



## ПРАВОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по результатам анализа нарушения прав собственника на доступ к машино-месту

### 1. Постановка вопроса

#### *Общая сводка*

\_\_\_\_\_ является собственником двух нежилых помещений (машино-мест) в многоквартирном доме, приобретенных по Договору участия в долевом строительстве, расположенных по адресу Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, город Кудрово, \_\_\_\_\_ с кадастровым номером \_\_\_\_\_. После подписания акта приема-передачи машино-мест и ввода дома в эксплуатацию, собственниками многоквартирного дома был заключен договор на управление подземной автостоянкой.

Настоящим машино-местам присвоены номера 271 и 272. Машино-места являются смежными. Машино-место с номером 271 является проходным, машино-место с номером 272 является запроходным и изолированным для проезда с других путей. Доступ к машино-месту № 272 может осуществляться только путём пересечения машино-места № 271. При нахождении транспортного средства на машино-месте №271, доступ к машино-месту №272 невозможен.

#### *Визуальная характеристика машино-места № 271:*

- Справа по пути следования (заезда) транспортного средства (ТС) через машино-место №271 находится зона общего имущества собственников многоквартирного дома (далее – зона ОИ). Зона ОИ, ограничена справа по ходу следования (заезда) ТС бетонным столбом с нанесённой предупреждающей отметкой, и далее, по ходу следования (заезда), ограждающими барьерами для смежных машино-мест в количестве 3 (трёх), ограничивающих глубину заезда ТС на смежных машино-местах, и, в последующем, бетонным столбом с нанесённой предупреждающей отметкой.
- Слева по пути следования (заезда) ТС через машино-место №271 находится бетонный столб с нанесённой предупреждающей отметкой, исключающий парковку и проезд вне границ машино-места №271
- Далее (спереди) по пути следования (заезда) ТС через машино-место №271 находится смежное машино-место №272

#### *Визуальная характеристика машино-места № 272:*

- справа по пути следования (заезда) транспортного средства (ТС) зона ограничена бетонным столбом с нанесённой предупреждающей отметкой
- слева по пути следования (заезда) транспортного средства (ТС) зона ограничена бетонным столбом с нанесённой предупреждающей отметкой
- Далее (спереди) по пути следования (заезда) ТС находится зона ОИ, ограниченная бетонной стеной и ограждающим барьером для смежных машино-мест (спереди справа)

#### *Самостоятельное решение вопроса собственником:*

Со слов собственника, единственный возможный способ проезда ТС к машино-месту №272 осуществляется посредством оставления ТС с машино-места №271 в зоне ОИ.

*Обстоятельства, препятствующие предшествующему решению вопроса* выражаются в установке Управляющей компанией ограничительных бетонных столбов в количестве 2 (двух) штук в зоне ОИ.



*Текущий вопрос, требующий правового решения* является собой невозможность беспрепятственного доступа ТС собственника к машино-месту №272

## 2. Представленные документы

### **2.1. Договор управления подземной автостоянкой (незаполненный)**

Положения документа, задействованные в исследовании:

