

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о результатах общественных обсуждений
по проекту постановления об утверждении документации по планировке
территории, подготовленное на основании протокола общественных
обсуждений от 28 июня 2024 года

28 июня 2024 года

г. Йошкар-Ола

Наименование проектов, рассмотренных на общественных обсуждениях:

1. Об утверждении основной части проекта межевания территории, ограниченной улицами Первомайской, Пушкина, Комсомольской, Ленинским проспектом в городе Йошкар-Оле.

2. Об утверждении основной части проекта межевания территории, ограниченной улицами Мира, Звездной, Архитектора Самсонова, Никиткино в городе Йошкар-Оле.

3. Об утверждении основной части проекта межевания территории, ограниченной улицами Карла Маркса, Ленинским проспектом, рекой Малой Кокшагой и Прибрежным проездом в городе Йошкар-Оле.

4. Об утверждении основной части проекта межевания территории, ограниченной улицами Вознесенской, Советской, площадью Революции и бульваром Чавайна в городе Йошкар-Оле.

5. Об утверждении основной части проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной улицами Дружбы, Машиностроителей, Подольских курсантов, Анциферова в городе Йошкар-Оле.

6. Об утверждении основной части проекта планировки и проекта межевания территории объекта: «Строительство участка улицы Водопроводной (на участке от Сернурского тракта до улицы Красноармейская Слобода) в городе Йошкар-Оле».

Участники общественных обсуждений, прошедшие в соответствии с частью 12 статьи 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации идентификацию, имели право вносить предложения и замечания, касающиеся проектов решений, в период с 5 по 24 июня 2024 года:

- посредством официального сайта администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» в разделе «Общественные обсуждения» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

- в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений;

- посредством записи в журнале учета посетителей экспозиции проектов, подлежащих рассмотрению на общественных обсуждениях.

Количество участников, принявших участие в рассмотрении проектов посредством информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» – 0.

Количество участников общественных обсуждений, направивших предложения в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений – 2.

Количество участников, посетивших экспозицию проекта – 0.

Внесенные предложения и замечания участников общественных обсуждений:

1.1. Предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения.

1). По вопросу утверждения основной части проекта межевания территории, ограниченной улицами Первомайской, Пушкина, Комсомольской, Ленинским проспектом в городе Йошкар-Оле.

1. Предложение участника общественных обсуждений от 20.06.2024, поступившее в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений:

«Я, [данные изъяты], являюсь собственником нежилого помещения, литер А, номер на поэтажном плане V, общей площадью 160,90 (Сто шестьдесят целых девять десятых) квадратных метров, кадастровый № 12:05:0506003:419, находящееся на первом этаже многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: 424000, Российская Федерация, Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, улица Комсомольская, дом № 132, что подтверждается записью регистрации от 12.07.2012 № 12-12-08/053/2012-08 в Едином государственном реестре недвижимости.

Управление многоквартирным домом осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Делетекс».

В период с 30.04.2024 по 07.05.2024 по инициативе группы собственников было проведено внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме № 132 по улице Комсомольской в городе Йошкар-Оле Республики Марий Эл в форме заочного голосования.

Решения внеочередного общего собрания оформлены протоколом № 2 от 11.05.2024.

Участие во внеочередном общем собрании 30.04.2024-07.05.2024, протокол № 2 от 11.05.2024, мною не принималось, голосование по вопросам повестки дня не производилось.

В соответствии с принятым общим собранием собственников решением (протокол № 2 от 11.05.2024, вопрос повестки дня № 17), местом хранения протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома определены: ООО «Управляющая компания «Делетекс» и Департамент государственного жилищного надзора Республики Марий Эл.

В целях реализации принятого собственниками помещений решения, протокол № 2 от 11.05.2024 на 119 листах со всеми указанными в протоколе приложениями: 1) реестр собственников помещений МКД - на 2 листах; 2) решения собственников помещений МКД - на 104 листах; 3) доверенность - на 1 листе; 4) изменения и дополнения в Положение о порядке въезда и парковки транспортных средств собственников жилых и нежилых помещений и иных лиц на придомовую территорию жилого дома 132 по ул. Комсомольской г. Йошкар-Олы - на 1 листе; 5) Смета расходов на изготовление и установку дорожных знаков - на 1 листе, внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме № 132 по улице Комсомольской в городе Йошкар-Оле Республики Марий Эл был направлен ООО «Управляющая компания «Делетекс» (письмо 22.05.2024 за исходящим № 104) в адрес Департамента государственного жилищного надзора Республики Марий Эл, поступление документов зарегистрировано за входящим № 1538 от 23.05.2024.

