

от 03.08.2021  
№ 203  
секретарь  
Юханкина

В Товарищество собственников жилья  
«На Филевской» (ТСЖ «На Филевской»)  
121433, г. Москва, ул. Звенигородская, д. 8, корп.  
1, 2

от Паренькова Александра Анатольевича  
адрес 121433, г. Москва, ул. Звенигородская, д. 8,  
корп. 1 кв.54  
тел.: +7 (916) 691-26-14  
члена Товарищества собственников жилья «На  
Филевской» (ТСЖ «На Филевской»)

### ЖАЛОБА

(для рассмотрения в порядке и по основаниям  
подп. 10 п. 6.5.1 Устава ТСЖ «На Филевской»)

Я, Пареньков Александр Анатольевич, являюсь собственником парковочных мест №116, 117, расположенных в подземном паркинге по адресу: г. Москва, ул. Звенигородская, д. 8, корп. 1 (далее по тексту парковочные места №116, 117).

Со стороны заезда слева направо от стены мои парковочные места №116, 117 соседствуют с парковочным местом №118, принадлежащим другому жильцу этого дома.

Парковочные места №117 и №118 имеют прямоугольную форму, обозначены частично стертой разметкой, согласно сведениям БТИ г. Москвы (приложение №1) их площадь составляет 11.2 кв.м. и 11.7 кв.м. соответственно. С учетом нанесенной разметки парковочные места №117 и №118 расположены на свободном пространстве и являются пригодными для использования.

Парковочное место №116 имеет трапециевидную форму, обозначено частично стертой разметкой, согласно сведениям БТИ г. Москвы площадь составляет 10.4 кв.м.

В нарушение требований действующего законодательства РФ разметка левой границы парковочного места №116 расположена в 0.1 м. от стены подземного паркинга, на которой в 0.2 м. от указанной стены расположены металлические трубы, которые нависают над парковочным местом №116 и препятствуют парковке автомобиля на остаточной площади.

При таких обстоятельствах, использование парковочного места №116 по назначению в пределах имеющейся площади является невозможным, ввиду отсутствия необходимого зазора безопасности между стеной подземного паркинга с имеющимися металлическими трубами и автомобилем при постановке на парковку.

Указанный план подземного паркинга, предоставленный БТИ г. Москвы, не содержит размеров расположения разметки названных парковочных мест, в том числе левой границы парковочного места №116 с учетом необходимого зазора безопасности.

Вместе с тем, согласно примечанию к Приложению А\* Свода правил 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей, Parkings»:

Класс (тип) автомобиля	Габариты, мм, не более			Минимальный радиус, мм
	Дли на <i>L</i>	Шир ина <i>B</i>	Высо та <i>H</i>	
Малый	370	1600	1700	5500
	0			
Средний	430	1700	1800	6000



	0			
Большой	516	1995	1970	6200
	0			
Микроавтобусы	550	2380	2300	6900
	0			
Мототранспорт	270	1000	1500	2700
	0			
Примечания				
<p>Расстояния при постановке автомобилей на хранение в помещениях, м, не менее, принимаются с учетом минимально допустимых зазоров безопасности:</p> <p><u>0,8 - между продольной стороной автомобиля и стеной,</u></p> <p><u>0,8 - между продольными сторонами автомобилей, установленными параллельно стене.</u></p>				

Регулирующие и эксплуатационные требования к подземным паркингам, в том числе в многоквартирных домах, наряду с иными источниками содержатся в сводах Правил 154.13130.2013 «Встроенные подземные автостоянки. Требования пожарной безопасности», 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей, Parkings» (с изменениями №1), СП 467.1325800.2019 «Стоянки автомобилей. Правила эксплуатации», утвержденных соответствующими приказами Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

Свод Правил 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей, Parkings» (с изменениями №1) разработан в соответствии с федеральными законами от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» [1], от 23 ноября 2009 г. N 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [2], от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» [3].

