробьев

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

344 002 г. Ростов-на-Дону, ул. Станиславского, 10/11-13

<http://www.rostov.arbitr.ru>; e-mail: info@rostov.arbitr.ru**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

о приостановлении производства по делу

г. Ростов-на-Дону

«14» августа 2026 года

Дело № А53-3105/25

Резолютивная часть определения оглашена 4 августа 2026 года

Арбитражный суд Ростовской области в составе судьи Палий Ю.А., при ведении протокола секретарем судебного заседания Филяновой М.И. рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению индивидуального предпринимателя Кулагина Алексея Сергеевича ИНН: 615405103020, ОГРНИП: 324619600005320, к обществу с ограниченной ответственностью "Промплощадкаюг" ИНН: 7716774015, ОГРН: 1147746475799,

третьи лица: общество с ограниченной ответственностью "Научно-Производственное Предприятие "Тяжпрессмаш-Деталь" ИНН 5038077964, общество с ограниченной ответственностью "База Юг" ИНН 6154156979, индивидуальный предприниматель Павлов Олег Витальевич ИНН 615427824604, ПАО ТКЗ «Красный котельщик», Территориальное управление Росимущества в Ростовской области (ОГРН: 1096195001704Ю ИНН: 6163097776), Региональная служба государственного строительного надзора Ростовской области, о сносе самовольной постройки, объединенное с делом А53-4962/2026 по исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «ПромПлощадкаЮг» (ОГРН: 1147746475799, ИНН: 7716774015) к Администрации города Таганрога (ОГРН: 1026102581350, ИНН: 6154061491), Комитету по управлению имуществом г. Таганрога (ОГРН: 1026102583726, ИНН: 6154005874). о сохранении нежилого помещения в реконструированном виде и признании права собственности

при участии:

от истца: Артеменко А.А., доверенность от 26.03.2026;

от ответчика: представитель Самойлова Д.А. по доверенности от 20.02.2026 (адвокат), Кирьянова Е.А., (онлайн);

от третьего лица индивидуального предпринимателя Павлова Олега Витальевича: представитель Аношкин С.А. по доверенности от 17.08.2025;

от Администрации г. Таганрога: Авилова М.М., доверенность от 04.08.2025;

от Региональной службы государственного строительного надзора Ростовской области: не явился;

установил: индивидуальный предприниматель Кулагин Алексей Сергеевич (далее – предприниматель) обратился в суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Промплощадкаюг» (далее – ООО «ППЮ») о сносе самовольной постройки с кадастровым номером 61:58:0003477:832.

Дело №3105/2025 было объединено с делом №А53-4962/2026 по исковому заявлению ООО «ППЮ» к Администрации города Таганрога, Комитету по управлению имуществом г. Таганрога о сохранении нежилого помещения с кадастровым номером

61:58:0003477:832 в реконструированном виде и признании права собственности на нежилое помещение с кадастровым номером 61:58:0003477:832, площадью 34 533,7 кв.м.

ООО «ППЮ» ходатайствовало о проведении по делу судебной экспертизы, проведение экспертизы просил поручить ФБУ ЮРЦСЭ Минюста России.

Предприниматель против проведения экспертизы не возражал.

В соответствии со статьей 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, арбитражный суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле.

В рамках дела рассматривается требование о признании права собственности на нежилое здание склада, проведение экспертизы необходимо для выяснения вопросов о том, в результате каких работ произошли изменения параметров пристройки, возможно ли привести исследуемую пристройку в литере в исходное состояние, существовавшее до проведения работ, соответствует ли пристройка в её текущем состоянии техническим регламентам, а также строительным, градостроительным, противопожарным, санитарно-эпидемиологическим и экологическим нормам и правилам

Согласно пункту 2 статьи 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации круг и содержание вопросов, по которым должна быть проведена экспертиза, определяются арбитражным судом. Лица, участвующие в деле, вправе представить в арбитражный суд вопросы, которые должны быть разъяснены при проведении экспертизы. Отклонение вопросов, представленных лицами, участвующими в деле, суд обязан мотивировать.