31.05.2024 и 04.06.2024 мне была предоставлена Департаментом государственного жилищного надзора Республики Марий Эл возможность ознакомления и фотографирования материалов двух внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме № 132 по улице Комсомольской в городе Йошкар-Оле Республики Марий Эл: протокол № 1 от 20.02.2024 и протокол № 2 от 11.05.2024.

В повестку дня общего собрания от 11.05.2024 инициаторами был вынесен вопрос № 6: «Решение вопроса о согласовании изготовленного МУП «Архитектор» проекта межевания территорий, предусматривающего изменение границ принадлежащих жилому дому 132 по ул. Комсомольской г. Йошкар-Олы земельных участков путем перераспределения находящихся в муниципальной собственности земель в целях образования единого земельного участка под многоквартирным домом с элементами озеленения и благоустройства, с сохранением размера общей площади и установлением местоположения границ вновь образуемого земельного участка. О предоставлении председателю Совета МКД [данные изъяты] полномочий представлять собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Йошкар-Ола, ул. Комсомольская, 132, в КУМИ администрации г. Йошкар-Олы и иных уполномоченных органах с правом подписания всех необходимых документов и соглашений.»

Согласно протоколу № 2 от 11.05.2024:

- по данным Росреестра, общая площадь индивидуальных помещений, принадлежащих собственникам в многоквартирном доме № 132 по улице Комсомольской в городе Йошкар-Оле, составляет 5059,10 кв.м;

- по данным подсчета голосов, произведенным счетной комиссией общего собрания: «за» принятие решения по вопросу повестки дня № 6 проголосовали собственники, суммарная площадь индивидуальных помещений которых составляет 3730,80 кв.м - 100%; «против!» - нет - 0%; «воздержался!» - нет - 0%.

- ответственными лицами общего собрания - председателем, секретарем и счетной комиссией - указано что «решение принято единогласно 100% количеством голосов».

В соответствии с положениями статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей.

В части спорных земельных участков считаю необходимым пояснить следующее.

Для строительства многоквартирного дома № 132 по улице Комсомольской, которое осуществлялось застройщиком ООО «Альянс С», было выделено два земельных участка:

1) земельный участок, кадастровый номер 12:05:05:06003:104, общей площадью 2455 кв.м, находившийся в муниципальной собственности, основание: договор аренды земельного участка № 2288/2005н от 08.09.2005 года заключенный застройщиком с администрацией МО «Город Йошкар-Ола», для первого этапа строительства, блок-секции в осях 1-10;

2) земельный участок кадастровый номер 12:05:05:06003:103, общей площадью 1045 кв.м, находившийся в частной (94/100, Козлов Евгений Валерьевич) и муниципальной собственности (6/100, администрация МО «Город Йошкар-Ола»), для второго этапа строительства, блок-секций в осях 11-25.

05.06.2024 мне стало известно, что произведена государственная регистрация права общей долевой собственности на два земельных участка, информация о чем размещена в свободном доступе в сети «Интернет» на сайте Росреестра в разделе «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме онлайн» <https://k.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online> :

- кадастровый номер 12:05:05:06003:103 - запись в ЕГРН № 12:05:0506003:103-12/146/2024-10 от 06.03.2024; ограничения прав и обременение объекта недвижимости: ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, отсутствуют; ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, отсутствуют.

- кадастровый номер 12:05:05:06003:104 - запись в ЕГРН № 12:05:0506003:104-12/146/2024-6 от 06.03.2024; ограничения прав обременение объекта недвижимости: ипотека в силу закона № 12-12-01/212/2006-92 от 16.05.2007; аренда № 12-12-01/068/2006-522 от 07.06.2006; ипотека в силу закона № 12-12-01/009/2009-284 от 19.05.2009, № 12-12-01/068/2006-522 от 07.06.2006; ограничения прав на земельный

участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, отсутствуют; ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, отсутствуют.