Свод Правил 467.1325800.2019 «Стоянки автомобилей. Правила эксплуатации» разработан в целях обеспечения соблюдения требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». Кроме того, применение настоящего свода правил обеспечивает соблюдение федеральных законов от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», от 23 ноября 2009 г. N 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергоэффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В соответствии с п. 1.1 свода Правил 467.1325800.2019 «Стоянки автомобилей. Правила эксплуатации» настоящий свод правил распространяется на эксплуатацию стоянок автомобилей.

Согласно п. 2 свода Правил 467.1325800.2019 «Стоянки автомобилей. Правила эксплуатации» применены нормативы СП 154.13130.2013 «Встроенные подземные автостоянки. Требования пожарной безопасности», СП 113.13330.2016 «СНиП 21-02-99\* Стоянки автомобилей» (с изменением № 1).

Вместе с тем, Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 30 марта 2015 г. №365 «Об утверждении перечня документов в области стандартизации, в результате применения которых на обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» Своды Правил включены в указанный единый перечень.

При таких обстоятельствах, Своды Правил 154.13130.2013 «Встроенные подземные автостоянки. Требования пожарной безопасности», 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей, Parkings» (с изменениями №1), СП 467.1325800.2019 «Стоянки автомобилей. Правила эксплуатации» подлежат применению при их взаимном и системном толковании.

В соответствии с Жилищным кодексом РФ, Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям



помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Письмом Минстроя России от 04.04.2018 г. № 13443-КБ/06 «По вопросу отнесения к нежилым помещениям помещений для автомобильного транспорта» анализ норм законодательства дает основания считать парковочные места (машино-места), находящиеся в частной собственности, нежилыми помещениями.

В настоящее время общая линия разметки, а также линия разметки между соседними парковочными местами №116, №117, №118 по большей части изношена и требует восстановления.

Содержание и ремонт указанного подземного паркинга по адресу: г. Москва, ул. Звенигородская, д. 8, корп. 1 осуществляет ТСЖ «На Филевской».

Таким образом, в настоящее время сложилась ситуация, при которой в указанном подземном паркинге использование парковочного места №116, являющегося нежилым помещением, принадлежащим мне на праве частной собственности, невозможно по вине ТСЖ «На Филевской», бездействующего и не принимающего необходимых мер по приведению расположения и разметки парковочных мест №116, 117, 118 с сохранением их площадей в соответствие с действующим законодательством РФ.

Являясь членом ТСЖ «На Филевской», я обратился в ТСЖ «На Филевской» с заявлением вх. №186 от 24.06.2021 г. (приложение №2) о нечинении препятствий в пользовании парковочным местом №116 и устранении указанных нарушений. С учетом положений действующего законодательства РФ и сведений БТИ г. Москвы просил привести расположение и разметку парковочных мест №116, 117, 118 с сохранением их площадей в надлежащее состояние, в частности расположить левую границу (разметку) парковочного места №116 со стороны въезда от стены подземного паркинга на расстоянии не менее 0.8 м.

Ответ ТСЖ «На Филевской» исх. №90 от 05.07.2021 г. (приложение №3) на мое обращение является формальной отпиской, содержащей искаженную и надуманную правлением и председателем правления ТСЖ «На Филевской» информацию.

Так, в ответе ТСЖ «На Филевской» исх. №90 от 05.07.2021 г. указано, что заезд на парковочное место №116 (левая часть) невозможен по причине скошенной и не прямой стены подземного паркинга.

Между тем, использование парковочного места №116 по назначению в пределах имеющейся площади является невозможным, ввиду отсутствия необходимого зазора безопасности между стеной подземного паркинга с имеющимися металлическими трубами и автомобилем при постановке на парковку.

Также, в ответе ТСЖ «На Филевской» имеется ссылка о том, чтобы я решал вопрос по поводу парковочного места №116 с застройщиком ООО ФСК «Теско».