Истец просил поставить на разрешение эксперта следующие вопросы:

- Каковы фактические технические характеристики (площадь, этажность, конфигурация, высота и другие) пристройки в литере Ж5, Ж6, Ж7, Ж8, Ж9, Ж12, Ж13, Ж14 на момент проведения экспертизы? - В результате каких работ (новое строительство, реконструкция и др.) и в какой период возникла пристройка в литере Ж5, Ж6, Ж7, Ж8, Ж9, Ж12, Ж13, Ж14 и произошло изменение параметров нежилого помещения с кадастровым номером 61:58:0003477:832? - Каков характер конструктивной связи между нежилым помещением с кадастровым номером 61:58:0003477:832 и пристройкой в литере Ж5, Ж6, Ж7, Ж8, Ж9, Ж12, Ж13, Ж14? - Являются ли пристройка в литере Ж5, Ж6, Ж7, Ж8, Ж9, Ж12, Ж13, Ж14 объектом капитального строительства? - Имеют ли помещения с кадастровыми номерами 61:58:0003477:833 и 61:58:0003477:834 прямые сообщения с помещениями в литере Ж5, Ж6, Ж7, Ж8, Ж9, Ж12, Ж13, Ж14? - Соответствует ли пристройка, к помещению с кадастровым номером 61:58:0003477:832, в литере Ж5, Ж6, Ж7, Ж8, Ж9, Ж12, Ж13, Ж14 требованиям строительных, градостроительных, санитарно-эпидемиологических и противопожарных норм и правил? Если нет, то какие имеются нарушения, возможно ли их устранение и какие работы/мероприятия необходимо выполнить для устранения нарушений? - Не создаёт ли пристройка, к помещению с кадастровым номером 61:58:0003477:832, в литере Ж5, Ж6, Ж7, Ж8, Ж9, Ж12, Ж13, Ж14 угрозу жизни и здоровью граждан? Если создает, то возможно ли их устранение какие работы/мероприятия необходимо выполнить для устранения?

Предприниматель собственную редакцию вопросов не представил, против вопросов, которые поставлены ООО «ППЮ» возражал.

С учетом характера спора и редакций вопросов сторон суд счел необходимым сформулировать вопросы в следующей редакции:

1. В результате каких работ (новое строительство, реконструкция, перепланировка и др.) произошли изменения параметров пристройки в литере Ж9, Ж8, Ж12, Ж13, Ж7, Ж14, Ж6, Ж15 (Ж5) в период начиная с 02.03.2004 (дата обследования объекта согласно

техническому паспорту, выданному 30.11.2010) и до настоящего времени (то есть до даты проведения исследования), какие конкретно конструктивные изменения производились?

2. Возможно ли привести исследуемую пристройку в литерах Ж9, Ж8, Ж12, Ж13, Ж7, Ж14, Ж6, Ж15 (Ж5) в исходное состояние, существовавшее до проведения работ, оговоренных во втором вопросе (то есть в состояние, указанное в техническом паспорте по состоянию на 30.11.2010 г.)? В случае приведения объекта в первоначальное состояние будет ли он нарушать нормы и правил и/или создавать угрозу жизни и здоровью граждан. Какие конкретно работы необходимо выполнить для приведения объекта в состояние до реконструкции.

3. Соответствует ли пристройка в литерах Ж9, Ж8, Ж12, Ж13, Ж7, Ж14, Ж6, Ж15 (Ж5) в её текущем состоянии (существующем на дату исследования) техническим регламентам, а также строительным, градостроительным, противопожарным, санитарно-эпидемиологическим и экологическим нормам и правилам? Если нет, то возможно ли устранить такие несоответствия?

4. Создаёт ли пристройка в литерах Ж9, Ж8, Ж12, Ж13, Ж7, Ж14, Ж6, Ж15 (Ж5) в её текущем состоянии (существующем на дату исследования) угрозу жизни и здоровью граждан?

5. Определить площадь части земельного участка с кадастровым номером 61:58:0003477:38, которая занята пристройкой в литерах Ж9, Ж8, Ж12, Ж13, Ж7, Ж14, Ж6, Ж15 (Ж5) в её текущем состоянии (существующем на дату исследования), а также определить площадью части земельного участка с кадастровым номером 61:58:0003477:38, которая была занята указанной пристройкой в её исходном состоянии в соответствии с техническим паспортом, выданным 30.11.2010.

Заявленная истцом организация ФБУ ЮРЦСЭ Минюста России является государственной экспертной организацией и вправе проводить соответствующие экспертизы.

В этой связи суд считает необходимым поручить проведение экспертизы данной организации.

Экспертная организация также указала, что стоимость услуг эксперта составляет 371 000 руб.

