

Курамшин А. собственник помещения кв.145, Ленинградское шоссе д.8, (к.1,2,3);  
Прошу Вас ознакомиться с правовым обоснованием позиции  
о единстве дома по адресу Ленинградское шоссе д.8.

---

*\* Данное правовое обоснование объемно, содержит выдержки из законодательства, которые порой трудны для восприятия, поэтому после таких выдержек даны короткие разъяснения.*

---

Обратимся к Гражданскому Кодексу,  
который определяет многие базовые понятия законодательства.

### 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.

*\* Единый недвижимый комплекс (ЕНК) — это совокупность зданий, сооружений, иных вещей (например, линейных объектов), объединенных единым назначением и неразрывно связанных (физически или технологически) или расположенных на одном земельном участке.*

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

*\* 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.*

*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.

*\*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.

**\*ВНИМАНИЕ!** Уменьшение размера общего имущества возможно ТОЛЬКО! с согласия всех собственников в данном доме при его реконструкции.

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 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, мусор удаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) или функций обеспечения безопасности;

*\*Проанализировав вышеприведенное из Гр. КРФ напрашивается следующий вывод:*

**Многоквартирный жилой дом (МКД) – является индивидуально определенным зданием.** Обладает единой описью общего имущества – это выражено в единстве крыши, единой системе подвалов, единстве инфраструктуры, системы и сети инженерно-технического обеспечения.

Изначально основным зданием, расположенным на территории земельного участка объекта Владение, был МКД с главным фасадом на Ленинградское шоссе. Согласно архивным документам, к его торцам были произведены две пристройки, которые по Советскому, и по современному Российскому Законодательству не являются самостоятельными зданиями, или самостоятельными объектами.

**И так, наш дом, адрес: Ленинградское шоссе д. 8,** согласно всем определениям и имеющихся документов всегда физически, и юридически – в целом, определялся как единое здание МКД с общей инженерной системой, единой нумерацией всех помещений и соответственно общей описью имущества МКД – уменьшение которой, по законодательству, **НЕВОЗМОЖНО!**

Согласно постановлению Правительства Москвы от 27 августа 2002г. №694ПП для ввода Адресного реестра зданий и сооружений г. Москвы в составе информационного ресурса г. Москвы. Префектом САО в 2005г. **был утверждён новый Список адресов, Основной адрес: г. Москва, Ленинградское шоссе д. 8,** здания МКД - в список не вносился замене не подлежал, не подвергался.

**Основному и всем прочим зданиям, расположенным на земельном участке владения, присвоен порядковый номер с вспомогательным указателем владения «Строение».** При этом зданию с главным фасадом по Ленинградскому шоссе д. 8; с совершёнными к его торцам пристройками, вошедшими в его состав, (литерованные А; Б) – единого функционального назначения Многоквартирный жилой дом, дополнительный указатель объекта недвижимости владения «Строение 1» (далее – МКД)

При присвоении **порядковой нумерации частям здания МКД, дополнительный адресный указатель объекта недвижимости владения – «Строение 1» заменён на вспомогательный указатель «корпус»: от въезда на территорию, по часовой стрелке, всем частям здания, присвоен порядковый номер с указателем – «корпус 1», «корпус 2», «корпус 3».** – Такая, трактовка (вспомогательного указателя) ошибочно была воспринята, как разделение на разные дома.

**Реконструкция, в результате которой из одного единого объекта могут возникнуть несколько других, НЕ ПРОВОДИЛАСЬ!**

Соответствующие правовые документы (согласно Гр. КРФ не оформлялись).

Как следует из приведенных выше положений закона, здание расположенное по Ленинградскому шоссе под номером 8, (строительный номер 242) является **ОДНИМ Многоквартирным Домом** адрес: Ленинградское шоссе д. 8, при этом ссылка оппонентов на ст. 161.1 **НЕСОСТОЯТЕЛЬНА**,

Ссылка на то, что был проигран судебный процесс по общему адресу **НЕСОСТОЯТЕЛЬНА** так как 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.

## **ВЫВОД о ЕДИНСТВЕ МКД Ленинградское шоссе 8**

### **ПОДВТЕРЖДАЕТСЯ** судебной практикой

– Решением по гражданское дело № 2-1392/17 суд установил:

**Ссылки как на основание**, что корпуса дома 1, 2, 3 имеют самостоятельные кадастровые номера, (подтверждает Мосжилинспекция (л/д. 27), которое приводит к 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 (например, корпуса 2 дома 8). **Решения должны быть оформлены в составе собственников всего дома, включающего корпуса 1,2,3.**

\* **КОРПУС** — это отдельное здание среди нескольких подобных или обособленная часть здания.

1. НОМЕР «Корпуса» присваивается зданиям, если некоторые из них не имеют прямого выхода на улицу, то есть находятся во дворе.— Зданию, имеющему выход (фасад) на улицу присваивается «КОРПУС 1», а остальным тот же номер дома и следующие номера корпусов;

2. НОМЕР «Строения» присваивается Зданиям, представляющим Единый Комплекс имеющий ОБЩИЙ ВЪЕЗД с улицы.

