



СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
муниципального округа
ГАГАРИНСКИЙ
РЕШЕНИЕ

29.06.2016 № 57/8

О согласовании установки ограждающих устройств на придомовых территориях многоквартирных жилых домов по адресу: ул. Строителей, д. 4, корп. 1-7, д. 6, корп. 1-7.

В соответствии с пунктом 5 части 2 статьи 1 Закона города Москвы от 11.07.2012 № 39 «О наделении органов местного самоуправления муниципальных округов в городе Москве отдельными полномочиями города Москвы», пунктами 7, 8 приложения к постановлению Правительства Москвы от 02 июля 2013 года №428-ПП «О порядке установки ограждений на придомовых территориях в городе Москве», рассмотрев решения собственников помещений многоквартирных жилых домов по адресу: ул. Строителей, д. 4, корп. 1-7, д. 6, корп. 1-7. об установке шлагбаумов, Совет депутатов муниципального округа Гагаринский решил:

1. Согласовать установку ограждающих устройств (двух шлагбаумов) на придомовых территориях многоквартирных жилых домов по адресу: ул. Строителей, д. 4, корп. 1-7, д. 6, корп. 1-7. при условии согласования со службой Государственного пожарного надзора, ОГИБДД, коммунальных служб и соблюдения положений постановления Правительства Москвы от 02 июля 2013 года №428-ПП «О порядке установки ограждений на придомовых территориях в городе Москве», а так же, при условии согласования с Департаментом городского имущества и Бюро технической инвентаризации.

2. Направить настоящее решение в Департамент территориальных органов исполнительной власти города Москвы и представителю инициативной группы жителей домов ул. Строителей, д. 4, корп. 1-7, д. 6, корп. 1-7.

3. Направить в Бюро технической инвентаризации Гагаринского района и в Департамент городского имущества города Москвы обращения о содействии гражданам в решении вопроса установки ограждающих устройств, согласно приложению 1.

4. Опубликовать настоящее решение в бюллетене «Московский муниципальный вестник» и разместить на официальном сайте <http://www.gagarinskoe.com>.

5. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на главу муниципального округа Гагаринский Филатову М.Н.

Решение принято единогласно

**Глава муниципального округа
Гагаринский**

М.Н. Филатова

Приложение
к решению Совета депутатов
муниципального округа
Гагаринский
от 29.06. 2016 года № 57/8

**Руководителю Департамента
городского имущества
г. Москвы
Ефимову В.В.**

Об утверждении проекта межевания квартала 2620, ЮЗАО, и содействию собственникам жилья по адресу ул. Строителей, д.4 и д.6 в эксплуатации домов и придомовой территории.

Жилой архитектурный ансамбль «Красные дома» построен в 1952 – 1954 годах, архитектор Д.И.Бурдин. Имеет статус выявленного объекта культурного наследия.

«Красные дома» построены как единый жилой комплекс, это два здания «П»-образной формы, каждое из которых состоит из 7 частей, имеющих единый общий фундамент, подвалы, стены, кровлю, единую систему водоподведения и водоотведения, отопления, газо- и электроснабжения, а также единые приборы учёта. Ни одна из частей дома не может эксплуатироваться автономно.

Вопреки этому очевидному факту, в 1998-1999 гг. районным БТИ были составлены отдельные технические паспорта на каждый "корпус".

Только в силу одного решения районного БТИ органы государственной власти отныне считают каждый из домов 4 и 6 семью отдельными многоквартирными домами, что вступает в противоречие с практикой эксплуатации домов и потребностями жителей. Нигде в нормативных документах не предусмотрена возможность подобного разделения единого дома на части (корпуса) на основании данных кадастрового учёта или технического паспорта.

Согласно требованиям ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ общим собранием собственников избирается орган самоуправления - совет многоквартирного дома, причем совет может быть только в одном многоквартирном доме (п. 3 указанной ст. ЖК РФ). Соответственно советы многоквартирного дома должны быть выбраны во всех четырнадцати «отдельно стоящих домах-корпусах», что лишено смысла, т.к. решения любом случае нужно принимать по единому дому, имеющему общие

инженерные системы, фундамент, кровлю и т.д., и единую дворовую территорию. Понимая невозможность принятия отдельных решений "корпусами", большинство жителей двух домов избрали ДВА Совета дома (Совет дома 4 и Совет дома 6) в декабре 2015 года.

Искусственное разделение домов привело к серьезным последствиям имущественного и юридического характера для нескольких тысяч собственников помещений в домах 4 и 6. Парализованы возможности собственников по выбору управляющей организации, капитальному ремонту, выбору советов домов, установке шлагбаумов.