В соответствии со статьей 144 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд вправе приостановить производство по делу в случае назначения арбитражным судом экспертизы.

Суд полагает необходимым с целью процессуальной экономии приостановить производство по делу.

Руководствуясь статьями 82, 150, 184-185 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

О П Р Е Д Е Л И Л :

Назначить судебную экспертизу.

Поручить проведения экспертизы ФБУ ЮРЦСЭ Минюста России.

Срок проведения экспертизы установить до 1 сентября 2027г.

Поставить на разрешение экспертов следующие вопросы:

1. В результате каких работ (новое строительство, реконструкция, перепланировка и др.) произошли изменения параметров пристройки в литерах Ж9, Ж8, Ж12, Ж13, Ж7, Ж14, Ж6, Ж15 (Ж5) в период начиная с 02.03.2004 (дата обследования объекта согласно техническому паспорту, выданному 30.11.2010) и до настоящего времени (то есть до даты проведения исследования), какие конкретно конструктивные изменения производились?

2. Возможно ли привести исследуемую пристройку в литерах Ж9, Ж8, Ж12, Ж13, Ж7, Ж14, Ж6, Ж15 (Ж5) в исходное состояние, существовавшее до проведения работ,

оговоренных во втором вопросе (то есть в состоянии, указанное в техническом паспорте по состоянию на 30.11.2010 г.)? В случае приведение объекта в первоначальное состояние будет ли он нарушать нормы и правил и/или создавать угрозу жизни и здоровью граждан. Какие конкретно работы необходимо выполнить для приведения объекта в состояние до реконструкции.

3. Соответствует ли пристройка в литерях Ж9, Ж8, Ж12, Ж13, Ж7, Ж14, Ж6, Ж15 (Ж5) в её текущем состоянии (существующем на дату исследования) техническим регламентам, а также строительным, градостроительным, противопожарным, санитарно-эпидемиологическим и экологическим нормам и правилам? Если нет, то возможно ли устранить такие несоответствия?

4. Создаёт ли пристройка в литерях Ж9, Ж8, Ж12, Ж13, Ж7, Ж14, Ж6, Ж15 (Ж5) в её текущем состоянии (существующем на дату исследования) угрозу жизни и здоровью граждан?

5. Определить площадь части земельного участка с кадастровым номером 61:58:0003477:38, которая занята пристройкой в литерях Ж9, Ж8, Ж12, Ж13, Ж7, Ж14, Ж6, Ж15 (Ж5) в её текущем состоянии (существующем на дату исследования), а также определить площадью части земельного участка с кадастровым номером 61:58:0003477:38, которая была занята указанной пристройкой в её исходном состоянии в соответствии с техническим паспортом, выданным 30.11.2010.

Установить стоимость экспертизы в размере 371000 рублей.

Разъяснить эксперту, что в случае увеличения стоимости экспертизы направить суду соответствующее ходатайство до начала производства экспертизы.

Предупредить экспертов об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации за дачу заведомо ложного заключения.

Сторонам, третьим лицам: предоставить возможность осмотра объектов, направить суду контактные данные (номера телефонов) для связи в случае необходимости установления даты осмотра объекта экспертизы.

Приостановить производство по делу.

Определение в части приостановления производства по делу может быть обжаловано в порядке, установленном главами 35, 36 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Разъяснить лицам, участвующим в деле, что с информацией о движении дела, в том числе, об объявлении перерыва, времени и месте продолжения судебного заседания после перерыва, можно ознакомиться на официальном сайте Арбитражного суда Ростовской области в сети Интернет - <http://rostov.arbitr.ru>. адрес электронной почты info@rostov.arbitr.ru, тел.(факс) справочной службы суда : (863) 267-87-46.

Судья

Ю.А. Палий

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство

Дата 23.06.2026 9:11:41

Кому выдана Палий Юлия Анатольевна

От кого ООО КапиталСтрой

Откуда ул. Москатова, зд. 31-Д, г. Таганрог,
обл. Ростовская

Тел. _____
Индекс места отправления 347924

☒ Возврату не подлежит

344002



РОССИЯ·RUSSIA
П О Ч Т А

₽ 112.00

07/10/2026 347924
ZQQ1V7190NBGKCS6



80516025475151

Кому Арбитражный суд Ростовской области

Куда ул. Станиславского, зд. 10/11-13, г. Ростов-
на-Дону, обл. Ростовская

Индекс места назначения

344002

Тел.

0,080