Между тем, содержанием и ремонтом указанного подземного паркинга по адресу: г. Москва, ул. Звенигородская, д. 8, корп. 1 осуществляет ТСЖ «На Филевской», в том числе нанесением разметки, обозначающей парковочные места. Застройщик ООО ФСК «Теско» к процессу эксплуатации подземного паркинга не имеет никакого отношения. Чем руководствовались правление и председатель правления ТСЖ «На Филевской» Кудимов Н.Н. при ссылке на ООО ФСК «Теско» в своем ответе не имеет объяснения.

Также, в ответе ТСЖ «На Филевской» указано, что «подача моего заявления в ТСЖ «На Филевской» связана с проведением ремонтно-восстановительных работ в указанном подземном паркинге, а также указано, что разметка машино-мест зафиксирована в старых границах в соответствии с документацией и свидетельствами о праве собственности на соответствующие машино-места».

Между тем, со стороны ТСЖ «На Филевской» не раскрывается какая-именно документация использовалась в процессе фиксации границ парковочных мест.

Вместе с тем, в указанном плане БТИ г. Москвы на подземный паркинг и свидетельствах о праве собственности на соответствующие машино-места информация о размерах расположения границ парковочных мест от стен подземного паркинга отсутствует, имеются только данные о размерах площадей машино-мест.

Полагаю, что довод правления и председателя правления ТСЖ «На Филевской» о том, что разметка машино-мест в подземном паркинге зафиксирована в старых границах в



соответствии с документацией и свидетельствами о праве собственности на соответствующие машино-места, является надуманной.

Также, в ответе ТСЖ «На Филевской» имеется ссылка о применении к настоящим отношениям по поводу парковочного места №116 положений частей 1,3 статьи 6 Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон №315) об установленных минимально и (или) максимально допустимым размерах машино-мест, а также о правах, которые были зарегистрированы до дня вступления в силу Закона № 315-ФЗ.

Между тем, указанная ссылка правления и председателя правления ТСЖ «На Филевской» не имеет никакого отношения к вопросу, изложенному в моем обращении, так как минимально и (или) максимально допустимые размеры машино-мест, а также связанные с ними имущественные права, не относятся к предмету моего обращения, поскольку в обращении я просил о принятии необходимых мер по приведению расположения и разметки парковочных мест №116, 117, 118 с сохранением их площадей в соответствии с действующим законодательством РФ.

Также, в ответе ТСЖ «На Филевской» указано, что «принадлежащие Вам машино-места № I-116 (кадастровый номер 77:07:0005001:8964) и I-117 (кадастровый номер 77:07:0005001:9010) состоят на учете в государственном кадастре недвижимости, их границы четко определены».

Между тем, в кадастровом паспорте информация о размерах расположения границ парковочных мест от стен подземного паркинга отсутствует, имеются данные о размерах площадей машино-мест.

Также, в ответе ТСЖ «На Филевской» указано о том, что «изменение границ принадлежащих Вам машино-мест возможно только за счет уменьшения площади машино-мест других собственников».

Между тем, указанный вывод правления и председателя правления ТСЖ «На Филевской» Кудимова Н.Н. является надуманным и не соответствующим действительности искажением информации, так как в своем обращении я не просил изменить границы машино-мест №116, 117 за счет уменьшения площади машино-мест других собственников, в том числе за счет парковочного места №118».

Дословно в своем обращении в ТСЖ «На Филевской» я просил: «не чинить препятствие в пользовании парковочным местом №116 и устранить указанные недостатки. С учетом положений действующего законодательства РФ и сведений БТИ г. Москвы привести расположение и разметку парковочных мест №116, 117, 118 в надлежащее состояние, в частности расположить левую границу (разметку) парковочного места №116 со стороны въезда от стены подземного паркинга на расстоянии не менее 0.8 м».

Также, в ответе ТСЖ «На Филевской» имеется ссылка о том, что положения СП 113.13330.2016. Свод правил. Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99 не применим к настоящим правоотношения по поводу расположения границ парковочного места №116.

