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 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 1-118 незаконными.

Председатель правления ТСЖ «На Филевской» Н.Н.Кудимов