В частности, собственники квартир провели общее собрание и подавляющим большинством голосов приняли решение об установке запирающих устройств (шлагбаумов). Решение было принято большинством собственников и каждого "корпуса", и МКД в целом, и комплекса "Красные дома" в целом. Совет депутатов муниципального округа Гагаринский поддерживает это решение. Дома расположены в непосредственной близости у станции метро, без установки шлагбаумов невозможно обеспечить порядок и безопасность на дворовой территории. Тем не менее, существует угроза того, что органы государственной власти, надзорные органы не примут во внимание решение Советов МКД.

В данной ситуации также важна позиция Департамента в вопросе межевания территории квартала.





С марта по июнь 2015 г. Комиссией по вопросам градостроительства, землепользования и застройки при Правительстве Москвы в ЮЗАО были организованы публичные слушания по «Проекту межевания территории квартала 2620, ограниченного: пр-том Вернадского, Ломоносовским, Ленинским, ул. Строителей». Разработчик - территориальная архитектурно-планировочная мастерская №4 ОАО «МОСПРОЕКТ-2» имени М.В. Посохина. Государственный заказчик - ДГИ г. Москвы (гос. контракт: № 691 от 04.12.2013).

По данному проекту два общих двора домов 4 и 6 по ул.Строителей, являющихся неотъемлемой частью единого архитектурного ансамбля с уникальной планировкой, были разрезаны на 18 (!) частей. Через дворы проложены сквозные проезды. Центральные части дворов с фонтанами и озелененными местами отдыха, а также детские площадки были изъяты из придомовой территории и переведены в статус территорий «общего пользования», что противоречит Жилищному кодексу и создает в глазах жителей угрозу уплотнительной застройки.

Указанный проект межевания вызвал широкий социальный резонанс среди жителей «Красных домов» и всего района. В протоколе публичных слушаний зафиксирована позиция около 4000 человек, которые высказались против предложенного проекта и за межевание единого придомового участка для каждого из домов 4 и 6.

По результатам публичных слушаний был оформлен соответствующий протокол, направленный в территориальную архитектурно-планировочную мастерскую №4 ОАО «МОСПРОЕКТ-2» имени М.В. Посохина. По сообщению, полученному из мастерской (письмо № Упр-00-485 от 09.03.2016г.), была выполнена корректировка проекта с учетом замечаний

жителей. Участки корпусов дома 4 и дома 6 объединены в единый участок дома 4 и единый участок дома 6. Откорректированный материал передан Государственному заказчику – Департаменту городского имущества города Москвы для утверждения. На запрос представителей жителей домов 4 и 6, направленный в ДГИ 12.04.2016г., на 24.06.16 ответ не получен.

Позиция подавляющего большинства собственников помещений в «Красных домах» по вопросам восстановления статуса единых домов 4 и 6, межевания придомовых территорий была выражена на общих собраниях собственников помещений в домах 4 и 6, корпуса 1-7, прошедших в период с 24.11.15 по 15.12.15. В общих собраниях собственников приняли участие в доме 4, корпуса 1-7, 65% от всех собственников помещений в доме; в доме 6, корпуса 1-7, 59% от всех собственников помещений в доме.

На ОСС были вынесены вопросы, касающиеся жизни домов, среди основных:

- вопрос № 16, о подтверждении статуса многоквартирного дома 4, корпуса 1-7, по улице Строителей, как единого, 21-подъездного, 8-этажного, дома и поручение вновь избранному Совету МКД осуществлять все необходимые фактические и юридические действия, в том числе, представлять интересы собственников во всех государственных органах, в судах, во всех иных организациях и учреждениях всех форм собственности, в целях подтверждения данного статуса (аналогично для дома 6);

- вопрос № 17, об установлении границ придомовой территории дома 4, корпуса 1-7, по улице Строителей, в соответствии с границами земельного участка, обозначенными в Техническом паспорте на домовладение 4, корпуса 1-7, по улице Строителей, по состоянию на 2010 год. Об обязанности ДГИ в этих целях внести изменения в проект межевания квартала 2620, а именно, объединить участки (номера участков указаны в проекте межевания) в ЕДИНЫЙ ПРИДОМОВОЙ УЧАСТОК дома 4, корпуса 1-7, по улице Строителей (аналогично для дома 6).

Результаты голосования по вышеназванным вопросам:

<u>Вопрос</u>	<u>Дом 4, корпуса 1-7</u>	<u>Дом 6, корпуса 1-7</u>
№ 16	63,9% от общего числа собственников в доме	58% от общего числа собственников в доме
№ 17	58,9% от общего числа собственников в доме	58,6% от общего числа собственников в доме

Копии выписок из протоколов ОСС были направлены в ДГИ в январе 2016 года.

Несмотря на четкую позицию подавляющего большинства собственников, вопрос с межеванием территории квартала 2620 до сих пор не решен, что в свою очередь, лишает собственников квартир возможности решать неотложные вопросы, связанные с управлением общим имуществом, обеспечением порядка и безопасности на территории.

В связи с вышеизложенным, просим вас:

1. Утвердить скорректированный вариант проекта межевания территории квартала 2620 с учетом замечаний жителей.