Опровергающие доводы и обоснование приведены на л. 2, 3 настоящей жалобы после таблицы.

Таким образом, ответ ТСЖ «На Филевской» содержит обоснование, регламентацию и выводы, не входящие в компетенцию правления и председателя правления ТСЖ «На Филевской» Кудимова Н.Н.

По моему мнению это является превышением полномочий правления и председателя правления ТСЖ «На Филевской» Кудимова Н.Н.

Кроме того, полагаю, что указанный ответ ТСЖ «На Филевской» исх. №90 от 05.07.2021 г. на мое обращение в своем содержании не содержит надлежащих пояснений и необходимых обоснований ТСЖ «На Филевской» по приведенным мной доводам.

Таким образом, в настоящее время со стороны правления и председателя правления ТСЖ «На Филевской» Кудимова Н.Н. имеет место отсутствие надлежащего и необходимого ответа ТСЖ «На Филевской» по существу моего обращения.



В этой связи полагаю, что имеет место нарушение положений Федерального закона от 02 мая 2006 года N 59-ФЗ "О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации".

Кроме того, полагаю необходимым указать на тот факт, что в протоколе №16 от 05.07.2021 г. правления ТСЖ «На Филевской» представлена искаженная и не соответствующая действительности информация, а именно о том, что в июне 21 г. при начале работ по капитальному ремонту паркинга по адресу: г. Москва, ул. Звенигородская, д. 8, корп. 1 я обратился к начальнику службы эксплуатации Волкову Н.Н. с незаконным требованием о переносе разметки моего машино-места за счет собственника машино-места №118».

Между тем, считаю эту информацию клеветой со стороны Кудимова Н.Н., Артеменко И.И., Кондратенко Н.С., Волкова Н.Н., так как примерно в этот период я действительно обращался к Волкову Н.Н. с вопросом о наличии технической возможности смещения разметки парковочных мест №116, 117, 118 с сохранением их площадей. Вопрос об ущемлении прав собственности собственника парковочного места №118 не поднимался, как ранее, так и не указывался в моем письменном обращении в ТСЖ «На Филевской» вх. №186 от 24.06.2021 г.

Также в протоколе №16 от 05.07.2021 г. правления ТСЖ «На Филевской» указано, что я распространяю клеветнические сведения о бездействии ТСЖ «На Филевской» по поводу парковочного места №116.

Между тем, правлением и председателем ТСЖ «На Филевской» не указано и не приводится доказательств того, в чем именно заключается моя клевета. Вместе с тем, правление и председатель правления ТСЖ «На Филевской» не требуют моего опровержения, если считают, что я оклеветал их.

В этой связи довожу до сведения, что с моей стороны клеветы не было, а о бездействии и допущенных нарушениях действующего законодательства РФ со стороны правления и председателя правления ТСЖ «На Филевской» Кудимова Н.Н. имеют место соответствующие обращения в Дорогомиловскую Межрайонную прокуратуру и Жилищную инспекцию по ЗАО г. Москвы.

Также в протоколе №16 от 05.07.2021 г. правления ТСЖ «На Филевской» имеется ссылка о возможности обращения в компетентные органы с требованием о привлечении меня, Паренькова А.А., к уголовной ответственности по ч. 1 ст. 165 УК РФ «Причинение имущественного ущерба собственнику или иному владельцу имущества путем обмана или злоупотребления доверием при отсутствии признаков хищения, совершенное в крупном размере».

Между тем, подобные голословные ссылки правления и председателя правления ТСЖ «На Филевской» Кудимова Н.Н. являются недопустимыми, так как вводят людей в заблуждение, поскольку в протоколе №16 от 05.07.2021 г. правления ТСЖ «На Филевской» не указано, когда, где, при каких обстоятельствах, в каком размере и кому именно причинен имущественный ущерб, учитывая что этот ущерб должен быть в крупном размере.

Вместе с тем, подобные ссылки также указывает на юридическую безграмотность правления и председателя правления ТСЖ «На Филевской» Кудимова Н.Н. и является клеветой в отношении меня.