- **п. 2.1** «Целями настоящего Договора являются обеспечение благоприятных и безопасных условий пользования автостоянкой; надлежащее содержание общего имущества подземной автостоянки; обеспечение решения вопросов пользования общим имуществом Заказчиков в автостоянке; предоставление коммунальных услуг Заказчику в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором»
- **п. 2.2** «В состав общего имущества подземной автостоянки входят помещения в данной автостоянке, не являющиеся частями парковочного места и предназначенные для обслуживания более одного места в данном нежилом помещении»
- **п. 2.3.1** «Заказчик передает, а Управляющая организация принимает на себя полномочия по управлению подземной автостоянкой, а именно: предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества нежилого помещения, в том числе услуг по управлению нежилым помещением, в зависимости от фактического состояния общего имущества встроенной автостоянки в границах эксплуатационной ответственности (определяемые в соответствии с действующим законодательством) и в пределах денежных средств, поступающих Управляющей организации от Заказчиком, качеством которых должно соответствовать требованиям технических регламентов».
- **п. 2.3.12** «Выдача Заказчику справок и иных документов в пределах своих полномочий»
- **п. 2.3.14** «Распоряжение общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) по решению общего собрания собственников помещений с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт, а также на иные цели, устанавливаемые Заказчиком.
- **п. 3.1.2** «Управляющая организация обязана исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 2.3.1-2.3.17 настоящего Договора»
- **п. 3.3.9** «Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения помещений, входящих в состав общего имущества встроенной автостоянки (коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, подвалов, технических этажей)»
- **п. 3.3.15** «Выбрать на общем собрании собственников помещений во встроенной автостоянке Совет паркинга, члены которого будут являться уполномоченными представителями Заказчиков, в правоотношениях с Управляющей организацией по настоящему Договору»
- **п. 5.3** «Управляющая организация несет ответственность по своим обязательствам с момента заключения Договора»
- **п. 5.6** «Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества нежилого помещения, которое существовало до момента заключения настоящего Договора (в случае, если нежилое помещение не находилось в управлении или обслуживании Управляющей организации)»
- **п.6.2** «Состав общего имущества определяется в соответствии с действующим законодательством РФ и включает только то имущество, в отношении которого Управляющей организацией выполняются работы и оказываются услуги»



## **2.2. Договор участия в долевом строительстве объекта недвижимости на машино-место № 271**

Положения, документа, задействованные в исследовании:

- п.4.1 «Застройщик обязан передать Дольщику нежилое помещение, качество которого соответствует условиям настоящего Договора и проектной документации, а также нормативным требованиям»
- п.4.3 «Застройщиком устанавливается гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством нежилого помещения. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться со дня предоставления нежилого помещения Дольщику в пользование, либо с момента передачи Дольщику нежилого помещения по акту приема-передачи»
- п.8.2 «Договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору»
- п.8.6 «Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров либо в судебном порядке. Срок для ответа на письменные претензии Дольщика устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней с даты поступления Застройщику указанной претензии. Досудебный порядок урегулирования споров не является обязательным. Вне зависимости от направления Дольщиком претензии Застройщику Дольщик вправе обратиться в суд за защитой нарушенных прав в соответствии с действующим законодательством»

## **2.3. Акт приема-передачи к Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

Положения документа, задействованные в исследовании:

- Дата подписания – 19 мая 2017 г.
- п. 5 «Стороны признают, что настоящий Акт подтверждает исполнение обязательств Дольщика по Договору и является основанием для регистрации права общей долевой собственности Дольщика на помещение».

### **3. Законодательство, регулирующее отношения по текущему вопросу**

Исследованию было подвержено законодательство, которое может быть применимо к настоящим правоотношениям (текущему вопросу). В силу правовой неопределенности законодателя в отношении статуса подземного паркинга (подземной автостоянки) и спорной судебной практики, однозначно сделать вывод о применении тех или иных норм права к настоящему вопросу (устанавливается судом в ходе разбирательства) не представляется возможным.

Тем самым, ниже представлено то законодательство, которое в той или иной степени применяется, следовательно, может быть применено в дальнейшем, к текущему вопросу.

*Отрасль:* гражданское право, жилищное право, градостроительное право, законодательство об административных правонарушениях



*Законодательство:*

- Гражданский кодекс РФ:

**ст. 131 ГК РФ**

- **ч. 1** «Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами»

**ст. 181.2 ГК РФ**

- **ч. 1** «Решение собрания считается принятым, если за него проголосовало большинство участников собрания и при этом в собрании участвовало не менее пятидесяти процентов от общего числа участников соответствующего гражданско-правового сообщества»

**ст. 181.4 ГК РФ**

- **ч. 1** «Решение собрания может быть признано судом недействительным при нарушении требований закона, в том числе в случае, если:

- 1) допущено существенное нарушение порядка созыва, подготовки и проведения собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания;
- 2) у лица, выступавшего от имени участника собрания, отсутствовали полномочия;
- 3) допущено нарушение равенства прав участников собрания при его проведении;
- 4) допущено существенное нарушение правил составления протокола, в том числе правила о письменной форме протокола (пункт 3 статьи 181.2)».

