



**ГОСУДАРСТВЕННАЯ
ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
КУЗБАССА
(ГЖИ КУЗБАССА)**

**НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЙ
ОТДЕЛ**

Советский проспект, д.60, г. Кемерово, 650064
тел. 8(3842) 36-93-37

В Арбитражный суд Кемеровской области
650000, г. Кемерово, ул. Красная, 8

Заявитель: ООО «ЖКТ»
650036, г. Кемерово, ул. 9 января, д. 6

Административный орган:
Государственная жилищная инспекция
Кузбасса

Дело № А27-12546/2021

Отзыв

**на заявление о признании недействительным предписания
ГЖИ Кузбасса № 08-406 от 30.04.2021 г.**

30.04.2021 года Государственной жилищной инспекцией Кузбасса в отношении ООО «ЖКТ» было выдано предписание № 08-406 в срок до 30.06.2021 г. инициировать общее собрание собственников помещений многоквартирного дома, на котором решить вопрос об использовании пристройки, расположенной с дворовой стороны дома между подъездами №№ 2 и 3 (в которой размещена слесарная мастерская), при отсутствии решения собственников помещение освободить. Решение собственников многоквартирного дома предоставить в ГЖИ Кузбасса.

С указанным предписанием ООО «ЖКТ» не согласно, просит признать его недействительным.

С доводами, изложенными в заявлении ООО «ЖКТ», ГЖИ Кузбасса не согласна, считает предписание № 08-406 от 30.04.2021 г. законным и обоснованным, не подлежащим отмене по следующим основаниям.

Согласно п.1, 2 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе, 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); 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.

В соответствии с подп. "а" п. 2 Правил N 491 в состав общего имущества включаются помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, 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).

Так, на инвентаризационном плане земельного участка технического паспорта на многоквартирный дом № 61 по пр-ту Октябрьскому в г. Кемерово отражено строение под литером А1 площадью 6,68 х 8,42 м.кв., которое и используется ООО «ЖКТ» под слесарную мастерскую. Данное строение не имеет номера, в техническом паспорте на многоквартирный дом такой информации не имеется.

Из ответа КУМИ Администрации г. Кемерово от 19.11.2020 г. исх. № 16-01/6465 следует, что нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Кемерово, пр-т Октябрьский, 61 в Реестре муниципального имущества г. Кемерово не значатся.

Таким образом, спорное строение отвечает признакам общего имущества многоквартирного дома № 61 по пр-ту Октябрьскому в г. Кемерово.

В п. 4 ст. 36 ЖК РФ закреплено, что по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

В соответствии с ч. 2 ст. 162 Кодекса по договору управления многоквартирным домом управляющая организация по заданию другой стороны (собственников помещений в МКД) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

В силу подп. 3, 4 п. 1.1 ч. 1 ст. 161 ЖК РФ надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе по обеспечению доступности пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; по соблюдению прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц.

Из взаимосвязанных положений ч. 4 и ч. 7 ст. 45 ЖК РФ инициатором созыва общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме могут являться собственник(и) либо управляющая организация, осуществляющая управление данным многоквартирным домом по договору управления.

Таким образом, общее имущество многоквартирного дома (его часть) может быть предоставлено в пользование третьим лицам только при условии наличия соответствующего решения общего собрания собственников помещений в таком доме. В то же время предоставление в пользование третьим лицам общего имущества многоквартирного дома (его частей) без получения согласия на это от собственников помещений в доме является неправомерным и само по себе, в силу названных норм, предполагающих исключительное право собственников помещений в многоквартирном доме на распоряжение общим имуществом в таком доме, нарушает соответствующие права и законные интересы указанных лиц.

В рассматриваемом случае по результатам проведения проверочных мероприятий Инспекцией установлено, что общее имущество (строение под литером А1) используется

ООО «ЖКТ», при этом решение общего собрания о размещении в нем слесарной мастерской с использованием общего имущества многоквартирного дома отсутствует.

Следовательно, обязанность организации, с которой собственниками помещений многоквартирного дома заключен договор управления многоквартирным домом, по обеспечению надлежащего содержания и использования общего имущества соответствующего дома и недопущению неправомерного использования частей дома, прямо установлена положениями действующего законодательства.

На основании вышеизложенного просим заявление ООО «ЖКТ» об оспаривании предписания № 08-406 от 30.04.2021 г. оставить без удовлетворения, предписание – без изменения.

Представитель по доверенности


Е.Г. Вольпер