



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

Р Е Ш Е Н И Е

28 октября 2014 года № 072

**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», руководствуясь частью 3 статьи 36, частью 2, статьи 40 Жилищного Кодекса Российской Федерации; частью 1 статьи 246, частью 1 статьи 247 Гражданского Кодекса Российской Федерации

муниципальное Собрание решило:

1. Отказать в согласовании проекта решения Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы о переводе жилого помещения в нежилое по адресу: город Москва, Строгинский бульвар, дом 26, корпус 2, квартира 465. 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. Опубликовать настоящее решение в бюллетене «Московский муниципальный вестник» и разместить на официальном сайте.

4. Признать утратившими силу решения муниципального Собрания внутригородского муниципального образования Строгино в городе Москве от 18.03.2014 года № 013 «О согласовании проекта решения о переводе жилых помещений в нежилые», от 17.04.2014 № 022 «Об отказе в согласовании проекта решения о переводе жилого помещения в нежилое», от 28.10.2014 № 049 «Об отказе в согласовании проекта решения о переводе жилого помещения в нежилое».

5. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на членов рабочей группы ЖКХ депутата Рыбакову О.И. и депутата Гриеву О.В.

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



В.К. Ашаулов

Приложение к
решению муниципального
Собрания внутригородского
муниципального образования
Строгино в городе Москве
от 28.10.2014 № 072

МОТИВАЦИЯ ОТКАЗА НА № 999999-1100-356/14

Рассмотрев 28 октября 2014 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 465, депутаты большинством голосов (10) от установленной численности (16 депутатов) решили в согласовании перевода жилого помещения в нежилое помещение **отказать.**

Отказ мотивирован тем, что при внимательном изучении выписки из протокола общего собрания собственников помещений в МКД по адресу: Строгинский бульвар, дом. 26, корпус 2 от 18.02.2014 года обнаружены признаки её недостоверности:

1. Выписка подписана руководителем ГКУ «ИС района Строгино» Ю.А. Юрьевой, которая с 31.12.2013 не является руководителем данной организации и, с ее слов, она этот документ не подписывала.
2. В выписке подпись Ю.А. Юрьевой удостоверена печатью ГКУ «ИС района Строгино», но оттиск этой печати не соответствует оригиналу печати данной организации.
3. В выписке из протокола общего собрания собственников помещений в данном МКД, подписанной председателем общего собрания Гаголкиной Ф.Ф. и секретарем собрания Крупениной Н.Н., не представлены сведения о документах на право собственности. По сведениям ГКУ «ИС района Строгино» Гаголкина Ф.Ф., не числится в списках собственников помещений в этом МКД.
4. Выписка из протокола общего собрания собственников помещений в данном МКД от 18.02.2014 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, какое количество собственников участвовало в общем собрании, каким количеством голосов принималось решение по каждому вопросу. Согласно выписке в общем собрании приняли участие 79,9 % собственников помещений МКД (эти сведения ничем не подтверждены), 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. 465, не мог быть решен большинством 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), **«распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию всех ее участников...»** (ч. 2, ст. 253 ГК РФ).

5. Собственник жилого помещения по адресу: г. Москва, Строгинский бульвар, дом 26, корпус 2, квартира 465 обратился в Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы с заявлением о переводе жилого помещения квартиры 465 в нежилое помещение. В дальнейшем собственник намерен открыть в этом помещении объект торговли.

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

Проект реконструкции (переустройства) подразумевает устройство входной группы на месте существующего оконного проема, путем частичного демонтажа подоконной части, с установкой дверного блока, с устройством крыльца, тамбура с витринным остеклением, входной лестницы, перил, козырька; демонтаж подоконной части существующего оконного проема с установкой витринного дверного блока, с устройством витрины; устройство на прилегающем к дому газоне, пешеходной дорожки с мощением тротуарной плиткой к проектируемому входу.

Все это приведет к разрушению части несущей стены дома и 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 данном 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 26, корпус 2, согласие на отчуждение части общего имущества дали не все собственники помещений в данном МКД, что противоречит законодательству.

Необходимый пакет документов вместе с проектом решения о переводе жилого помещения в нежилое помещение по адресу: Строгинский бульвар, дом 26, корпус 2, квартира 465 впервые поступил в МС ВМО Строгино из ДЖП и ЖФ города Москвы **12.03.2014 года**. Выписка из протокола общего собрания собственников помещений в МКД от 18.11.2013 года также имела признаки недостоверности, о чем и было сообщено заявителю. Представитель

собственника квартиры 465 Гатагова С.С. Васильева О.А. **13.03.2014** года обратилась в МС ВМО Строгино с заявлением **«приостановить рассмотрение документов и протоколов по адресу: город Москва, Строгинский бульвар, дом 26, корпус 2, квартира 465, в связи с проведением повторного собрания собственников»**. С таким же заявлением она обратилась и в ДЖП и ЖФ города Москвы.

Получив повторно документы и проект решения о переводе жилого помещения в нежилое помещение 02.07.2014 года, рабочая группа депутатов обнаружила, что согласно данной выписке из протокола общего собрания собственников, повторное собрание было проведено **18.02.2014 года**, то есть **на месяц раньше**, чем было подано заявление о приостановке рассмотрения перевода жилого помещения в нежилое помещение.

По свидетельству собственников помещений данного МКД: собственника квартиры 113 Горенкова Ю.А., квартиры 237 Шмельникова А.В. и квартиры 450 Мокиной О.А., общее собрание собственников не проводилось ни 18.11.2013, ни 10.02.2014, ни в последующие дни, ни в очной, ни в заочной формах, лично они согласие на передачу в пользование, (а фактически навсегда) части общего имущества не давали, а уменьшение размера общедомовой собственности возможно только с согласия всех собственников помещений в МКД.

Такой же позиции придерживаются Конституционный суд РФ в определении от 25 мая 2011 года № 602 – 0 – 0, ряд Федеральных Арбитражных судов и Высший Арбитражный суд РФ в определении от 5 июня 2013 года № ВАС – 3070/13.

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 26, корпус 2, квартира 465.