Цели и основания для проведения регистрации права общей долевой собственности на земельные участки, а также инициировавшее это лицо мне не известны, однако произведенные заявителем фактические действия породили юридические последствия для всех собственников помещений в многоквартирном доме № 132 по улице Комсомольской в городе Йошкар-Оле, в том числе и для меня.

В силу закона теперь, с 06.03.2024, мне, как собственнику индивидуального помещения в многоквартирном доме № 132 по улице Комсомольской в городе Йошкар-Оле, принадлежит право общей долевой собственности на два земельных участка в самом центре города общей суммарной кадастровой стоимостью 24.995.320 рублей:

- 1) кадастровый номер 12:05:05:06003:103, общей площадью 1045 кв.м, кадастровой стоимостью 7.462.888,40 рублей;
- 2) кадастровый номер 12:05:05:06003:104, общей площадью 2455 кв.м, кадастровой стоимостью 17.532.431,60 рублей.

В соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме (часть 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Порядок формирования земельного участка, находящегося в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме, с целью изменения его границ, в том числе, путем увеличения регулируется Гражданским кодексом Российской Федерации и Земельным кодексом Российской Федерации.

Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции (часть 3 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В соответствии со статьей 246 Гражданского кодекса Российской Федерации любые преобразования земельных участков, находящихся

в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирных домах, возможны при условии соответствующего согласия всех собственников помещений в таком многоквартирном доме.

В соответствии с пунктом 5 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации образование земельных участков из земельных участков, находящихся в частной собственности и принадлежащих нескольким собственникам, осуществляется по соглашению между ними об образовании земельного участка, за исключением выдела земельных участков в счет доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Согласно протоколу № 2 от 11.05.2024 и приложенным к нему решениям собственников помещений, голосование по вопросу повестки дня № 6, напрямую затрагивающему изменение границ земельных участков, находящихся с 06.03.2024 в общей долевой собственности, набрало всего 3730,80 голосов или 73,74 процентов от общего числа 5059,10 голосов собственников помещений в многоквартирном доме, следовательно, требование закона об обязательном получении согласия всех собственников помещений собранием не выполнено.

При таких обстоятельствах в силу статей закона приведенных выше решение по вопросу повестки дня № 6 внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 132 по улице Комсомольской в городе Йошкар-Оле от 11.05.2024 считается не принятым.

Одновременно обращаю внимание, что согласно сведениям Росреестра на земельный участок кадастровый номер 12:05:05:06003:104 наложены ограничения прав и обременение, а именно: ипотека в силу закона № 12-12-01/212/2006-92 от 16.05.2007; аренда № 12-12-01/068/2006-522 от 07.06.2006; ипотека в силу закона № 12-12-01/009/2009-284 от 19.05.2009, № 12-12-01/068/2006-522 от 07.06.2006.

Для изменения границ земельного участка и передачи его в собственность третьему лицу инициаторами общего собрания должно было также выполнено требование части 1 статьи 37 федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» о согласовании указанных действий с залогодержателями и арендаторами объекта недвижимости: имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть отчуждено залогодателем другому лицу путем продажи, дарения, обмена, внесения его в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом лишь с согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено договором об ипотеке.

В период с февраля по май 2024 инициативной группой собственников помещений во главе с гражданкой [данные изъяты] и [данные изъяты] проведено два внеочередных общих собрания, решения которых оформлены

протоколами: от 20.02.2024 протокол № 1, от 11.05.2024 протокол № 2 (место хранения: Департамент ГЖН РМЭ).

Оба собрания по вопросам, затрагивающим изменение общей долевой собственности, проведены инициаторами с грубым нарушением требований статьи 47 Жилищного кодекса Российской Федерации - сразу в форме заочного голосования, без совместного присутствия собственников и публичного обсуждения вопросов.

Обращаю особое внимание, что информация (границы, площадь, стоимость, собственник и др.) о земельных участках находящихся в общей долевой собственности № 12:05:05:06003:103 и № 12:05:05:06003:104, земельном участке общей площадью 892 кв.м, кадастровые работы по межеванию и формированию которого заявлены к проведению (протокол № 1 от 20.02.2023, вопросы повестки дня № 2, № 3), вновь размежеванном МУП «Архитектор» земельном участке (протокол № 2 от 11.05.2024, вопросы повестки дня № 5, № 6), решение об утверждении которого принимается собственниками, полностью отсутствует - и в тексте протоколов, и в приложенных к ним документам.