- **ч. 3** «Решение собрания вправе оспорить в суде участник соответствующего гражданско-правового сообщества, не принимавший участия в собрании или голосовавший против принятия оспариваемого решения.

Участник собрания, голосовавший за принятие решения или воздержавшийся от голосования, вправе оспорить в суде решение собрания в случаях, если его волеизъявление при голосовании было нарушено».

- **ч. 5** «Решение собрания может быть оспорено в суде в течение шести месяцев со дня, когда лицо, права которого нарушены принятием решения, узнало или должно было узнать об этом, но не позднее чем в течение двух лет со дня, когда сведения о принятом решении стали общедоступными для участников соответствующего гражданско-правового сообщества».

**ст. 181.5 ГК РФ**

«Если иное не предусмотрено законом, решение собрания ничтожно в случае, если оно:

- 1) принято по вопросу, не включенному в повестку дня, за исключением случая, если в собрании приняли участие все участники соответствующего гражданско-правового сообщества;
- 2) принято при отсутствии необходимого кворума;
- 3) принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания;
- 4) противоречит основам правопорядка или нравственности».

**ст. 223 ГК РФ**



- **ч. 1** «Право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором»
- **ч. 2** «В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом».

**ст. 246 ГК РФ**

- **ч. 2** Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

**ст. 247 ГК РФ**

- **ч. 1** Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия – в порядке, устанавливаемом судом.
- **ч. 2** Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации.

**ст. 304 ГК РФ**

Собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения

Жилищный кодекс РФ:

**ст. 44 ЖК РФ**

- **ч. 1** «Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование».
- **ч. 1.1** «Лица, принявшие от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, вправе принимать участие в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме и принимать решения по вопросам, отнесенным настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом, в течение года со дня выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию».  
(часть 1.1 введена Федеральным законом от 31.12.2017 N 485-ФЗ и вступила в силу с 11 января 2018 г.)
- **ч. 2 п. 3.1** «К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся: принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания»
- **ч. 2 п. 3.2** «К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся: принятие решений об использовании системы или иных



информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования»

- **ч. 2 п. 4** «К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся: выбор способа управления многоквартирным домом»

**ст. 46 ЖК РФ**

- **ч. 1** «Решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей, и подлежат размещению в системе лицом, инициировавшим общее собрание. Подлинники решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было создано общее собрание, в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, а при непосредственном способе управления многоквартирным домом в орган государственного жилищного надзора не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме»

- **ч. 1.1** «Управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива в течение пяти дней с момента получения указанных в части 1 настоящей статьи подлинников решений и протокола общего собрания собственников помещений обязаны в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, направить подлинники указанных решений и протокола, в том числе с использованием системы, в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет»

**ст. 162 ЖК РФ**

- **ч. 1** Договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями настоящего Кодекса, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора. Каждый собственник помещения в многоквартирном доме самостоятельно исполняет обязанности по договору управления многоквартирным домом, в том числе обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и не отвечает по обязательствам других собственников помещений в данном доме.

- **ч. 2** «По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или)



оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность».

- **ч. 3** «В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

- 1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- 2) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со статьей 157.2 настоящего Кодекса;
- 4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления»

#### **ст. 165 ЖК РФ**

«Орган местного самоуправления на основании обращения собственников помещений в многоквартирном доме, председателя совета многоквартирного дома, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, указанных в части 8 статьи 20 настоящего Кодекса общественных объединений, иных некоммерческих организаций о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 настоящего Кодекса, в пятидневный срок проводит внеплановую проверку деятельности управляющей организации. В случае, если по результатам указанной проверки выявлено невыполнение управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом, орган местного самоуправления не позднее чем через пятнадцать дней со дня соответствующего обращения созывает собрание собственников помещений в данном доме для решения вопросов о расторжении договора с такой управляющей организацией и о выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления данным домом».

