

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО

Уважаемые участники долевого строительства!

В настоящее время, предполагаемые участники недобросовестной конкуренции, привлеченные и вовлеченные для информационного воздействия в сети «Интернет», активно приступили к основной цели и истинной фазе воздействия с элементами потребительского терроризма и злоупотребления правами, содержащими признаки призыва к совершению определенных действий, а именно побуждение потребителей к отказу от товаров и услуг Застройщика для причинения вреда в виде убытков и поиску новых причин для вовлечения новой аудитории.

Просим Вас доверять только официальной и проверенной информации!

При толковании официальных ответов уполномоченных органов на обращения указанных лиц, принимать во внимание буквальное значение содержащихся слов и выражений в таких ответах, без учета в фрагментах их речи умышленно усиленного негативного окраса.

Опубликованный ответ Прокуратуры Иркутской области указывает на установленные факты в ходе оценки соблюдения градостроительного законодательства, цитируем дословно:

- ✓ В период с октября 2016 по сентябрь 2025 строительство объекта приостановлено по инициативе застройщика, а не «Именно из-за этих нарушений»;
- ✓ «...застройщиком приняты меры к корректировке проектной документации, прохождению негосударственной экспертизы проекта строительства»;
- ✓ «...на участке, предоставленном под строительство, опасные перепады высот отсутствуют»;
- ✓ «Специальные требования к уровню инсоляции религиозных учреждений не предусмотрены.»;
- ✓ «Санитарные правила и нормы СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-0, на которые Вы ссылаетесь в обращении, отменены постановлением Правительства РФ от 08.10.2020 № 1631.».

В дополнение к ранее опубликованной нами информации, считаем необходимым довести до Вашего сведения документальное подтверждение фактических обстоятельств надуманности возникшего спора и умышленного искажения публикуемой информации.

Считаем, что публикуемая нами документация, подтверждает отсутствие вины Застройщика в нарушении отступов или вины в уклонении от стремления к мирному урегулированию публичного спора.

Проектное решение в отношении пожарного проезда утверждено уполномоченным органом и экспертной организацией в 2013 году до возведения на соседнем земельном участке вспомогательного объекта – это означает, что вина за нарушение отступов лежит на лице, которое при строительстве в 2020 году без градостроительного плана и разрешения на строительство своего объекта не учитывало ранее утвержденный план застройки на нашем участке.

В соответствии с действующим законодательством наличие вины предполагает и ответственность за наступившие последствия.

Таким образом, бремя ответственности за нарушение отступов находится на религиозной организации, публичное перекладывание на Застройщика – недопустимо.

Как следует из официального ответа Администрации г. Иркутска № 945-70-3206/26 от 03.06.2026, разрешения на строительство и разрешения на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства религиозной организации не выдавались и обращения по данному вопросу не поступали.

Таким образом, разрешительные процедуры религиозной организацией были проигнорированы, что привело к возникновению настоящего спора.

Однако, как следует из опубликованного ответа Прокуратуры Иркутской области, дополнительными надзорными мероприятиями установлены только правовые основания регистрации права (которые нами никогда не оспаривались), что само по себе не подтверждает факта соблюдения религиозной организацией градостроительного законодательства при проектировании и строительстве своего объекта, а равно не освобождает от обязанности соблюдать отступы.

Обращаем Ваше внимание, что на момент утверждения проектного решения Застройщика и в настоящее время территория проезда находится в распоряжении муниципального органа, правовых оснований препятствовать работе подразделений пожарной охраны у религиозной организации нет.

Более того, это прямо запрещено правообладателям земельных участков и физическим лицам, пунктом 71 Правил противопожарного режима в Российской Федерации, утв. Постановлением Правительства РФ от 16.09.2020 N 1479.

В свою очередь, пункт 424 указанных Правил обязывает религиозные организации при проведении праздничных богослужений с массовым пребыванием людей предусматривать дополнительные организационные противопожарные мероприятия.

При этом, исходя из стремления к мирному урегулированию публичного спора, проявления уважения к чувствам верующих, Застройщик в инициативном порядке, самостоятельно и за свой счет вносит соответствующие изменения в проект строительства для целей сохранения уже существующей инфраструктуры, в том числе возведение которой послужило нарушению прав Застройщика на завершение строительства по согласованному ранее проекту.

Вместе с тем, опровергая доводы о том, что именно Застройщик уклоняется от мирного урегулирования публичного спора, сообщаем.

