



АДМИНИСТРАЦИЯ РАМЕНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Адрес: Комсомольская пл., д.2
г. Раменское, Московская область, 140100

Телефон (495) 556-62-21, (496) 463-33-14
463-31-88

Факс: (8-496) 463-30-81

E-mail: ramadm@ramenskoye.ru

Московская обл.,
Раменский р-н,
п. Ильинский,
ул. Чкалова, д. 1

Уважаемый Заявитель!

Администрация Раменского муниципального района рассмотрела Ваше обращение, поступившее через Портал государственных и муниципальных услуг Московской области «Единая книга жалоб и предложений Московской области» (вх. от 28.09.2018г. № 2021239) по вопросу мусора в подземном паркинге и сообщает, что для решения данного вопроса Ваше обращение было направлено по принадлежности в ООО «ЖилКомСервис».

По информации, полученной от ООО «ЖКС», нежилое помещение №1 (паркинг) по вышеуказанному адресу не относится к общему имуществу собственников помещений в МКД, и согласно ст. 210 ГК РФ расходы по содержанию нежилого помещения №1 возлагаются на собственников данного нежилого помещения.

Собственники машино-мест в подземном паркинге многоквартирного дома, в отличие от собственников жилых помещений, несут двойные финансовые обязательства. В силу одновременного обладания правами собственности на доли общего имущества двух типов (дома и паркинга) они оплачивают:

1. Затраты по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников многоквартирного дома. (Плата, выставаемая ООО «ЖКС» по договору управления МКД). ООО «ЖКС» выполняет все необходимые работы и услуги, осуществляет содержание и ремонт многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

2. Затраты по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников подземного паркинга. Решения о передаче ООО «ЖКС» обязанностей по обслуживанию и содержанию нежилого помещения №1, а также установления платы за данное обслуживание принято не было. Таким образом, собственники помещения №1 (паркинга) самостоятельно осуществляют содержание и обслуживание данного нежилого помещения.

На основании вышеизложенного, а также учитывая, что указанные в обращении места не являются местами общего пользования, осуществлять уборку в нежилом помещении №1 должны собственники машино-мест.

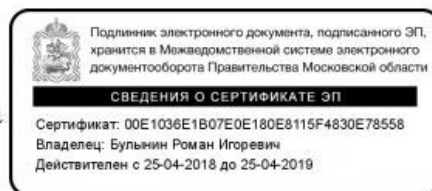
Однако, для создания благоприятных условий для собственников нежилого помещения №1, сотрудниками управляющей компании ООО «ЖилКомСервис» были добровольно проведены работы по уборке навалов мусора по вышеуказанному адресу.

Уважаемый Заявитель, в случае положительного выполнения работ или при наличии удовлетворяющего Вас ответа по указанному вопросу, просим отметить на портале проблему как успешно решенную.

Приложение на 5 листах.

С уважением,

Заместитель главы администрации
Раменского муниципального района



Р.И. Бульнин

№ Б/И от « 04 » октября 2018г.

ООО «ЖКС» по результатам рассмотрения обращения № 2021239 заявителя: «Sav» от 28.09.2018 года (Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. Чкалова, д. 1) по вопросу свалки мусора в паркинге многоквартирного дома, сообщает следующее.

В соответствии с пп. «а» п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее- Правила №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 (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).

Согласно пп. «ж» п. 2 Правил №491, в состав общего имущества также включаются 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.

Однако согласно выписке из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04.04.2017 года нежилое помещение площадью 5613,1 кв.м. с кадастровым номером 50.23:0020106:9943 (паркинг) по адресу: Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. Чкалова, д.1, пом. №1 **принадлежит определенным собственникам на праве общей долевой собственности.**

Признать данное нежилое помещение общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме нельзя, поскольку правом собственности на данное нежилое помещение обладают только определенные в выписке лица.

Согласно п. 3,4,5 ст. 6 Федерального закона от 3 июля 2016 г №315- 3 «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в случае, если до дня

вступления в силу настоящего Федерального закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним были зарегистрированы доли в праве общей собственности на помещения, здания или сооружения, предназначенные для размещения транспортных средств, каждый участник общей долевой собственности вправе осуществить выдел в натуре своей доли посредством определения границ машино-места, а также зарегистрировать право собственности на машино-место.

До прекращения права общей долевой собственности на помещение собственник машино-места имеет право пользования имуществом оставшимся после выдела машино-места и **необходимым для прохода или проезда к машино-месту, и несет бремя содержания такого имущества в объеме, существовавшем до выдела машино-места, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.**

Общая долевая собственность на помещение, в границах которого располагаются машино-места прекращается **со дня выдела в натуре доли последним участником долевой собственности** и регистрации им права собственности на машино-место.

В связи с тем, что нежилое помещение №1 не относится к общему имуществу собственников помещений в МКД, согласно ст. 210 ГК РФ расходы по содержанию нежилого помещения №1 **возлагаются на собственников данного нежилого помещения.**

Собственники машино-мест в подземном паркинге многоквартирного дома, в отличие от собственников жилых помещений, **несут двойные финансовые обязательства.** В силу одновременного обладания правами собственности на доли общего имущества двух типов (дома и паркинга) они оплачивают:

1. затраты по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников многоквартирного дома. (Плата, выставляемая ООО «ЖКС» по договору управления МКД). ООО «ЖКС» выполняют все необходимые работы и услуги, осуществляет содержание и ремонт многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

2. затраты по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников подземного паркинга. Решения о передаче ООО «ЖКС» обязанностей по обслуживанию и содержанию нежилого помещения №1, а также установления платы за данное обслуживание принято не было. Таким образом, собственники помещения №1 (паркинга) самостоятельно осуществляют содержание и обслуживание данного нежилого помещения.

На основании изложенного, учитывая что указанные в обращении места не являются местами общего пользования, осуществлять уборку в нежилом помещении №1 должны собственники машино-мест.

Однако в связи с тем, что ООО «ЖКС» осуществляет надлежащее содержание и обслуживание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и имеет в штате квалифицированный персонал, сотрудниками ООО «ЖКС» добровольно были устранены навалы мусора в нежилом помещении №1 МКД, для создания благоприятных условий для собственников указанного нежилого помещения. Фотоматериалы на 3 л. прилагаются.

С уважением,

**Генеральный директор
ООО «ЖКС»**



Басангов А.С.



2018/10/1 16:03



2018/10/1 16:04



2018/10/1 16:09