#### Градостроительный кодекс

#### **ст. 1 ГрК**

- **п. 29** «Машино-место - предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке»

- **п. 36** «Благоустройство территории - деятельность по реализации комплекса мероприятий, установленного правилами благоустройства территории муниципального образования, направленная на обеспечение и повышение комфортности условий проживания граждан, по поддержанию и улучшению санитарного и эстетического состояния территории муниципального образования, по содержанию территорий населенных пунктов и расположенных на таких территориях объектов, в том числе **территорий общего пользования**, земельных участков, зданий, строений, сооружений, прилегающих территорий)»



- **п. 38** «Элементы благоустройства - декоративные, технические, планировочные, конструктивные устройства, элементы озеленения, различные виды оборудования и оформления, в том числе фасадов зданий, строений, сооружений, малые архитектурные формы, некапитальные нестационарные строения и сооружения, информационные щиты и указатели, применяемые как составные части благоустройства территории»

- Кодекс об административных правонарушениях РФ:

- **ст. 7.23.3 ч. 1 КоАП РФ**

Нарушение организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании договоров управления многоквартирными домами, правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами влечет наложение административного штрафа на юридических лиц - от ста пятидесяти тысяч до двухсот пятидесяти тысяч рублей

- **ст. 19.1 КоАП РФ**

«Самоуправство, то есть самовольное, вопреки установленному федеральным законом или иным нормативным правовым актом порядку осуществление своего действительного или предполагаемого права, не причинившее существенного вреда гражданам или юридическим лицам»

- **ст. 19.4 КоАП РФ**

«Неповиновение законному распоряжению или требованию должностного лица органа, осуществляющего государственный надзор (контроль), государственный финансовый контроль, должностного лица организации, уполномоченной в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора, должностного лица органа, осуществляющего муниципальный контроль, муниципальный финансовый контроль влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от пятисот до одной тысячи рублей; на должностных лиц - от двух тысяч до четырех тысяч рублей»

- **ст. 19.5 КоАП РФ**

- **ч. 1** «Невыполнение в установленный срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), муниципальный контроль, об устранении нарушений законодательства влечет наложение административного штрафа на юридических лиц - от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей».

- **ч. 24** «Невыполнение или ненадлежащее выполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего региональный государственный жилищный надзор, в том числе лицензионный контроль в сфере осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, об устранении нарушений лицензионных требований, за исключением случаев, предусмотренных частью 24.1 настоящей статьи, на юридических лиц - от двухсот тысяч до трехсот тысяч рублей.»

- **ст. 28.3 КоАП РФ**

**ч. 2 п. 1** «должностные лица органов внутренних дел (полиции) - об административных правонарушениях, предусмотренных ст. 19.1 настоящего Кодекса»

**ч. 2 п. 69** «должностные лица органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющих региональный государственный жилищный надзор, - об административных правонарушениях, частями 1 и 24 статьи 19.5, настоящего Кодекса»



**ч. 7** «Должностные лица органов местного самоуправления, перечень которых устанавливается законами субъектов Российской Федерации, вправе составлять протоколы об административных правонарушениях, предусмотренных частью 1 статьи 19.4, статьей 19.4.1, частями 1, 31, 32 статьи 19.5, статьей 19.7 настоящего Кодекса, при осуществлении муниципального контроля»

**- ст. 28.8 КоАП РФ**

ч. 1 «Протокол (постановление прокурора) об административном правонарушении направляется судьбе, в орган, должностному лицу, уполномоченным рассматривать дело об административном правонарушении, в течение трех суток с момента составления протокола (вынесения постановления) об административном правонарушении.