На основании вышеизложенного,

### ПРОШУ:

1. Не чинить препятствия в пользовании парковочным местом №116 и устранить указанные в жалобе недостатки. С учетом положений действующего законодательства РФ, сведений Росреестра, Кадастра и БТИ г. Москвы привести расположение и разметку парковочных мест №116, 117, 118 с сохранением их площадей в надлежащее состояние, в частности расположить левую границу (разметку) парковочного места №116 со стороны въезда от стены подземного паркинга на расстоянии не менее 0.8 м.

2. Признать ошибочными и публично в ходе правления ТСЖ «На Филевской» опровергнуть сведения, изложенные в протоколе №16 от 05.07.2021 г. правления ТСЖ «На Филевской», о том, что в июне 21 г. при начале работ по капитальному ремонту паркинга по адресу: г. Москва, ул. Звенигородская, д. 8, корп. 1 я, Пареньков А.А. обращался к начальнику

службы эксплуатации Волкову Н.Н. с незаконным требованием о переносе разметки моего машино-места за счет собственника машино-места №118.

3. Признать ошибочными и публично в ходе правления ТСЖ «На Филевской» опровергнуть сведения, изложенные в протоколе №16 от 05.07.2021 г. правления ТСЖ «На Филевской», о возможности обращения в компетентные органы с требованием о привлечении меня, Паренькова А.А., к уголовной ответственности по ч. 1 ст. 165 УК РФ «Причинение имущественного ущерба собственнику или иному владельцу имущества путем обмана или злоупотребления доверием при отсутствии признаков хищения, совершенное в крупном размере».

**Приложение:**

1. Копия сведений из БТИ г. Москвы о расположении и характеристиках парковочных мест №116, №117, 118;

2. Копия заявления Паренькова А.А. в адрес ТСЖ «На Филевской» вх. №186 от 24.06.2021 г.;

3. Копия ответа ТСЖ «На Филевской» исх. №90 от 05.07.2021 г. на заявления Паренькова А.А. вх. №186 от 24.06.2021 г.

« 28 » июля 2021 года

С уважением,  
Пареньков Александр Анатольевич





Помещение N I-116 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 16.08.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Площади						Вы- со- та	
			без летних	в т.ч.		летних				
			летних	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
п	128	машиноместо	10,4	10,4					гаражи	280
Итого		по помещению	10,4	10,4						
-----		Нежилье всего	10,4	10,4						
		в т.ч. Гаражи	10,4	10,4						
Общая площадь (с летними)			10,4							

Помещение N I-117 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 16.08.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Площади						Вы- со- та	
			без летних	в т.ч.		летних				
			летних	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
п	129	машиноместо	11,2	11,2					гаражи	280
Итого		по помещению	11,2	11,2						
-----		Нежилье всего	11,2	11,2						
		в т.ч. Гаражи	11,2	11,2						
Общая площадь (с летними)			11,2							

Помещение N I-118 Тип: Гаражи  
Последнее обследование 16.08.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Площади						Вы- со- та	
			без летних	в т.ч.		летних				
			летних	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
п	130	машиноместо	11,7	11,7					гаражи	280
Итого		по помещению	11,7	11,7						
-----		Нежилье всего	11,7	11,7						
		в т.ч. Гаражи	11,7	11,7						
Общая площадь (с летними)			11,7							

Вх № 116  
от 24.08.2022  
Копия для И.А. Кан

## ЗАЯВЛЕНИЕ об устранении нарушений действующего законодательства РФ

Я, Пареньков Александр Анатольевич, являюсь собственником парковочных мест № I-116, I-117, расположенных в подземном паркинге по адресу: г.Москва, ул.Звенигородская, д.8, корп.1 (далее по тексту парковочные места №116, 117).

В настоящее время линия разметки между парковочными местами №116 и №117 практически стерлась и требует восстановления.

