Уважаемый читатель, прошу при желании ознакомиться с правовым обоснованием позиции по единству дома по адресу Ленинградское шоссе 8.

Для начала обратимся к Гражданскому Кодексу, который определяет многие базовые понятия законодательства.

*Данное правовое обоснование получится объемным, с большими выдержками из законодательства, которые порой трудны для восприятия. Поэтому после таких выдержек будет даваться короткое разъяснение.*

**ГК РФ Статья 130. Недвижимые и движимые вещи**

Пункт 1. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

*Итак, из 130 статьи ГК РФ получается, что здание является вещью с точки зрения закона, вещью недвижимой.*

**ГК РФ Статья 133. Неделимые вещи**

Пункт 1. Вещь, раздел которой в натуре невозможен без разрушения, повреждения вещи или изменения ее назначения и которая выступает в обороте как единый объект вещных прав, является неделимой вещью и в том случае, если она имеет составные части.

Пункт 2. Замена одних составных частей неделимой вещи другими составными частями не влечет возникновения иной вещи, если при этом существенные свойства вещи сохраняются.

Статья 133 ГК РФ говорит нам о неделимых вещах, то есть таких объектах, которые невозможно разделить без утраты ими функционального назначения. В силу пункта 1 вышеназванной статьи неделимая вещь МОЖЕТ иметь составные части.

*Тут необходимо оговорить, что Многоквартирный дом, это сложный объект прав. Теоретически он делится на квартиры и нежилые помещения (самостоятельные объекты), однако из смысла законодательства это не означает, что дом является вещью делимой. Его невозможно разделить в натуре исходя из его первоначального назначения.*

Идем дальше. Практически нигде в законодательстве не дано понятие Многоквартирного жилого дома, однако есть следующее Постановление Правительства России.

**Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом»**

Пункт 5. Жилым помещением признается:

жилой дом - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в нем;

Пункт 6. Многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

*Из Постановления и Жилищного Кодекса следует, что МКД является индивидуально определенным зданием. (Хотя допустимо говорить и строением). Понятие индивидуально определенным очень значимо, поскольку именно индивидуальная определенность позволяет нам отличить один объект права от других.*

*Теперь обратимся к Жилищному Кодексу.*

**ЖК РФ ст. 1**

Пункт 2. Граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими. Граждане **свободны** в установлении и реализации своих жилищных прав в силу договора и (или) иных предусмотренных жилищным законодательством оснований. Граждане, осуществляя жилищные права и исполняя вытекающие из жилищных отношений обязанности, не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан.

Пункт 3. Жилищные права могут быть ограничены на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

*Получается, что только на основании Федерального закона могут быть ограничены жилищные права граждан.*

*Теперь перейдем к статье 36 ЖК РФ.*

**Статья 36 ЖК РФ Общее имущество собственников**

Пункт 1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Пункт 2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Пункт 3. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

***ВНИМАТЕЛЬНО.*** **Уменьшение размера общего имущества возможно ТОЛЬКО с согласия всех собственников в данном доме путем его реконструкции.**

Помним, что иное ущемление жилищных прав может быть ТОЛЬКО на основании Федерального закона и только в конкретных целях.

Теперь давайте обратимся к специализированному Федеральному закону.

**Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»**

Статья 2. Основные понятия

Пункт 6 здание - результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных;

Пункт 21 система инженерно-технического обеспечения - одна из систем здания или сооружения, предназначенная для выполнения функций водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, газоснабжения, электроснабжения, связи, информатизации, диспетчеризации, мусороудаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) или функций обеспечения безопасности;

Итак, проанализировав данные понятия и приведенные выше понятия из Гражданского Кодекса напрашивается следующий вывод.

*Многоквартирный жилой дом является индивидуально определенным зданием. Он обладает единством системы инженерно-технического обеспечения, это также выражается в единстве крыши, единой системе подвалов, единой прокладке иного оборудования.*

*Теперь немного истории. Первоначальным объектом, возникшим на нашем земельном участке было здание, стоящее фасадом на Ленинградское шоссе. Потом в соответствии с документами, была произведена реконструкция здания путем возведения ДВУХ ПРИСТРОЕК к торцам здания.*

*Пристройки по советскому законодательству и по современному российскому не являются самостоятельными зданиями или самостоятельными объектами. Так наш дом долгое время и был и физически и юридически единым объектом.*

Итак, резюмируем.

Наш многоквартирный жилой дом является единым зданием с общей инженерной системой. Опись имущество МКД Ленинградское шоссе 8 является общим и его уменьшение НЕВОЗМОЖНО по законодательству.

Реконструкция, в результате которой из одного единого объекта могут возникнуть несколько других, не проводилась. Соответствующие правовые документы (согласно ГрК РФ не оформлялись).

Следовательно, здание по адресу Ленинградское шоссе, д.8 является Многоквартирным жилым домом. Деление на корпуса является вспомогательным предметом адресации и ошибочно воспринимается, как разделение на разные МКД.

Ссылка оппонентов на ст. 161.1 НЕСОСТОЯТЕЛЬНА, поскольку, как следует из приведенных выше положений закона, «Ленинградка 8» является ОДНИМ многоквартирным домом.

Ссылка на то, что был проигран судебный процесс по общему адресу НЕСОСТОЯТЕЛЬНА. Из решения суда следует, что единственным основанием отказа было несоблюдения досудебного, установленного законом порядка обращения в органы власти Москвы. Это решение суда не препятствует повторному обращению и последующему обжалованию возможного отказа.

И напоследок! Вывод о единстве МКД Ленинградское шоссе 8 ПОДВТЕРЖДАЕТСЯ судебной практикой. Решением по гражданское дело № 2-1392/17 суд установил:

Ссылки истца на то, что корпуса дома время,2,3 имеют самостоятельные

кадастровые номера, что подтверждается данными Мосжилинспекции (л.д. 27), как на основание недействительности решения собственников многоквартирного дома №8 в целом несостоятельны, поскольку собственникам многоквартирных домов предоставлено право созыва Общего собрания собственников как высшего распорядительного органа в целом по дому или по его составным частям в отдельности, при этом учет мнения собственников помещений корпуса 2 дома 8 по адрес очевидно учтен в установленном законом порядке в составе решения собственников всего дома , включающего корпуса 1,2,3.

…*более того существование единого Общего собрания на территории трех корпусов дома ни в коей мере не противоречит жилищному законодательству, при этом существование корпусов дома как отдельных объектов недвижимости с самостоятельными кадастровыми номерами не является основанием для умаления прав сособственников на выражение воли по управлению имуществом дома в той форме, в которой было определено Общим собранием в соответствии с его компетенцией, закрепленной жилищным и гражданским законодательством.*

***Совет МКД редактор А.В. Курамшин***