- Федеральные законы:

**Федеральный закон от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации»**

**- ст. 24 ч. 1** «Представление об устранении нарушений закона вносится прокурором или его заместителем в орган или должностному лицу, которые полномочны устранить допущенные нарушения, и подлежит безотлагательному рассмотрению.

В течение месяца со дня внесения представления должны быть приняты конкретные меры по устранению допущенных нарушений закона, их причин и условий, им способствующих; о результатах принятых мер должно быть сообщено прокурору в письменной форме».

**Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"**

**- ст. 1 п. 1** «Настоящий Федеральный закон регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - участники долевого строительства), для возмещения затрат на такое строительство и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства»

**- ст. 16 п. 5** «У участника долевого строительства при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество»

- Постановления Правительства РФ:



**Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность"**

- п. 2 «В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование)

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом».

**Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами"**

- п. 34 «Управляющая организация, товарищество или кооператив предоставляют по запросу (обращению) собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме:

иную информацию - в срок, установленный соответствующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, обязанность по предоставлению которой управляющей организацией, товариществом или кооперативом собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах предусмотрена законодательством Российской Федерации»

- п. 35 «Запрос (обращение) может быть направлен посредством почтового отправления, электронного сообщения на адрес электронной почты управляющей организации, товарищества или кооператива, государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, а также с нарочным самим собственником или пользователем помещения в многоквартирном доме либо через консьержа многоквартирного дома, если услуга консьержа предусмотрена договором управления многоквартирным домом, а также высказан устно, в том числе на приеме. Официальный ответ направляется по тем же каналам связи, по которым был получен запрос (обращение), если заявителем не указано иное»

**Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»**



- п. 3 пп. 3 «Управляющая организация, товарищество и кооператив обязаны раскрывать следующие виды информации: информация о проведенных общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, результатах (решениях) таких собраний»

- п. 8 «Раскрытие управляющей организацией, товариществом и кооперативом информации осуществляется по формам, утвержденным Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. указанные формы должны предусматривать детализацию видов информации, предусмотренных пунктом 3 настоящего документа, обеспечивающую реализацию собственниками помещений в многоквартирном доме правомочий собственников в полном объеме»

- Постановления Пленума Верховного суда РФ:

**Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации"**

- п. 41 «В соответствии с пунктом 1 статьи 6 ГК РФ к отношениям собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающим по поводу общего имущества в таком здании, подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности статьи 249, 289 и 290 ГК РФ и 44 - 48 ЖК РФ».

- Решения органов местного самоуправления:

**Устав Муниципального образования «Заневское городское поселение»**

**Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 25.01.2016 г.**

- ст. 3 п. 1 пп. 18 «К вопросам местного значения Заневского городского поселения в соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ) относятся утверждение правил благоустройства территории поселения, устанавливающих в том числе требования по содержанию зданий (включая жилые дома), сооружений и земельных участков, на которых они расположены, к внешнему виду фасадов и ограждений соответствующих зданий и сооружений, перечень работ по благоустройству и периодичность их выполнения; установление порядка участия собственников зданий (помещений в них) и сооружений в благоустройстве прилегающих территорий; организация благоустройства территории поселения (включая освещение улиц, озеленение территории, установку указателей с наименованиями улиц и номерами домов, размещение и содержание малых архитектурных форм), а также использования, охраны, защиты, воспроизводства городских лесов, лесов особо охраняемых природных территорий, расположенных в границах населенных пунктов поселения»

- ст. 30 п. 1 пп. 11 «К полномочиям администрации относится осуществление муниципального контроля в порядке, установленном действующим законодательством, в соответствии с утвержденными административными регламентами»

**Решение Совета Депутатов Муниципального образования «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 25.02.2020 г. № 07 «Об утверждении Правил благоустройства и санитарного содержания территории МО «Заневское городское поселение»**

- глава 12 п. 3 «Установка ограждений и иных конструкций для обозначения (выделения) мест в целях размещения, остановки, стоянки транспортных средств в границах



земельных участков, предназначенных для размещения и эксплуатации многоквартирных жилых домов, допускается в рамках согласования проекта благоустройства администрацией в установленном порядке, при условии согласования общим собранием собственников помещений многоквартирного жилого дома размещения таких объектов»

#### 4. Организации и органы, уполномоченные рассматривать текущий вопрос

##### 4.1. Суд

*Действие:* обязать убрать элементы благоустройства в отсутствие согласия всех собственников долевой собственности или общего собрания собственников.