Ни к одному из двух протоколов инициаторами внеочередных общих собраний не приложены ни кадастровые планы земельных участков, ни планы межевания, ни какая-либо иная информация по вынесенным им на голосование вопросам передела земельных участков.

Документально подтвержденный факт полного отсутствия в обоих протоколах информации о земельных участках и пояснений о предлагаемых изменениях их границ, в совокупности с заочной формой проведения внеочередных общих собраний без совместного присутствия собственников, а также нарушение инициаторами установленного законом кворума для принятия решений - согласия всех собственников - вызывает у меня, как собственника земельных участков, обоснованные сомнения в законности проводимых инициаторами действий.

В повестку для обоих внеочередных общих собраний инициаторами были включены вопросы по изменению границ земельных участков, которые необходимо рассматривать во взаимосвязи: протокол № 1 от 20.02.2024 вопросы повестки дня № 2, № 3, протокол № 2 от 11.05.2024 вопросы повестки дня № 5, № 6; кроме того, [данные изъяты] получили полномочия на подписание любых документов от имени собственников при решении земельных вопросов.

Как собственник индивидуального помещения в многоквартирном доме, опасаясь, что инициаторами внеочередных общих собраний от 20.02.2024 и от 11.05.2024 предполагается произвести незаконные действия по самовольному захвату и изменению установленных границ объектов общей долевой собственности - земельных участков 12:05:05:06003:103 и 12:05:05:06003:104 - с целью дальнейшего отчуждения и передачи их в собственность третьим лицам.

По данным протоколов общим собраниям:

[данные изъяты]

На основании вышеизложенного, прошу администрацию МО «Город Йошкар-Ола»:

1. Провести проверку фактов, изложенных в настоящем заявлении в части незаконного принятия решений группой собственников помещений в многоквартирном доме № 132 по улице Комсомольской в городе Йошкар-Оле об изменении границ объектов общей долевой собственности - земельных участков кадастровые номера 12:05:05:06003:103 и 12:05:05:06003:104, общей суммарной площадью 3500 кв.м и кадастровой стоимостью 24.995.320 рублей.

2. В случае подтверждения фактов, изложенных в настоящем заявлении, принять меры с целью недопущения совершения [данные изъяты] дальнейших действий по изменению границ объектов общей долевой собственности - земельных участков кадастровые номера 12:05:05:06003:103 и 12:05:05:06003:104 и отчуждения их в пользу третьих лиц.».

1. Предложение участника общественных обсуждений от 19.06.2024, поступившее в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений:

«Я, [данные изъяты], являюсь собственником нежилого помещения IX, номера на поэтажном плане 1, 2, 6-12 цокольного этажа, общей площадью 90,40 кв.м, кадастровый номер 12:05:0506003:496, находящееся в цокольном этаже многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Комсомольская, д.132, запись в ЕГРН № 12:05:0506003:496-12/008/2018-1 от 02.02.2018.

11 июня 2024 года мне случайно стало известно, что в настоящее время проходят общественные обсуждения по проектам постановлений администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» об утверждении документации по планировке территории.

Один из рассматриваемых проектов - проект межевания территории, ограниченной улицами Первомайской, Пушкина, Комсомольской, Ленинским проспектом в городе Йошкар-Оле, вынесенный на общественные обсуждения по заявлению МГА театр оперы и балета имени Эрика Сапаева, предусматривает изменение границ земельных участков кадастровые номера 12:05:0506003:103 и 12:05:0506003:104, расположенных под многоквартирным домом № 132 по улице Комсомольской, собственником нежилого помещения в котором я являюсь.

Проект напрямую затрагивает мои права и законные интересы, в связи с чем, мною подано настоящее заявление.

С предлагаемым проектом межевания изменением границ земельных участков я не согласен по следующим основаниям.

В марте 2024 года произведена государственная регистрация права общей долевой собственности на оба земельных участка под многоквартирным домом № 132 по улице Комсомольской:

- земельный участок кадастровый № 12:05:05:06003:103, запись в ЕГРН № 12:05:0506003:103-12/146/2024-10 от 06.03.2024; общая площадь 2455 кв.м, кадастровая стоимость (на 01.01.2022) 7462888,40 рублей;

- земельный участок кадастровый № 12:05:05:06003:104, запись в ЕГРН № 12:05:0506003:104-12/146/2024-6 от 06.03.2024, общая площадь 1045 кв.м, кадастровая стоимость (на 01.01.2022) 17532431,60 рублей.