Парковочное место №117 имеет прямоугольную форму, согласно сведениям БТИ г. Москвы площадь составляет 11.2 кв.м., является пригодным для использования.

Парковочное место №116 имеет трапециевидную форму, согласно сведениям БТИ г. Москвы площадь составляет 10.4 кв.м. В нарушение требований действующего законодательства РФ левая граница парковочного места №116 со стороны въезда расположена у стены подземного паркинга, на которой в 0.2 м. от стены расположены металлические трубы, которые нависают над парковочным местом №116 и препятствуют парковке автомобиля на остаточной площади.

При таких обстоятельствах, использование парковочного места №116 по назначению в пределах имеющейся площади является невозможным, ввиду отсутствия необходимого зазора безопасности между стеной подземного паркинга с имеющимися металлическими трубами и границей парковочного места №116.

Согласно примечанию к Приложению А\* свода правил 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей, Parkings»:

Класс (тип) автомобиля	Габариты, мм, не более			Минимальный радиус, мм
	Длина <i>L</i>	Ширина <i>B</i>	Высота <i>H</i>	
Малый	3700	1600	1700	5500
Средний	4300	1700	1800	6000
Большой	5160	1995	1970	6200
Микроавтобусы	5500	2380	2300	6900
Мототранспорт	2700	1000	1500	2700

### Примечания

Расстояния при постановке автомобилей на хранение в помещениях, м, не менее, принимаются с учетом минимально допустимых зазоров безопасности:

0,8 - между продольной стороной автомобиля и стеной,



0,8 - между продольными сторонами автомобилей, установленными параллельно стене.

В соответствии с Жилищным кодексом РФ, Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Письмом Минстроя России от 04.04.2018 г. № 13443-КБ/06 «По вопросу отнесения к нежилым помещениям помещений для автомобильного транспорта» анализ норм законодательства дает основания считать парковочные места (машино-места), находящиеся в частной собственности, нежилыми помещениями.

Таким образом, в настоящее время сложилась ситуация, при которой в указанном подземном паркинге использование парковочного места №116, являющегося нежилым помещением, принадлежащим на праве частной собственности Паренькову Александру Анатольевичу, невозможно по вине ТСЖ "На Филевской" (ИНН 7731179941), не принимающей необходимых мер по приведению расположения и разметки парковочных мест №116, 117, 118 в соответствие с действующим законодательством РФ.

Прошу не чинить препятствие в пользовании парковочным местом №116 и устранить указанные недостатки. С учетом положений действующего законодательства РФ и сведений БТИ г. Москвы привести расположение и разметку парковочных мест №116, 117, 118 в надлежащее состояние, в частности расположить левую границу (разметку) парковочного места №116 со стороны въезда от стены подземного паркинга на расстоянии не менее 0.8 м.

«23» июня 2021 года

С уважением,  
Пареньков А.А.



---



Члену ТСЖ «На Филевской»  
Паренькову А.А.

О невозможности использования парковочного места №1-116 площадью 10,4 кв.м. (Ваше заявление от 24.06.2021г.) Вам было известно до даты его покупки у продавца ООО ФСК «Теско».

При заключении договора купли-продажи машино-места №1-116 от 24.06.2021г. в 2004 году Вам было известно, что оно расположено возле скошенной и не прямой стены подземного паркинга, что делает невозможным заезд автомашины в границах машино-места.

Вдоль этой же стены застройщик ООО ФСК «Теско» согласно проектной документации отвел место под коммуникации и проложил две трубы. Позже возникла необходимость прокладки 3-ей трубы под ливневую канализацию здания, ее проложили в тех же старых границах коммуникаций согласно проектной документации здания.

Не имея возможности полноценно использовать машино-место №1-116 для парковки автомашины, Вы имели право в 2004 году расторгнуть договор купли-продажи машино-места №1-116 с продавцом ООО ФСК «Теско». Вместо этого Вы покупаете у ООО ФСК «Теско» 30.11.2005 года дополнительно машино-место №1-117, расположенное рядом с машино-местом №1-116.

