

ЭТО ДОЛЖНЫ ЗНАТЬ ВСЕ!!!

Совет Многоквартирного дома по адресу:

г. Москва. Ленинградское шоссе, д.8

в пределах своей компетенции сообщает.

СОВЕТ ДОМА Ленинградское шоссе 8 (кор.1,2,3) никто не отменял!!!

- не обжаловано и не отменено решение от 19.01.2012 г. Окружной конфликтной комиссии префектуры Северного административного округа (п.1.2. *Оказать помощь собственникам многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ленинградское ш., д. 8, в организации и проведении общего собрания по созданию Совета дома*).
- не обжаловано и не отменено решение Головинского районного суда г. Москвы – суд рассмотрел и вынес решение по гражданскому делу «21047/13 от 03.04.2013 г. в котором установлено, что созыв Общего собрания в целом по дому, никак не противоречит действующему законодательству.

Вопрос закрытия общедомовой территории обсуждается в доме давно. Наш проект закрытия территории, утверждённый ОСС, был разработан и представлен со всеми документами (включая утверждённый регламент и положение о закрытой территории) для согласования администрацией муниципального округа Войковский.

Использование шлагбаума нашим домом никаким образом не нарушает действующее законодательство, доступ к шлагбауму предоставляется всем лицам, которые имеют право проезда на общедомовую территорию. Регулярно проводятся работы по поддержанию работоспособного состояния шлагбаума. Государственные службы (скорая помощь, пожарная охрана, полиция и другие) имеют беспрепятственный доступ, на общедомовую территорию который обеспечивает служба Диспетчеризации.

Случаев нарушения прав жителей дома в связи с работой шлагбаума органами государственной власти не зафиксировано. Более того, благодаря шлагбауму во дворе дома появились свободные места, которые могут использовать именно жители дома.

Дополнительно на случай поломки шлагбаума, в доме имеется дополнительный заезд со стороны Ленинградского шоссе.

Относительно вопроса работы НКО Ассоциация содействия эксплуатации общедомового имущества. Данная организация создана по волеизъявлению жителей дома в целях содействия эксплуатации общего имущества для повышения качества жизни собственников и других жильцов МКД.

Ассоциация, как определено управлением домом – Общему собранию **отчеты** – договором, предоставляет высшему **органу целевого использования денежных** средств, а также отчеты о проделанной работе.

С этими отчетами, а также с другими

документами и материалами, в период проведения общего собрания можно ознакомиться в открытом доступе на сайте «Ленинградка 8». Сообщаю, что данные отчеты составлены надлежащим образом и не могут противоречить каким-либо «другим отчетам» по причине отсутствия последних.

Председатель Павленко С.Ю. единолично никакие средства не собирает. Ассоциация уполномочена жителями дома на аккумуляирование денежных средств (основным источником которых ранее являлось размещение рекламной конструкции) и их целевое расходование, по которому как указано выше Ассоциация отчитывается перед Общим собранием.

Относительно вопроса размещения рекламной конструкции.

Размещение рекламных конструкций регулируется ФЗ «О рекламе» и нормативными правовыми актами города Москвы. Разрешение на установку рекламной конструкции выдает Департамент СМИ и рекламы города Москвы. Предыдущее разрешение было выдано в установленном законом порядке компетентным органом именно на его основании на доме была размещена реклама.

Нормативное закрепление невозможности размещения рекламы на домах, построенных до определенного года, не является безальтернативным. Законодательство содержит ряд исключений. Так в случае, если в доме проводилась реконструкция, разрешение может выдаваться. Реконструкция в нашем МКД проводилась ни раз.

- Вопрос Общего собрания во всём доме.

ОС одновременно по трем корпусам проводится на законных основаниях.

Законодательство не содержит определения понятия Многоквартирного жилого дома.

Так из анализа Гражданского Кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, ФЗ Технический регламент безопасности зданий и сооружений и отдельных подзаконных актов можно сделать следующие выводы:

одно здание **не может** являться несколькими МКД,

Граждане могут свободно распоряжаться принадлежащими им жилищными правами, которые могут быть ограничены только на основании Федерального закона;

- **Главным признаком МКД является единство общего имущества** комплекса и **разделить его в натуре невозможно** (дом имеет общую описание имущества и единую нумерацию всех помещений).

Более того, есть вступившее в законную силу решение Головинского районного суда города Москвы по вопросу проведения Общего собрания в нашем доме по трем корпусам.

Суд установил, что созыв Общего собрания по нашему дому в целом никак не противоречит действующему законодательству.

Дополнительно сообщаем, что на сайте нашего дома имеется «Развернутое правовое заключение**», содержащее подробное разъяснение со ссылками на конкретные нормы законодательства, по вопросу единства МКД Ленинградское шоссе, д. 8 и права жителей созывать единое Общее собрание в целях наиболее продуктивного управления общим имуществом.*

Совет МКД

*Уважаемый читатель!
прошу Вас ознакомиться с правовым обоснованием позиции о единстве дома по адресу Ленинградское шоссе 8.*

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.