Таким образом, с 06.03.2024 все собственники индивидуальных помещений в многоквартирном доме № 132 по ул. Комсомольской, в том числе и я, стали владельцами земельных участков кадастровый № 12:05:05:06003:103 и № 12:05:05:06003:104.

Кроме того, согласно распоряжениям КУМИ г. Йошкар-Олы от 08.12.2016 № 1180 и от 17.01.2018 № 40, с декабря 2016 года собственниками помещений в многоквартирном доме № 132 по ул. Комсомольской получено разрешение на использование земельного участка общей площадью 847 кв.м, располагающегося со стороны дворового фасада дома(улица Палантая) без предоставления земельного и установления сервитута для размещения детской площадки на срок эксплуатации объекта.

Общая площадь земельных участков, право пользования которыми в настоящее время имеют собственники помещений в многоквартирном доме составляет 4347 кв.м, из которых 3500 кв.м находятся в нашей частной (общей долевой) собственности, 847 кв.м могут использоваться нами по разрешению администрации города сотни лет.

Земельные участки суммарной площадью 4347 кв.м покрывают все установленные санитарными нормами потребности 36-квартирного многоквартирного жилого комплекса со встроенными нежилыми помещениями полностью и в части парковочных мест, и в части благоустройства и озеленения, и в части размещения детских площадок и площадок для отдыха.

Согласно проекту межевания, вынесенному Марийским государственным академическим (далее – МГА) театром оперы и балета имени Эрика Сапаева на общественные обсуждения, предполагается существенное изменение границ земельных участков, находящихся в общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного дома № 132 по улице Комсомольской, а именно: изъятие из общей долевой собственности, в том числе и моей, следующей части земельного участка кадастровый № 12:05:05:06003:104 - порядка 1000 кв.м площади земельного участка, расположенной со стороны главного фасада многоквартирного дома, включающей в себя разделительный газон (порядка 70 кв.м) и асфальтированную парковку на 25 машино-мест с проездами (порядка 930 кв.м); парковка используется для стоянки транспортных средств МГА оперы и балета имени Эрика Сапаева. Кадастровая стоимость предлагаемой к изъятию части земельного участка площадью 1000 кв.м составляет порядка 7,1 млн. рублей в ценах 2021 года; рыночная стоимость в ценах 2024 года превышает кадастровую в разы.

Взамен изымаемой площади асфальтированной парковки со стороны главного фасада предлагается добавление площади газона со стороны дворового фасада, право пользования которой (847 кв.м) уже получено

собственниками помещений, согласно распоряжениям КУМИ г. Йошкар-Олы.

Согласно проекту межевания (часть П), предлагаемая к добавлению площадь дворового газона: 1) имеет большой перепад высот (холм); 2) по ней проходит множество инженерных сетей (квартильная канализация на глубине 5 м, тепловые сети, электрические кабели). Все это в совокупности сужает использование данной площади до уровня «газон», поскольку размещение любых иных объектов благоустройства — деревьев, кустарников, цветников, укладка брусчатки, установка малых форм для детской площадки и т.п. — в местах прокладки инженерных сетей, где в любой момент могут выполняться аварийные работы, при производстве которых будет перекопан весь добавляемый участок, не допускается.

Таким образом, изымаемый земельный участок (главный фасад) и добавляемый земельный участок (дворовой фасад) абсолютно не равнозначны как по возможностям своего использования, так и по стоимости.

Считаю, что проходящий согласование проект межевания МГА оперы и балета имени Эрика Сапаева предусматривает изъятие части объекта общей долевой собственности - элитного земельного участка, расположенного в центре города, - с заменой его на неравнозначный земельный участок, имеющий настолько существенные ограничения по использованию, которые снижают его значимость для собственников нежилых помещений, в том числе и меня, до нуля,

Обращаю особое внимание Управления архитектуры и градостроительства администрации ГО «Город Йошкар-Ола», как органа государственной власти, проводящего общественные обсуждения, что обсуждение проекта межевания МГА оперы и балета имени Эрика Сапаева проводится с грубым нарушением действующего законодательства.