Застройщик 15.05.2026 обратился к Буддийской традиционной Сангхе России с просьбой прокомментировать и сообщить свою официальную позицию по возникшему спору.

Из ответа Буддийской традиционной Сангхи России следует, что *«В соответствии с Буддийскими традициями, религиозными канонами и сложившейся практикой, завершение строительства жилого дома и добрососедство Дацана с будущими жильцами, в городской среде не является препятствием для деятельности религиозной организации.»*

Вместе с тем, официальная позиция Сангхи России призывает: *«обеим сторонам воздержаться от публичных высказываний в адрес друг друга в сети Интернет, в том числе посредством запрещённых в Российской Федерации социальных сетей Instagram, Telegram, Facebook и использовать их для манипулятивных действий.»*

Данный призыв Застройщиком добросовестно соблюдается в полном объеме.

А также, официальная позиция Сангхи России разъяснила Застройщику, что *«Батоев Б.Б. и ИП Ишенина Ж.И. в данном вопросе не являются официальными представителями интересов Буддийской традиционной Сангхи России и действуют самостоятельно, как физические лица при подаче обращений и жалоб в государственные контролирующие и надзорные органы Российской Федерации.»*

При необходимости, с текстом официального ответа участники долевого строительства и агенты могут ознакомиться при очном посещении Застройщика, без возможности снимать копии и производить фото и видео запись.

Кроме того, официальные представители Буддийской традиционной Сангхи России совместно с Застройщиком, для недопущения возникновения неблагоприятных последствий для всех сторон и прекращения публичного спора, в ходе многочисленных рабочих встреч нашли решение и изложили его в тексте проекта «МЕМОРАНДУМА О ВЗАИМОПОНИМАНИИ», однако представитель общины Батоев Б.Б. отступил от

официальной позиции, остался вовлеченным в спор на стороне предполагаемых участников недобросовестной конкуренции и уклонился от предложенного совместного направления.

Застройщик никогда не уклонялся от предложений инициативных сторон, публикует проект меморандума и остается открытым для конструктивных предложений.

Следует отметить, что до настоящего времени в адрес Застройщика не поступило ни одного официального мотивированного требования от религиозной организации, отвечающего допустимым законом способам защиты нарушенного права.

Наряду с вышеизложенным, Застройщик гарантирует, что действует на основании всех необходимых разрешительных документов, которые выданы и получены в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом РФ.

Для сведения участников долевого строительства, предоставляем следующее правовое обоснование законности осуществляемого строительства.

Согласно статье 9 Федерального закона от 03.07.2016 N 373-ФЗ, в случае если разрешение на строительство получено до 1 января 2017 года, выдача разрешения на ввод такого объекта в эксплуатацию осуществляется на основании градостроительного плана земельного участка, представленного для получения разрешения на строительство такого объекта.

Таким образом, поскольку разрешение на строительство получено до 01 января 2017 года, Застройщик не обязан соблюдать регламенты ПЗЗ, утвержденные после получения разрешения на строительство, поскольку Закон позволяет Застройщику закончить строительство объекта и ввести его в эксплуатацию на основании разрешения на строительство, полученного в 2013 году.

Утвержденные уполномоченным органом Градостроительный регламент и проектные решения Застройщика начали действовать как утвержденный план застройки с 28.11.2013 по 31.12.2028.

Отступ Застройщиком от границ своего участка соблюден.

В свою очередь, спорный объект религиозной организации, по нашему мнению, не соответствует следующим критериям отнесения к вспомогательному объекту:

- он отсутствует в согласованном проекте основного объекта капитального строительства (Письмо Росреестра от 13 апреля 2020 года №3215-АБ/20);
- не предназначен для обслуживания и эксплуатации основного;
- имеет возможность самостоятельного использования;
- возведение такого объекта не допустимо ПЗЗ;
- при этом, уникальные объекты не могут быть объектами вспомогательного использования и подлежат разрешительным процедурам.

Зона размещения культовых зданий ОДЗ-207 для вспомогательного использования, допускает только: объекты инженерно-технического обеспечения, сооружения и коммуникации, какие-либо уникальные объекты в т.ч. Джокан, не предусмотрены.

Приложение:

1. Ответ Администрации г. Иркутск № 945-70-3206/26 от 03.06.2026;
2. Обращение застройщика от 15.05.2026 исх. № 16;
3. Проект меморандума о взаимопонимании.

С уважением,
Генеральный директор



Е.В. Кухаренко