В течение 16 лет два машино-места Вы используете для парковки одной автомашины.

ТСЖ «На Филевской» не является правопреемником ООО ФСК «Теско» и к вышеуказанным Вашим сделкам не имеет отношения.

Подача Вашего заявления от 24.06.2021г. в наш адрес совпала с проведением ТСЖ «На Филевской» ремонтно-восстановительных работ подземного паркинга в здании, где расположены и Ваши машино-места.

До начала ремонтно-строительных работ паркинга мы зафиксировали разметку всех машино-мест в их старых границах в соответствии с документацией и свидетельствами о праве собственности членов нашего ТСЖ. После завершения ремонтно-строительных работ подземного паркинга будут восстановлены границы машино-мест в соответствии со старой разметкой и документацией, чтобы в соответствии с законодательством РФ не нарушить право собственности всех членов ТСЖ «На Филевской», в том числе и Ваше право.

В отношении ссылки в Вашем заявлении на «Свод правил 113.13330.2016 («Стоянки автомобилей.Parkings») разъясняем Вам, что частями 1,3 статьи 6 Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 315-ФЗ) установлено следующее:

– объект недвижимости, который отвечает требованиям и характеристикам машино-места (независимо от его соответствия

Исп. № 90  
от 06.07.2021



установленным минимально и (или) максимально допустимым размерам машино-мест) и права на который были зарегистрированы до дня вступления в силу Закона № 315-ФЗ, признается машино-местом; не требуется замены ранее выданных документов или внесения в них изменений, внесения изменений в записи ЕГРН в отношении объекта недвижимости, указанного в части 1 статьи 6 Закона № 315-ФЗ;

– полученные до дня вступления в силу Закона № 315-ФЗ документы, которые удостоверяют право собственности на объекты недвижимого имущества и в которых в качестве вида объекта недвижимого имущества указывается машино-место, сохраняют свою юридическую силу и не требуют переоформления;

– границы указанного в части 1 статьи 6 Закона № 315-ФЗ объекта недвижимости признаются границами машино-места вне зависимости от соответствия их описания требованиям, установленным Законом № 218-ФЗ.

Принадлежащие Вам машино-места № I-116 (кадастровый номер 77:07:0005001:8964) и I-117 (кадастровый номер 77:07:0005001:9010) состоят на учете в государственном кадастре недвижимости, их границы четко определены. В связи с этим и с учетом приведенных выше положений законодательства ТСЖ «На Филевской» не имеет правовых оснований произвольно, по Вашему желанию изменять указанные границы.

Кроме того, изменение границ принадлежащих Вам машино-мест возможно только за счет уменьшения площади машино-мест других собственников, что не допускается Конституцией РФ, согласно п. 3 ст. 35 которой никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принцип неприкосновенности собственности также закреплен ст. 1 Гражданского кодекса РФ.

Приобретая машино-места № I-116 и I-117 по договорам купли-продажи от 24.06.2004 и от 30.11.2005 соответственно, как мы уже выше указывали, Вы знали их площадь и месторасположение. Более 16 лет Вы пользуетесь указанными объектами недвижимости без каких-либо возражений. Данные обстоятельства свидетельствуют о Вашем согласии с характеристиками машино-мест.

СП 113.13330.2016. Свод правил. Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99, на которые Вы ссылаетесь в своем обращении, утвержден Приказом Минстроя России от 07.11.2016 № 776/пр. Он распространяется на проектирование зданий, сооружений, площадок и помещений, предназначенных для стоянки (хранения) транспортных средств, после даты его вступления в силу – 08.05.2017, т.е. не может применяться к машино-местам, созданным до указанной даты.

В связи с изложенным ТСЖ «На Филевской» считает Ваши требования по изменению разметки машино-мест № I-116, I-117 и I-118 незаконными.

Председатель правления ТСЖ «На Филевской»

  
Н.Н.Кудимов