Перед вынесением проекта на общественное обсуждение, он должен был пройти правовую экспертизу на предмет соответствия требованиям Гражданского кодекса РФ и Земельного кодекса РФ в части порядка формирования земельного участка, находящегося в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме, при изменении его границ.

В соответствии со статьей 246 Гражданского кодекса РФ любые преобразования земельных участков, находящихся в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирных домах, возможны при условии соответствующего согласия всех собственников помещений в таком многоквартирном доме.

В соответствии с пунктом 5 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации образование земельных участков из земельных участков, находящихся в частной собственности и принадлежащих нескольким собственникам, осуществляется по соглашению между ними об образовании земельного участка, за исключением выдела земельных участков в счет доли в праве общей собственности на земельные участки из земель

сельскохозяйственного назначения в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции (часть 3 статьи 36 Жилищного кодекса РФ).

Довожу до вашего сведения, что в период с 30 апреля по 07 мая 2024 года по инициативе группы собственников было проведено внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме № 132 по улице Комсомольской в городе Йошкар-Оле Республики Марий Эл в форме заочного голосования. Решения внеочередного общего собрания оформлены протоколом № 2 от 11.05.2024.

Участие во внеочередном общем собрании мною не принималось, голосование по вопросам повестки дня не производилось.

В повестку дня общего собрания от 11.05.2024 инициаторами был вынесен вопрос № 6: «Решение вопроса о согласовании изготовленного ООО «Архитектор» проекта межевания территорий, предусматривающего изменение границ принадлежащих жилому дому 132 по ул. Комсомольской г. Йошкар-Олы земельных участков путем перераспределения находящихся в муниципальной собственности земель в целях образования единого земельного участка под многоквартирным домом с элементами озеленения и благоустройства, с сохранением размера общей площади и установлением местоположения границ вновь образуемого земельного участка. О предоставлении председателю Совета многоквартирного дома Файсхановой Л.А. полномочий представлять собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Йошкар-Ола, ул. Комсомольская, 132, в КУМИ администрации г. Йошкар-Олы и иных уполномоченных органах с правом подписания всех необходимых документов и соглашений.».

В нарушение части 1 статьи 47 Жилищного кодекса РФ общее собрание проведено инициаторами сразу в заочной форме, без совместного присутствия собственников помещений в доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

Обращаю внимание, что предложенная инициаторами общего собрания формулировка вопроса № 6 повестки дня полностью лишена информации, позволяющей идентифицировать объекты, решение по которым принимается:

- отсутствует указание на кадастровые номера, размеры общей площади, кадастровую стоимость земельных участков.

- отсутствует описание существующих границ земельных участков, возможностей их использования, в том числе проходящих по ним инженерным сетям;

- отсутствует описание, каким образом будет происходить перераспределение земель - какая площадь конкретно изымается, какая площадь конкретно добавляется;

- отсутствует указание на фактического право приобретателя изымаемого у нас земельного участка - МГА театр оперы и балета имени Эрика Сапаева.

Проект межевания территории, который был вынесен инициаторами на голосование общего собрания, в перечне приложений к протоколу № 2 от 11.05.2024 отсутствует, информация о нем ни инициаторами внеочередного общего собрания, ни управляющей компанией ООО «УК «Делетекс», ни МГА театр оперы и балета имени Эрика Сапаева до участников общего собрания не доводилась вообще.

Нарушения, допущенные инициаторами внеочередного общего собрания, привели к тому, что рассмотрение, голосование и принятие решения по вопросу повестки дня № 6 внеочередного общего собрания от 11.05.2024 проводилось собственниками помещений в многоквартирном доме по какому-то неопределенному проекту, разработанному ООО «Архитектор» в отношении каких-то неопределенных земельных участков, взаимосвязь которого с вынесенным на общественные обсуждения проектом межевания по заявлению МГА театр оперы и балета имени Эрика Сапаева полностью отсутствует.

Обращаю особое внимание еще на одно важное обстоятельство:

Согласно протоколу № 2 от 11 мая 2024 года:

1) общая площадь индивидуальных помещений, принадлежащих собственникам в многоквартирном доме № 132 по улице Комсомольской в городе Йошкар-Оле, по данным Росреестра составляет 5059,10 кв.м; в общем собрании приняли участие собственники, обладающие суммарно площадью помещений 3730,80 кв.м;

2) согласно подсчету голосов, произведенному счетной комиссией общего собрания, «за» принятие решения по вопросу повестки дня № 6 проголосовали собственники, суммарная площадь индивидуальных помещений которых составляет 3730,80 кв.м — 100% (присутствующих); «против» - нет - 0%; «воздержался» - нет - 0%.