**И так, из 130 статьи ГК РФ следует, что*

здание

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.

Необходимо заметить, 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.

Далее.

Практически нигде в законодательстве не дано понятие Многоквартирного жилого дома, однако есть 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 законодательством

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

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

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! немного истории

Иное ущемление жилищных прав может быть **ТОЛЬКО НА ОСНОВАНИИ!** Федерального закона и только в конкретных целях.

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 инженернотехнического 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;

Проанализировав данные понятия, и выше приведенные понятия из Гр. КРФ 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 инженерной сити и пр. оборудования обеспечения.

НЕМНОГО ИСТОРИИ

Первоначально основным зданием на земельном участке объекта Владение, было возведено здание с главным фасадом на Ленинградское шоссе. Потом в согласно с документов, полученных в Гос. Архиве, была произведена реконструкция здания путем возведения **ДВУХ ПРИСТРОЕК** к его торцам.

Пристройки по советскому и по современному российскому законодательству не являются самостоятельными зданиями или самостоятельными объектами.

Поэтому наш дом долгое время был и физически, и юридически единым зданием.

Итак, резюмируем.

Наш многоквартирный жилой дом является единым зданием с общей инженерной системой. Опись имущество МКД Ленинградское шоссе 8 является общим и его уменьшение, по законодательству, **НЕВОЗМОЖНО!** (все предпринимаемые действия ни что другое как мошенничество заинтересованных лиц)

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

Следовательно, здание по адресу Ленинградское шоссе, д.8 является Многоквартирным жилым домом. **Деление на корпуса является вспомогательным предметом адресации** (в нашем случае корпус – это дополнительный указатель в адресе зданий, расположенных на земельном участке объекта недвижимости подлежащего адресации Владение) и **ошибочно воспринимается, как разделение на разные МКД.**

Ссылка оппонентов на ст. 161.1 **НЕСОСТОЯТЕЛЬНА**, поскольку, из приведенных выше положений закона – здание имеет единое функциональное назначение это МКД с единой нумерацией всех помещений, расположено на земельном участке объекта недвижимости Владение.

«Ленинградское шоссе д. 8» является ОДНИМ многоквартирным домом.

Закключение, что судебный процесс по единому адресу проигран - **НЕСОСТОЯТЕЛЕН**. Из решения суда следует, что единственным основанием отказа было – несоблюдения досудебного, установленного законом порядка обращения в органы власти Москвы – Такое решение суда не препятствует повторному обращению и последующему обжалованию возможного отказа.

В Завершении вывод

Вывод о единстве МКД Ленинградское шоссе 8 **ПОДТВЕРЖДАЕТСЯ** судебной практикой – Решением по гражданское дело № 2-1392/17 суд установил:

Ссылки на то, что корпуса дома 1, 2, 3 имеют самостоятельные кадастровые номера, подтверждает Мосжилинспекция (л/д. 27),

как на основании 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 то 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 собственников 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.

Согласно ЖК РФ,

Многokвартирный дом является **объектом технического учёта недвижимости**, который ведёт БТИ. К таким объектам относятся домовладения, здания и сооружения как единицы недвижимого имущества, признанные таковыми на основании результатов технической инвентаризации. При этом неважно, сколько у такой недвижимости собственников и отдельных элементов, входящих в её состав (п. 1 приложения к постановлению Правительства Москвы от 25.04.2000 № 293).

К объектам технического учёта относятся и комплексы недвижимого имущества, в том числе кондоминиумы и домовладения, включающие земельные участки в установленных границах и расположенные на них жилые и нежилые здания.

Домовладение как единица учёта – одно или несколько строений, расположенных на земельном участке с **единым адресом и назначением**. В его составе могут учитываться в том числе функциональные части здания: жилые и нежилые помещения, служебные постройки, гаражные боксы и вспомогательные сооружения.

Следовательно, многоквартирный дом, состоящий из нескольких корпусов, может быть, как единым объектом учёта, зарегистрированным в БТИ, так и несколькими отдельными единицами недвижимости. В последнем случае каждый корпус дома должен иметь собственные кадастровый номер и состав технической документации, который указан в п.п. 24 – 26 ПП РФ № 491.

Если корпус МКД является отдельным объектом технического учёта, информация о котором есть в БТИ, то собственники помещений в таком корпусе имеют право независимо от владельцев квартир в других корпусах выбирать способ управления домом, создавать ТСЖ или заключать договор с управляющей организацией, отличной от УО в других корпусах.

В случае, когда корпус МКД является только составной частью такого дома, собственники помещений в корпусе не могут:

1. Проводить общее собрание без участия владельцев квартир в других корпусах.
2. Избирать отдельную УО для своего корпуса или менять УО для всего дома без участия в ОСС собственников помещений в других корпусах. Выбрать/сменить управляющую организацию они смогут только на ОСС при условии соблюдения требований к кворуму собрания согласно ч. 3 ст. 45 ЖК РФ.
3. Создавать совет МКД только для своего корпуса.