*Правовые основания:* всё вышеперечисленное законодательство, регулирующее по текущему вопросу

##### 4.2. Полиция

Привлечение к административной ответственности за самовольную установку элемента благоустройства.

*Правовые основания:* п. 2.3.14 Договора управления подземной автостоянкой, ст. 19.1 КоАП РФ, ч. 2 ст. 246 ГК РФ, п. 36, 38 ст. 1 ГрК РФ.

##### 4.3. Комитет государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области

*Действие:* привлечение к административной ответственности за неисполнение в законный срок предписания (постановления, представления, решения), осуществляющего государственный надзор – после уведомления о необходимости устранить нарушение.

*Правовые основания:* п. 2.3.14 Договора управления подземной автостоянкой, ч. 1 и ч. 24 ст. 19.5 КоАП РФ, ч. 2 ст. 246 ГК РФ, п. 36, 38 ст. 1 ГрК РФ.

*Действие:* Жалоба на несвоевременный ответ на запрос, отсутствие ответа.

*Правовые основания:* ст. 7.23.3 КоАП РФ

##### 4.4. Администрация Муниципального образования «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области

*Действие:* привлечение к административной ответственности за неповиновение законному распоряжению или требованию должностного лица, осуществляющего муниципальный контроль – после уведомления о необходимости устранить нарушение.

*Правовые основания:* п. 2.3.14 Договора управления подземной автостоянкой, ст. 19.4 КоАП РФ, ч. 2 ст. 246 ГК РФ, п. 36, 38 ст. 1 ГрК РФ, п. 3 гл. 12 Решения Совета Депутатов Муниципального образования «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 25.02.2020 г. № 07 «Об утверждении Правил благоустройства и санитарного содержания территории МО «Заневское городское поселение»



*Примечание:* жалоба по факту установки элемента благоустройства в отсутствие согласия муниципальных органов власти

#### **4.5. Всеволожская городская прокуратура**

*Действие:* направление прокуратурой представления об устранении нарушений закона, подлежащего безотлагательному рассмотрению – убрать элементы благоустройства в связи с отсутствием решения участников долевой собственности

*Правовые основания:* п. 2.3.14 Договора управления подземной автостоянкой, ч. 2 ст. 246 ГК РФ, п. 36, 38 ст. 1 ГрК РФ, ч. 1 ст. 24 ФЗ «О прокуратуре», п. 3 гл. 12 Решения Совета Депутатов Муниципального образования «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 25.02.2020 г. № 07 «Об утверждении Правил благоустройства и санитарного содержания территории МО «Заневское городское поселение»

*\*Действие:* установить обстоятельства начала деятельности управляющей компании ввиду отсутствия действующего общего собрания собственников подземной автостоянки

*Обстоятельства:* отсутствие зарегистрированной собственности у большинства собственников машино-мест на момент проведения собрания: 8 собственников в 2017 году 180 собственников на 18 год 40 в 19 году 15 в 2020 году

#### **5. Порядок действий по текущему вопросу**

В связи с тем, что действия заявителя должны носить последовательный и обоснованный характер, в качестве первого шага рекомендуется подать в управляющую компанию и комитет жилищного надзора заявление о предоставлении копий протоколов общего собрания за всё время действия управляющей компании на территории подземной автостоянки.