Голосование по вопросу повестки дня № 6 набрало 3730,80 голосов или 73,74 процентов от общего числа 5059,10 голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Следовательно, установленный законом кворум для принятия общим собранием решения по изменению границ земельных участков, находящиеся в общей долевой собственности — 100%, собранием не достигнут, требование об обязательном получении согласия всех собственников помещений собранием не выполнено.

При таких обстоятельствах, в силу приведенных выше статей закона, решение по вопросу повестки дня № 6 внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 132 по улице Комсомольской в городе Йошкар-Оле от 11.05.2024 считается не принятым, проект межевания МГА театр оперы и балета имени Эрика Сапаева, подготовленный ООО «Архитектор» - не согласованным.

Согласно решениям собственников, в качестве места хранения протокола № 2 внеочередного общего собрания от 11.05.2024 утвержден Департамент государственного жилищного надзора РМЭ,

Материалы общего собрания на 119 листах, включая протокол № 2 от 11.05.2024, решения собственников и все остальные приложения к нему, направлены ООО «УК «Делетекс» (исх. №104 от 22.05.2024) в Департамент государственного жилищного надзора РМЭ (вх. № 1538),

Прошу Управление архитектуры и градостроительства администрации ГО «Город Йошкар-Ола» до окончания общественных обсуждений проекта межевания МГА театр оперы и балета имени Эрика Сапаева запросить в Департаменте государственного жилищного надзора РМЭ материалы от 11.05.2024 внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 132 по ул. Комсомольской в г. Йошкар-Оле, с целью подтверждения фактов, изложенных в настоящем заявлении об отсутствии согласия всех собственников помещений на изменение существующих границ земельных участков кадастровые номера 12:05:06003:104 и 12:05:05:06003:103, находящихся в общей долевой собственности.

Как собственник помещения в многоквартирном доме № 132 по улице Комсомольской в городе Йошкар-Оле:

1) я категорически против любых изменений границ земельных участков кадастровые номера 12:05:05:06003:103 и 12:05:05:06003:104, находящихся в общей долевой собственности собственников помещений нашего дома;

2) я категорически против получения в общую долевую собственность собственников помещений нашего дома земельного участка со стороны дворового фасада (улица Палантая) общей площадью 892 кв. метров.

3) я категорически против утверждения проекта межевания территории, ограниченной улицами Первомайской, Пушкина, Комсомольской, Ленинским проспектом в городе Йошкар-Оле, вынесенного на общественные обсуждения МГА театра оперы и балета имени Эрика Сапаева.

Информация о проведении общественных слушаний по данному проекту ни избранным 20.02.024 Советом дома - председатель, [данные изъяты], ни управляющей компанией ООО «Управляющая компания «Делетекс», ни заявителем МГА театра оперы и балета имени Эрика Сапаева, ни иным лицом до собственников помещений в многоквартирном доме № 132 по улице Комсомольской не доводилась. Между тем вынесенный на общественные обсуждения проект напрямую затрагивает наши права и как собственников индивидуальных помещений, и как собственников общей долевой собственности в многоквартирном доме.

На основании вышеизложенного, прошу считать настоящее заявление в качестве позиции собственника помещения, выраженной против согласования и утверждения проекта межевания территории, ограниченной улицами Первомайской, Пушкина, Комсомольской, Ленинским проспектом в городе Йошкар-Оле, вынесенного на общественные обсуждения

по заявлению МГА театра оперы и балета имени Эрика Сапаева, предусматривающего изменение границ земельных участков кадастровые номера 12:05:0506003:103 и 12:05:0506003:104, расположенных под многоквартирным домом № 132 по улице Комсомольской.

1.2. Предложения и замечания иных участников общественных обсуждений: не поступали.

