



МУНИЦИПАЛЬНОЕ СОБРАНИЕ
ВНУТРИГОРОДСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
СТРОГИНО
В ГОРОДЕ МОСКВЕ

Р Е Ш Е Н И Е

28 октября 2014 года № 078

**Об отказе в согласовании
проекта решения о
переводе жилого
помещения в нежилое**

В соответствии с частью 8 статьи 1 закона г. Москвы от 11.07.2012 № 39 «О наделении органов местного самоуправления муниципальных округов в городе Москве отдельными полномочиями города Москвы»

муниципальное Собрание решило:

1. Отказать в согласовании проекта решения Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы о переводе жилого помещения в нежилое помещение по адресу: г. Москва, Строгинский бульвар, дом 14, корпус 1, квартира 470. Мотивация отказа изложена в приложении к настоящему Решению.
2. Направить настоящее Решение в Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы, Департамент территориальных органов исполнительной власти города Москвы в течение трех дней со дня его принятия.
3. Признать решение муниципального Собрания внутригородского муниципального образования Строгино в городе Москве от 25.09.2014 № 052

«Об отказе в согласовании проекта решения о переводе жилого помещения в нежилое помещение» утратившим силу.

4. Опубликовать настоящее Решение в бюллетене «Московский муниципальный вестник» и разместить на официальном сайте.

5. Контроль за выполнением настоящего Решения возложить на членов Рабочей группы ЖКХ депутатов Рыбакову О.И., Гриеву О.В., Шершакову Т.А.

**Временно исполняющий полномочия
руководителя внутригородского
муниципального образования
Строгино в городе Москве**



В.К. Ащанулов

МОТИВАЦИЯ ОТКАЗА НА № 999999-1100-492/14

Рассмотрев 28 октября 2014 года на заседании муниципального Собрания внутригородского муниципального образования Строгино в городе Москве проект решения о переводе жилого помещения в нежилое помещение по адресу: г. Москва, Строгинский бульвар, дом 14, корпус 1, квартира 470, депутаты большинством голосов 10 от установленной численности (16 депутатов) решили в согласовании проекта решения о переводе жилого помещения в нежилое помещение **отказать**.

Отказ мотивирован тем, что при внимательном изучении выписки из протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее МКД) по адресу: Строгинский бульвар, дом 14, корпус 1 от 14.12.2014 года обнаружены признаки её недостоверности:

1. Выписка из протокола общего собрания собственников помещений в МКД по адресу: Строгинский бульвар, дом 14, корпус 1 от 14.12.2014 г. подписана председателем общего собрания Кудрявцевой Е.В., секретарем Кузьминой Е.Н., членами счетной комиссии Ермолаевой Е.В. и Нестеровой Т.А. С удивлением узнав об этом, они сообщили, что уведомлений о дате и времени проведения общего собрания по вопросу передачи в пользование части общего имущества собственнику квартиры № 470 Даммер Р.В. не получали, в общем собрании не участвовали, так как собрание не проводилось ни 14.12.2014 г., ни в последующие дни, решений собственников о передаче части общего имущества не принимали и не подписывали, подписи в выписке из протокола общего собрания им не принадлежат, о чем ими сделаны письменные заявления.

2. Выписка из протокола общего собрания собственников помещений в данном МКД от 14.12.2014 не является подтверждением получения согласия всех собственников помещений в МКД на передачу в пользование части общего имущества. На самом же деле речь должна идти не о передаче в пользование части общего имущества, а о его отчуждении, что приведет к уменьшению размера общего имущества собственников помещений в МКД. В выписке отсутствуют сведения об общем количестве собственников помещений в МКД, какую долю в праве общей собственности имеет каждый собственник, каким количеством голосов на общем собрании он обладает, каким количеством голосов принималось решение по каждому вопросу. Согласно выписке в общем собрании приняли участие 307 собственников помещений МКД, что составляет 83% от общего количества собственников (эти сведения ничем не подтверждены), но передача в пользование, а

фактически отчуждение части общего имущества нарушает права и законные интересы всех собственников общего имущества в МКД, так как при этом уменьшается размер общего имущества. Поэтому вопрос передачи в пользование собственнику квартиры 470 части общего имущества, не мог быть решен 73,1% голосов от присутствовавших на собрании собственников, так как **«уменьшение размера общего имущества в МКД возможно только с согласия всех собственников помещений...»** (ч.3 ст.36 ЖК РФ) **«владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности осуществляются по соглашению всех ее участников...»** (ч. 1, ст. 246 и ч. 1, ст. 247 ГК РФ), **осуществляется по согласию всех ее участников...»** (ч. 2, ст. 253 ГК РФ).

3. Собственник жилого помещения по адресу: г. Москва, Строгинский бульвар, дом 14, корпус 1, квартира 470 обратился в Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы с заявлением о переводе жилого помещения квартиры 470 в нежилое помещение. В дальнейшем собственник намерен открыть в этом помещении магазин непродовольственных товаров.

Для этого необходимо провести реконструкцию данного помещения путем изменения несущих конструкций необходимо оборудовать отдельную входную группу на месте существующей лоджии путем частичного демонтажа оконно - подоконного блока, подоконной части и ограждения лоджии, с установкой дверных блоков, с устройством крыльца, тамбура с витринным остеклением, входной лестницы, демонтажем подоконных частей двух существующих оконных проемов с установкой витражных оконных блоков, устройством дорожки на придомовом газоне, что потребует присоединение части общего имущества, то есть проведения реконструкции (переустройства) данного помещения.

Все это приведет к разрушению части внешней стены дома и изменению режима пользования земельного участка, относимых согласно ч.1 ст. 36 ЖК РФ, к общей долевой собственности собственников помещений в МКД, права и законные интересы, которых будут нарушены. Поэтому для такой реконструкции (переустройства) необходимо согласие всех собственников помещений в МКД. **«Если реконструкция переустройство или перепланировка помещений невозможна без присоединения к ним части общего имущества в МКД, на такие реконструкцию, переустройство или перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в МКД»** (ч.2, ст. 40 ЖК РФ). Согласно выписке из протокола общего собрания собственников помещений в МКД по адресу: Строгинский бульвар, дом 14, корпус 1, согласие на отчуждение части общего имущества собственнику кв.470 дали не все собственники помещений в МКД, что противоречит законодательству.

Указанная позиция подтверждается судебной практикой, в том числе Определениями Конституционного Суда от 19.10.2010г. № 1275-0-0; от 26.05.2011 г. № 606-0-0, Определениями Высшего Арбитражного Суда от 18.06.2013 г. № ВАС- 7494/13; от 05.06.2013 г. № ВАС-3070/13 .

Постановлением Федерального Арбитражного Суда Волго-Вятского округа от 09.06.2010 г. № А11-12777/2009 г. и ряда других Федеральных Арбитражных Судов, Письмом Минрегионразвития от 15.09.2010 г. № Д-23-3649.

Из всего сказанного можно предположить, что данная выписка из протокола не является достоверной и не может служить одним из оснований для принятия положительного решения о переводе жилого помещения в нежилое помещение по адресу: Строгинский бульвар, дом 14, корпус 1, квартира 470.