В протоколах следует установить следующие имеющие значение для разрешения текущего вопроса обстоятельства:

- заключение договора на управление подземной парковкой. Как указывалось выше – на 2017 год (на предполагаемый год заключения договора на управление подземной автостоянкой) было зарегистрировано лишь 8 собственников паркинга, что нарушает интересы иных собственников паркинга, основное количество которых было зарегистрировано в 2018 году -180 человек;
- основание для установки полусфер (если таковое имеется). Если таковое отсутствует – можно смело подавать жалобы во все вышеуказанные инстанции;
- определить, принималось ли решение по выбору Совета паркинга (п. 3.3.15 Договора управления подземной автостоянкой). Если принималось – возможные локальные вопросы выносятся за пределы общего собрания собственников паркинга, не подлежат обязательной публикации, что фактически может узурпировать принятие решений на территории паркинга соответствующим Советом паркинга. Такие действия могут подлежать немедленному оспариванию.

После получения/неполучения вышеуказанных документов у заявителя будет понимание, чем руководствовалась управляющая компания при вынесении решения по установке полусфер. Дополнительно можно будет определить лояльность управляющей компании по отношению к собственнику и запросу информации согласно действующему законодательству, степень «раздражительности» в связи с повышенным вниманием к



**ЕВГЕНИЙ  
МАЛЬЦЕВ**  
Адвокат

деятельности управляющей компании на территории паркинга, выявлению возможных нарушений для последующего взаимодействия с управляющей компанией.

Исходя из обновленных данных по текущему вопросу можно будет определить дальнейшие шаги, требующие соблюдения прав собственника машино-мест с номерами 271 и 272.

*Дата составления правового заключения – 10.07.2020 г.*

\*При изменении законодательства по текущему вопросу, порядок действий (п. 5 правового заключения) теряет свою актуальность в той части, в которой его касается измененное законодательство.

\*\*Правовое заключение является действующим ровно в той части, которая была изучена адвокатом в общедоступных сведениях, а также сведениях, представленным заявителем.

*Заключение составлено адвокатом Адвокатской палаты Санкт-Петербурга Мальцевым Евгением Григорьевичем (реестровый № 78/7423)*

*/ подпись / Мальцев Е.Г./*



## Сопроводительное письмо.

Максим, добрый день! В силу вышесказанного, есть обязательный порядок действий, который включает в себя работу предварительного (ознакомительного) характера для оценки всей существующей проблематики. От него никуда не уйти для того чтобы в дальнейшем не совершать ошибок. Срок ответа здесь, в силу того, что законодательство с 17 года по ЖКХ кардинально поменялось, к сожалению останется 30 дней (ранее был и 1 рабочий день, и 3 и 10), что не мешает вашему праву на получение ответа раньше.

Жилищный надзор, в который должны направляться протоколы с 18 года в течение 10 дней после принятия решения общего собрания в отдельных регионах может отказывать в предоставлении протоколов из-за того, что они содержат персональные данные собственников, но законодатель усмотрел, что здесь публичные права являются более важными, чем персональные данные, поэтому обращение будет подкреплено соответствующими ссылками чтобы ответ получить максимально полный.

После получения мы уже сможем понять законность или незаконность в действиях управляющей компании по установке полусфер.

Ровно после этого момента у нас будет распутье, которое позволит выбрать нам два пути, по которым мы можем пойти для решения вашей проблемы.

1 – судебный. В суде, с применением настоящих статей и полученных обстоятельств можно будет оспорить установку данных полусфер управляющей компанией. В отношении сроков ничего пока сказать не могу, так как понимание «характера» управляющей компании нам частично придет лишь после ответа на наши запросы. Может быть обжалование вплоть до Верховного суда (при том, что до него доходит только каждый 20-й спор при обжаловании) с учётом того, что данный вопрос не имеет надлежащего регулирования, суд может ставить точку в решении данного вопроса и, как бы это пафосно не звучало, подать пример для применения спора в нашу или не нашу пользу по всей стране по данной категории споров. При том, что совершенно недавно Верховный суд озвучил позицию (для освобождения нижестоящих судов от загрузки), что нам надлежит использовать решения вышестоящих судов (постепенно фактически легализуя прецедентное право, как в странах англо-саксонской системы). Судебные расходы также можно будет компенсировать с проигравшей стороны (фактически ваши соседи оплатят моё участие в судебном процессе). Минус – в сроке, когда они уберут полусферы. При условии подачи в конце августа (после, допустим, получения ответа от управляющей компании или жилищного надзора с протоколами – при условии, что всё будет получено), для вступления решения суда в законную силу может пройти приблизительно месяцев 6-8 (с учётом обжалования решения в Ленинградском областном суде).