2. Аргументированные рекомендации организатора общественных обсуждений о целесообразности и нецелесообразности учета внесенных участниками общественных обсуждений предложений и замечаний и выводы по результатам общественных обсуждений. По результатам проведенных общественных обсуждений организатором общественных обсуждений рассмотрены замечания и предложения, поступившие в адрес организатора общественных обсуждений, по результатам даны следующие рекомендации:

2.1. По вопросу утверждения основной части проекта межевания территории, ограниченной улицами Первомайской, Пушкина, Комсомольской, Ленинским проспектом в городе Йошкар-Оле.

Общественные обсуждения, будучи публично-правовым институтом, призванным обеспечить открытое, независимое и свободное обсуждение общественно значимых проблем (вопросов), имеющих существенное значение для граждан, проживающих на территории соответствующего публичного образования, по смыслу статьи 3 Конституции Российской Федерации и федерального законодательства, которым регулируется их проведение, не являются формой осуществления власти населением. Тем не менее, они предоставляют каждому, кого может затронуть предполагаемое решение, правомочие на принятие которого принадлежит компетентным органам и должностным лицам, возможность участвовать в его обсуждении независимо от наличия специальных знаний либо принадлежности к определенным организациям и объединениям. Конечная цель такого обсуждения - выработка рекомендаций по общественно значимым вопросам либо получение общественной оценки правового акта. Общественные обсуждения - это не завершение процесса принятия решения и не способ непосредственного принятия решения, это способ промежуточных действий по подготовке итогового действия - принятия решения. Общественные обсуждения являются посредствующим звеном между проектом постановления администрации и итоговым решением по нему. Общественные обсуждения являются лишь способом информирования населения о готовящемся градостроительном решении, а потому не порождают каких-либо прав и обязанностей, не нарушают права и свободы, не влекут позитивных или негативных последствий.

Порядок организации и проведения общественных обсуждений определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования. Порядок организации и проведения общественных обсуждений в городском округе «Город Йошкар-Ола» определен Уставом городского округа «Город

Йошкар-Ола», утвержденным решением Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 27.11.2019 № 21-VII, а также Положением о порядке проведения общественных обсуждений по вопросам, предусмотренным Градостроительным кодексом Российской Федерации, утвержденным решением Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 27.06.2018 № 680-VI (далее – Положение). Участниками общественных обсуждений по проектам планировки территории, проектам межевания территории являются граждане, постоянно проживающие на территории, в отношении которой подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, а также правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства.

При этом, образование земельного участка :ЗУ2 под многоквартирным домом не приводит к уменьшению общей площади земельных участков МКД. Образование земельного участка по МКД невозможно без согласования собственников МКД даже при наличии утвержденного ПМТ.

Учитывая изложенное, утверждение ПМТ не нарушает требования действующего законодательства.

2.2. По вопросу утверждения основной части проекта межевания территории, ограниченной улицами Мира, Звездной, Архитектора Самсонова, Никиткино в городе Йошкар-Оле.

По результатам рассмотрения вышеуказанного проекта, рекомендовано устранить образование вкрапливания при образовании нового земельного участка.

По результатам проведения общественных обсуждений сделано следующее заключение:

1. Считать состоявшимися общественные обсуждения по указанному проекту.

2. Утвердить документацию по планировке территории по следующим проектам:

1. Об утверждении основной части проекта межевания территории, ограниченной улицами Первомайской, Пушкина, Комсомольской, Ленинским проспектом в городе Йошкар-Оле.

2. Об утверждении основной части проекта межевания территории, ограниченной улицами Мира, Звездной, Архитектора Самсонова, Никиткино в городе Йошкар-Оле.

3. Об утверждении основной части проекта межевания территории, ограниченной улицами Карла Маркса, Ленинским проспектом, рекой Малой Кокшагой и Прибрежным проездом в городе Йошкар-Оле.

4. Об утверждении основной части проекта межевания территории, ограниченной улицами Вознесенской, Советской, площадью Революции и бульваром Чавайна в городе Йошкар-Оле.

5. Об утверждении основной части проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной улицами Дружбы, Машиностроителей, Подольских курсантов, Анциферова в городе Йошкар-Оле.

6. Об утверждении основной части проекта планировки и проекта межевания территории объекта: «Строительство участка улицы Водопроводной (на участке от Сernурского тракта до улицы Красноармейская Слобода) в городе Йошкар-Оле».

Начальник управления архитектуры
и градостроительства администрации
городского округа «Город Йошкар-Ола»

О.Н. Лаптева