Присвоенная порядковая нумерация корпусов (к.1,2,3), от единственного въезда на территорию земельного участка, на котором в целом возведён жилой дом с 2-мя совершенными пристройками вошедшими в состав уже адресованного здания МКД по адресу Ленинградское шоссе д. 8, говорит о том, что это части одного здания (имеет единую нумерацию всех частей и помещений).

\* при некорректной реестровой регистрации корпусов дома, как отдельных зданий с присвоенными самостоятельными кадастровыми номерами — **это физически не существующие объекты недвижимости.**

\* при этом, неоднократно изученные документы дома Суд определил — проведение единого Общего собрания одновременно **в трех корпусах дома** ни в коей мере не противоречит жилищному законодательству; и не может являться основанием для умаления прав собственников на выражение воли по управлению имуществом дома **в той форме, в которой определено Общим собранием**, в соответствии с его компетенцией, закрепленной жилищным и гражданским законодательством.

**ВЫПИСКА судебных актов, установивших - разделение на самостоятельные объекты ФИКТИВНО**

**РЕШЕНИЕ ОССП МКД\_2020/14.11 — ДЛЯ УСТРАНЕНИЯ РЕЕСТРОВОЙ ОШИБКИ**

**СУДОМ, — УСТАНОВЛЕНО ФОРМАЛЬНОЕ РАЗДЕЛЕНИЕ ДОМА**

Решением Головинского районного суда;  
по гр. делу №02-175/2022; в составе председательствующего судьи Толоконенко С.С., при секретаре  
Артемьевой А.А. — УСТАНОВЛЕНО:

...Согласно представленным в материалы дела доказательствам, жилой дом по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, д.8, корпуса 1, 2, 3 представляет собой единое здание, имеет общие коммуникации, общую дворовую территорию, проезды, единое функциональное назначение, что подтверждается строительно-техническим заключением ООО «ЮК Выход» № 24012017-5 от 2017 года, корпуса отсутствуют, разделение на корпуса является фиктивным.

Целостность многоквартирного дома по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, д.8, корпуса 1, 2, 3 также подтверждается паспортом адрес (4)-ДТ/0136 от 18.07.2007г. ГУП ГлавАПУ Москомархитектура, согласно которому у дома имеется общий земельный участок владения с общими коммуникациями и общей дворовой территории. Также в материалы дела представлены фотографии, из которых усматривается единство объекта недвижимого имущества;

(см. дело Том 3; л.д. 50-54; лист решения стр.8)

Определением от 22 июня 2022 года, по гр. делу № 33-22368/2022. Судебной коллегией по гражданским делам Московского городского суда, в составе председательствующего судьи Понамарёва А.Н., судей Аванесовой Г.А., Лукьянченко В.В. — УСТАНОВЛЕНО:

. Вывод суда первой инстанции, указавшего, что дома по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, д.8, корп.1, Москва, Ленинградское шоссе, д.8, корп.2, г. Москва, Ленинградское шоссе, д.8, корп.3, являются единым зданием (комплексом), является верным. Действительно, жилой дом по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, д.8 представляет собой единое здание, имеет общие коммуникации, общую дворовую территорию, проезды, единое функциональное назначение, что подтверждается строительно-техническим заключением ООО «ЮК Выход» № 24012017-5 от 2017 года, корпуса отсутствуют, разделение на корпуса является фиктивным. Более того, целостность многоквартирного дома по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, д.8, корпуса 1, 2, 3 также подтверждается паспортом адрес (4)-ДТ/0136 от 18.07.2007г. ГУП ГлавАПУ Москомархитектура, согласно которому у дома имеется общий земельный участок владения с общими коммуникациями и общей дворовой территорией. Также в материалы дела представлены фотографии, из которых усматривается единство объекта недвижимого имущества; выписки из ЕГРН о праве собственности истцов на квартиры не оспаривают факта единства объекта жилого дома с фиктивным разделением на корпуса.

(ОПРЕДЕЛЕНИЕ МГС см. Том 3; л.д.55-62; лист определения МГС - стр.14),

Определением от 17 января 2023 года, по гр. делу № 88-1365/2023-88-3111/2022) Судебной коллегией по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции в составе председательствующего Полозовой Д.В. судей Жерненко Е.В. и Копылова-Прилипко Д.А. — УСТАНОВЛЕНО:

. При принятии решения суды правомерно исходили из того обстоятельства, что фактически имеет место формальное разделение многоквартирного дома на корпуса, в то время как жилой дом по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, д.8 (корпуса 1, 2, и 3) представляет собой единое здание (комплекс), имеет общие коммуникации, дворовую территорию, проезды.

(ОПРЕДЕЛЕНИЕ КС см. Том 3; л. д. 48-49 лист определения 2-ой КС - стр.3),