

**ПРАВИТЕЛЬСТВО МУРМАНСКОЙ ОБЛАСТИ
ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ**

183038, г. Мурманск, ул. С. Перовской 25/26

т. 48-65-44 ф. 47-67-59

ПРЕДПИСАНИЕ № 24/11 от «18» января 2016 года

администрация ЗАТО г. Североморск

По результатам проведения внепланового мероприятия по государственному контролю за соблюдением правил перевода жилого помещения в категорию нежилого (распоряжение от 16.12.2015 года № 2456) по адресу: ЗАТО Североморск, 184600 г. Североморск, ул. Ломоносова, д. 4.

выдано: администрация ЗАТО г. Североморск

Элементы здания. Установленные нарушения обязательных требований по использованию, сохранности и эксплуатации жилищного фонда (описание нарушений, местоположение, причины и масштаб причиненного ущерба). Нарушения обязательных требований при предоставлении жилищно-коммунальных услуг и др.	Мероприятия (работы), подлежащие исполнению в целях устранения причин и последствий допущенных нарушений.	Сроки исполнения.
<p>В ходе проведения проверки установлено следующее:</p> <p>- постановлением администрации ЗАТО г. Североморск от 12.12.2014 № 1439 на основании заявления собственника жилья кв. 61, расположенная в д. 18 по ул. Сафонова в г. Североморск, переведена в нежилой фонд при условии проведения работ по переустройству (перепланировке) помещения в соответствии с рабочей документацией;</p> <p>- в соответствии с проектом по переустройству (перепланировке) помещения, предусматривающим в т. ч. разборку кирпичной кладки подоконного пространства со стороны главного фасада для установки дверного блока, а также строительство крыльца на придомовой территории и установку козырька на главном фасаде многоквартирного дома над крыльцом, в связи с чем данные строительные работы предусматривают уменьшение общего имущества многоквартирного дома, а также его использование;</p>	<p>1. Отменить постановление администрации ЗАТО г. Североморск от 12.12.2014 № 1439 о переводе жилой кв. 61 в д. 18 по ул. Сафонова в г. Североморск в нежилой фонд</p>	<p>до 25.02. 2016</p>

- согласно пункту "в" части 2 раздела 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, в состав общего имущества включаются, в том числе ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие конструкции).

- в администрацию ЗАТО г. Североморск собственником кв. 61 представлен протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 18 по ул. Сафонова в г. Североморск, согласно которому **73,16% собственников, принявших участие в голосовании**, дали свое согласие на перевод жилой кв.61 в нежилую с целью обустройства магазина промышленных товаров с устройством дополнительного входа в помещение и устройством крыльца с козырьком, **1,58% проголосовал против устройства дополнительного входа в кв. 61**, при этом **11,54% собственников помещений не участвовали в голосовании.**

Согласование указанных работ нарушает требования, предусмотренные законодательством, установленные для обеспечения безопасности проживания граждан в жилых помещениях и сохранения целостности многоквартирных домов.

Переоборудование и перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, не допускаются (п. 1.7.2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170).

В проектной документации предусмотрено, что по результатам работ по реконструкции жилого помещения размер наружной стены многоквартирного дома будет уменьшен до отметки

2. **Обязать собственника кв. 61 привести жилое помещение в прежнее состояние согласно ст. 29 ЖК РФ.**

3. **О выполнении предписания сообщить в ГЖИ МО.**

до 25.02.2016

до 25.02.2016

Внешняя стена многоквартирного дома отнесена к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, а ее уменьшение должно проводиться в соответствии с требованиями ЖК РФ. Согласно ч. 3, 4 ст. 36 ЖК РФ уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников (100%) помещений в данном доме путем его реконструкции.

В соответствии с п.п. 1 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ принятие решений о реконструкции многоквартирного дома относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такую реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех (100%) собственников помещений в многоквартирном доме (часть 2 статья 40 ЖК РФ, п. 6.2 ч. 7 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ).

Предусмотренное проектом обустройство отдельного входа нарушает целостность наружных границ квартиры и влечет изменение границ и размера общего имущества в доме, кроме того, при оборудовании отдельных входов с крыльцом используется придомовая территория.

Устройство отдельного входа в помещение предполагает занятие части земельного участка под оборудование крыльца и лестницы, что ведет к невозможности использования участка в том размере, который существовал до обустройства входа в квартиру, следовательно, собственник кв. 61 обязан был получить согласие не менее 2/3 всех собственников помещений в доме на распоряжение общим имуществом многоквартирного дома и частью земельного участка.

В соответствии с ч. 2 ст. 36 ЖК РФ, ст. 247 ГК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, как и распоряжение этим имуществом, осуществляются по соглашению всех ее участников.

В администрацию ЗАТО г. Североморск собственником кв. 61 не представлено разрешение на строительство, предусмотренное положениями ст. 51 Градостроительного кодекса РФ.

Таким образом, собственником кв. 61 не соблюдены требования законодательства по соответствию проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения вышеуказанным требованиям, в связи с чем у администрации ЗАТО г. Североморск не имелось оснований для вынесения постановления и согласования работ по переустройству и (или) перепланировки помещений.

ВЫВОД:

- выявлены нарушения: ч. 2, 3, 4 ст. 36 ЖК РФ, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ, ч. 2 ст. 40 ЖК РФ, ст. 247 ГК РФ, ст. 51 Градостроительного кодекса РФ, п. 1.7.2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170.

Невыполнение в срок требования настоящего предписания влечет административную ответственность по статье 19.5. ч.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Предписание выдал:

Государственный жилищный инспектор



Иванов Н.Л.

Предписание направлено в адрес администрации ЗАТО г. Североморск заказным письмом «19» января 2016 г.