



**МУНИЦИПАЛЬНОЕ СОБРАНИЕ
ВНУТРИГОРОДСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
СТРОГИНО
В ГОРОДЕ МОСКВЕ**

Р Е Ш Е Н И Е

10 июня 2015 года № 030

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

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», на основании обращения Департамента городского имущества города Москвы от 08.05.2015 № 26-МС,

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 26, корпус 2, квартира 325. Мотивация отказа изложена в приложении к настоящему Решению.
2. Направить настоящее Решение в Департамент имущества города Москвы, Департамент территориальных органов исполнительной власти города Москвы в течение трех дней со дня его принятия.
3. Опубликовать настоящее Решение в бюллетене «Московский муниципальный вестник» и разместить на официальном сайте.
4. 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. Ащанлов

МОТИВАЦИЯ ОТКАЗА

Рассмотрев 10 июня 2015 года на заседании муниципального Собрания внутригородского муниципального образования Строгино в городе Москве проект решения перевода жилого помещения в нежилое помещение по адресу: г. Москва, Строгинский бульвар, дом 26, корпус 2, квартира 325, депутаты большинством голосов 13 от установленной численности (16 депутатов) решили в согласовании перевода жилого помещения в нежилое помещение **отказать**.

Отказ мотивирован тем, протокол общего собрания собственников помещений в МКД по адресу: Строгинский бульвар, дом 26, корпус 2 от 29.10.2014 не является подтверждением получения согласия всех собственников помещений в МКД на передачу в пользование части общего имущества. Депутатом О.И. Рыбаковой проведена проверка решений собственников на достоверность. 85 из числа опрошенных собственников заявили, что решения о передаче в пользование части общего имущества МКД собственнику кв. 325 Саврасенко Д.Н. не принимали и не подписывали (о переводе кв. 325 в нежилой фонд им ничего не было известно). Со слов этих собственников речь шла только об установке шлагбаума, их действительно уговаривали поставить подписи, но они ничего не подписывали. Можно сделать вывод, что остальные бланки решений собственниками МКД подписаны не были. Даже, если допустить, что протокол достоверен, он не является подтверждением получения согласия всех собственников помещений в МКД на передачу в пользование части общего имущества.

Вопросы, поставленные на голосование со 2^{го} по 4^й, к данной теме отношения не имеют и внесены в повестку заочного голосования для введения в заблуждение собственников, участвующих в голосовании, и попытки путем обмана получить их подписи для принятия решения о передаче в пользование части общего имущества собственнику кв. 325.. 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 протоколе отсутствуют сведения об общем количестве собственников помещений в МКД. Согласно протоколу в общем собрании приняли участие 89,5 % собственников помещений МКД, но 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 отчуждения части общего имущества собственнику кв. 325, не мог быть решен 70,01 % голосов 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), «распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию всех ее участников...» (ч. 2, ст. 253 ГК РФ).

Собственник жилого помещения по адресу: г. Москва, Строгинский бульвар, дом 26, корпус 2, квартира 325 обратился в Департамент имущества города Москвы с заявлением о переводе жилого помещения квартиры 325 в нежилое помещение.

Для этого необходимо оборудовать отдельный вход, что потребует присоединение части общего имущества, то есть провести реконструкцию (переустройство) данного помещения.

Согласно действующему Своду правил по проектированию и строительству СП 13-102-2003, принятом Постановлением Госстроя России от 21.08.2003г. N 153 реконструктивные работы в отдельном помещении здания могут предусматривать один из видов работ (или их комплекс) в целях частичного изменения фасадной части здания и (или) несущих конструкций: изменение формы оконных и дверных проемов; создание, ликвидация оконных и дверных проемов; изменение входов; устройство входов, тамбуров. На момент приобретения внешние стены квартиры 325 представляли единое монолитное строение с оконными проемами. Согласно Анализу объекта недвижимости, выполненным ГУП «ГлавАПУ», проект переустройства, перепланировки предусматривает устройство двух входных групп на месте существующих оконных проемов, путем частичного демонтажа подоконной части, с установкой дверных блоков, с устройством крылец, двух тамбуров с витринным остеклением, двух входных лестниц, перил, козырька; демонтаж подоконной части существующего оконного проема с установкой витринного дверного блока, с устройством витрины; устройство на прилегающем к дому газоне, двух пешеходных дорожек с мощением тротуарной плиткой к проектируемым входам.