2. Поддержать решение общих собраний собственников и Решение Совета депутатов муниципального округа Гагаринский в части установки ограждающих устройств на дворовой территории домов 4 -6 по ул. Строителей.

С уважением,

**Глава муниципального округа
Гагаринский**

М.Н. Филатова

**Руководителю Бюро
технической инвентаризации
района Гагаринский**

О приведении технической документации многоквартирных домов по адресу ул.Строителей, д.4 и д.6 в соответствие с их реальным статусом и содействию собственникам в эксплуатации домов и придомовой территории.

Просим вас привести в соответствие техническую документацию на многоквартирные дома, расположенные по адресу: ул. Строителей, дом 4, корпуса 1-7 и дом 6, корпуса 1-7 фактическому статусу указанных жилых домов.

Жилой архитектурный ансамбль «Красные дома» построен в 1952 – 1954 годах, архитектор Д.И.Бурдин.

«Красные дома» построены как единый жилой комплекс, это два здания «П»-образной формы, каждое из которых состоит из 7 частей, имеющих единый общий фундамент, подвалы, стены, кровлю, единую систему водоподведения и водоотведения, отопления, газо- и электроснабжения, а также единые приборы учёта. Ни одна из частей дома не может эксплуатироваться автономно.

Комплекс проектировался и строился первым на Юго-Западе. Каждой из семи частей единого дома было присвоено название «КОРПУС», и нумерация квартир с 1-ой по 75-ую. У всех последующих аналогичных по планировке домов такое наименование частей, как «корпус», отсутствовало. Им была присвоена сквозная нумерация подъездов и квартир. А «Красные дома» фактически случайно сохранили понятие "корпус" в документации, хотя ни один из "корпусов" не является отдельным зданием. Аналогичный проект в другом районе Москвы не имеет деления на "корпуса".

Согласно полученному в Префектуре ЮЗАО г. Москвы письму № 12-05-20651/5 от 23.12.2015г., в 1998-1999 гг. районным БТИ были составлены отдельные технические паспорта на каждый "корпус", как было сказано «с целью приведения в соответствие паспортов, поэтажных планов и экспликации». Согласно тому же письму, в IV кв. 1998г. объекты по адресу: г. Москва, ул. Строителей, 4 и 6 разделены на корпуса 1-7 по каждому объекту.

В письме ДГИ № ДГИ-ГР-23378/16-1 от 24.03.2016г. сказано о том, что «каждый из корпусов рассматриваемых жилых домов является самостоятельным объектом недвижимого имущества, поставлен на государственный кадастровый учет...»

Таким образом, только в силу одного решения районного БТИ органы государственной власти отныне считают каждый из домов 4 и 6 семью отдельными многоквартирными домами, что вступает в противоречие с практикой эксплуатации домов и потребностями жителей. Нигде в нормативных документах не предусмотрена возможность подобного разделения единого дома на части (корпуса) на основании данных кадастрового учета или технического паспорта.

Согласно требованиям ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ общим собранием собственников избирается орган самоуправления - совет многоквартирного дома, причем совет может быть только в одном многоквартирном доме (п. 3 указанной ст. ЖК РФ). Соответственно советы многоквартирного дома должны быть выбраны во всех четырнадцати «отдельно стоящих домах-корпусах», что лишено смысла, т.к. решения любом случае нужно принимать по единому дому, имеющему общие инженерные системы, фундамент, кровлю и т.д., и единую дворовую территорию. Понимая невозможность принятия отдельных решений "корпусами", большинство жителей двух домов избрали ДВА Совета дома (Совет дома 4 и Совет дома 6) в декабре 2015 года.

Искусственное разделение домов привело к серьезным последствиям имущественного и юридического характера для нескольких тысяч собственников помещений в домах 4 и 6. Парализованы возможности собственников по выбору управляющей организации, капитальному ремонту, выбору советов домов, установке шлагбаумов.

В частности, собственники квартир провели общее собрание и подавляющим большинством голосов приняли решение об установке запирающих устройств (шлагбаумов). Решение было принято большинством собственников и каждого "корпуса", и МКД в целом, и комплекса "Красные

дома" в целом. Совет депутатов муниципального округа Гагаринский поддерживает это решение. Дома расположены в непосредственной близости у станции метро, без установки шлагбаумов невозможно обеспечить порядок и безопасность на дворовой территории. Тем не менее, существует угроза того, что органы государственной власти, надзорные органы не примут во внимание решение Советов МКД.

В связи с вышеизложенным, просим вас в ближайшее время осуществить выезд на местность для проведения технического обследования домов 4 и 6 по улице Строителей, с целью подтверждения факта того, что каждый из домов является единым зданием, и приведения технической документации на эти дома в соответствие с их реальным статусом. Также просим оказать необходимое содействие в поддержке решений Советов МКД по обеспечению порядка и безопасности на дворовой территории.

С уважением,

**Глава муниципального округа
Гагаринский**

М.Н. Филатова