2 – процедурный. Так называется порядок, связанный с подачей обращений в государственные органы власти. Как вы выше успели убедиться в правовом заключении, подать можно в совершенно разные органы – в муниципалитет, в жилищный надзор, в полицию, в прокуратуру. И вести диалог уже с ними – встречаться, направлять, обменяться контактами. Отметим, что в силу коррупционной составляющей, не все государственные органы могут сработать одинаково эффективно, в силу чего, скорее всего, понадобится установление личного контакта, либо усилить действие наших документов придется количеством жалоб (на бездействие, на ускорение, на получение подробных отчётов), фактически пиная хромую лошадь (заранее не обвиняю ни один из органов в бездействии – предположение из практики). Плюсы – довольно быстро можно будет убрать полусферы, если будет установлено (исходя из протоколов), что они действительно установлены незаконно, штрафануть за незаконную установку. Помимо прочего придраться можно



будет к любому пику управляющей компании на паркинге, к бездействию на действия граждан (парковка за пределами и тд). В последующем у вас уже просто будет сформирована самостоятельная форма документов (бланк, «рыба»), с которой вы можете обращаться на любые незаконные действия и бездействия на паркинге, чтобы в конце управляющая компания и люди поняли, что изначально надо следить за собой, прежде чем говорить что-либо вам. Возможные минусы – обретёте врагов в лице соседей, возможно, вы станете собирательным образом жалобщика в глазах соседей, а тех, кто жалуется и ябедничает у нас в стране не сильно любят – главное за собой не все следят, к сожалению. Для вашего кошелька минус в том, что данные расходы не являются судебными, следовательно, их возмещение в том базовом понимании и судебном порядке. Есть вероятность их возместить, но в таком случае нужно добиваться, чтобы каждым из ваших заявлений было установлено нарушение, которым управляющая компания была бы привлечена к ответственности – и в последующем обращаться в суд за компенсацией судебных расходов, а обращение в суд за компенсацией судебных расходов по каждому выявленному обстоятельству это фактически дополнительные судебные расходы, которые необходимо включить. С одной стороны это является стимулом к тому, чтобы адвокатом были составлены эффективные жалобы, по которым действительно будет установлено нарушение. Но с другой стороны, передача спора на рассмотрение другому органу, бездействие первого не могут браться в расчёт, исходя из чего ваши расходы не могут быть в таком случае компенсированы. В общем, вероятность возмещения здесь действительно небольшая, так как у вас здесь больше идет как самозащита права.

Для того чтобы мне самому было предоставлено право на обращение в прокуратуру, жилищный надзор, полицию, муниципальное образование и управляющую компанию потребуются доверенность. Если будете самостоятельно направлять запросы и подписывать – в таком случае буду вам направлять для последующей передачи в соответствующие органы. Однако для контакта с соответствующими органами, рекомендую (не настаиваю, но для восприятия ситуации представителями данных органов всерьез отношения к проблеме) оформить именно доверенность.

Стоимость проведенного исследования и составления правового заключения составляет 25 000 рублей

Запрос протоколов общего собрания в УК (+протоколов совета старейшин) и жилищном надзоре – 8 000 рублей + почтовые расходы. Если будете направлять самостоятельно, то просто 8 000 рублей.

После получения документов можно будет определить дальнейший порядок действий и обсудить перспективы каждого из них – судебный или процедурный порядок.

С уважением, адвокат Евгений Мальцев