Все это приведет к разрушению части внешней ограждающей стены дома, изменению фасада, а также к изменению режима пользования частью 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 протоколу общего собрания собственников помещений в МКД по адресу: Строгинский бульвар, дом 26, корпус 2, согласие на отчуждение части общего имущества дали не все собственники помещений в МКД, что противоречит законодательству.

Указанная позиция подтверждается судебной практикой, в том числе:

- Определением Конституционного Суда РФ от 19.10.2010 № 1275-0-0;
- Определением Конституционного Суда РФ от 26.05.2011 № 602-0-0;

- Определением Высшего Арбитражного Суда от 18.06.2013 № ВАС-7494/13; - Постановлением Федерального Арбитражного Суда Волго-Вятского округа от 09.06.2010 № А11-12777/2009 г. и ряда других Федеральных Арбитражных Судов;

- Письмом Минэкономразвития РФ от 15.09.2010 № Д-23-3649 и от 03.11.2011 № ОГ-Д23-1928.

Заявитель утверждает, что в результате перевода квартиры в нежилое помещение не изменяются границы и размеры общего имущества в многоквартирном доме. На самом же деле будет разрушена часть внешней, ограждающей стены дома, уменьшится размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. Опрошенные жители категорически не согласны с уменьшением площади газона.

В материалах дела имеется Уведомление филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве об отсутствии в государственном кадастре недвижимости запрашиваемых сведений о земельном участке, имеющем местоположение: г. Москва, Строгинский бульвар, дом 26, корпус 2. Отсутствие этих сведений не освобождает заявителя от необходимости получения согласия всех собственников помещений в МКД на отчуждение части земельного участка для обустройства двух отдельных входов.

Статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации предусматривается, что земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в этом доме и относится к общему имуществу, которым указанные лица владеют, пользуются и в установленных данным Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются (части 1 и 2). Земельным кодексом РФ предусмотрено единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов. Таким образом, в кодексах дом и придомовая территория рассматриваются в качестве единого имущественного комплекса, который нельзя разделять при определении права собственности. Кроме того, понятие общего имущества, данное Жилищным кодексом, рассматривает его как единый объект права общей долевой собственности. Право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (пункт 3 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64).

МКД по адресу: г. Москва, Строгинский бульвар, дом 26, корпус 2 построен и введен в эксплуатацию до введения в действие нового ЖК РФ и расположен на уже сформированном земельном участке с кадастровым номером 77:08:0008008:23, который первоначально был предоставлен для строительства, а затем для эксплуатации многоквартирного дома (объект капитального строительства с кадастровым номером 77:08:0008008:1020. Согласно части 2 , статьи 36 Земельного кодекса в существующей застройке земельные участки, на которых находятся сооружения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, жилые здания и иные строения предоставляются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев в порядке и на

условиях, которые установлены жилищным законодательством. « Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий» (ч.4,ст.43 Градостроительного кодекса РФ).

Кадастровые планы, технические паспорта, иные документы, которые содержат описание объектов недвижимости и выданы в установленном законодательством РФ порядке до дня вступления в силу настоящего Федерального закона в целях, связанных с осуществлением соответствующей государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, признаются действительными и имеют равную юридическую силу с кадастровыми паспортами объектов недвижимости (пункт 2 ст. 47 Федерального Закона от 24.06.2007 № 221-ФЗ “О государственном кадастре недвижимости”).

Из всего сказанного можно сделать вывод, что данный протокол не может служить одним из оснований для принятия положительного решения о переводе жилого помещения в нежилое помещение по адресу: Строгинский бульвар, дом 26, корпус 2, квартира 325, так как не получено согласие всех собственников на распоряжение общим имуществом, к тому же есть сомнения в подлинности решений собственников.