



АССОЦИАЦИЯ НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ
ПО СОДЕЙСТВИЮ РАЗВИТИЯ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ
ЖИЛЬЯ И ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ КООПЕРАТИВОВ
(Ассоциация ТСЖ и ЖСК)

123001, г. Москва, Трехпрудный переулок, д. 11/13, стр. 2, офис 159, помещение 6Б
www.tsg-rf.ru, info@tsg-rf.ru

КОМИССИЯ ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ СОБСТВЕННИКОВ МНОГOKВАРТИРНЫХ
ДОМОВ НА ОБЩЕЕ ДОЛЕВОЕ ИМУЩЕСТВО

156000, Кострома, ул. Советская, д. 24/2. <http://tsgdom.ru> info@tsgdom.ru

ЗАЩИТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ГРАЖДАН - ЗАЛОГ СОХРАНЕНИЯ ЖИЛОГО ФОНДА СТРАНЫ

ИСТОРИЯ КРИЗИСА, ПРИЧИНЫ, ПУТИ РЕШЕНИЯ ПРОБЛЕМЫ

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР

**для общественных слушаний в Общественной палате
Российской Федерации. Москва, 23 октября 2012 года**

Кострома, 2012г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Формулировка проблемы.....	3
2. История вопроса.....	4
3. Ситуация в регионах.....	5
4. Технический анализ проблемы.....	6
5. Компетентность специалистов, проблемы модернизации.....	8
6. Правовой анализ, судебная практика.....	10
7. Отношение к проблеме общественных организаций и граждан.....	12
8. Выводы и предложения.....	15
9. Приложение 1. Примеры из переписки.....	16
10. Приложение 2. Выдержки из судебных актов.....	22
11. Приложение 3. Предложения комиссии.....	26

Аналитический обзор проблемы защиты общего долевого имущества собственников многоквартирных домов

(по материалам организаций собственников многоквартирных домов и граждан 32 городов российской Федерации)

1. Формулировка проблемы

Нормы Российского законодательства, наделяющие собственников жилья обширным объемом прав, как собственников многоквартирных жилых домов, в субъектах Российской Федерации зачастую не реализуются.

Предоставленная гражданам возможность самостоятельного управления своим жилищем не может быть реализована при отсутствии во владении собственников дома самого предмета управления - общего имущества собственников многоквартирного дома.

Однако, в настоящее время общее имущество собственников многоквартирных домов распродается третьим лицам. Продаются помещения водомерных узлов и тепловых пунктов, электрощитовых, колясочных, лифтовых диспетчерских, арендаторы занимают даже мусоросборные камеры. Особый урон дому и его жителям наносит продажа муниципальными образованиями технических подвалов и чердаков.

Вопрос о защите прав собственников общего долевого имущества (ОДИ) многоквартирных жилых домов (МКД): технических подвалов, чердаков, щитовых, лифтовых, колясочных и придомовых земельных участков на муниципальном, тем более государственном уровне никак не рассматривался. Наличие системной проблемы нарушения прав на общее имущество граждан не признавалось и Министерством регионального развития, относившимся к периодическим запросам граждан о помощи, как к частным проблемам.

Организованное изучение и поиск путей решения данной проблемы начались с создания объединений собственников жилья в крупнейших городах России: Москве, Санкт-Петербурге, Перми, Костроме и других. Наиболее крупное из таких объединений - Ассоциация НКО по содействию развития ТСЖ и ЖСК (Москва), в состав которой входят организации собственников жилья из 46 городов страны, для изучения проблемы создало в 2010 году комиссию по защите прав на общее доленое имущество собственников многоквартирных жилых домов (комиссия ОДИ).

Межрегиональная комиссия, составленная из специалистов различных областей знаний, включающая юристов и председателей ТСЖ систематизировала поступающие из городов России сведения о фактах нарушения прав граждан, анализировала механизмы отчуждения ОДИ, вела разъяснительную работу в среде служащих местных администраций и собственников жилья, формулировала предложения о принятии мер к предотвращению подобных правонарушений.

Наиболее часто права граждан, предоставленные жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации, как собственникам многоквартирных домов, нарушаются в крупных городах России, на территориях городских муниципальных образований, и, как показывает исследование чаще всего администрациями городов и поселков. Такой пример муниципальных властей не действует благоприятно на отношения между собственниками МКД, властями и управляющими организациями, призванными реформой ЖКХ к повышению комфорта проживания граждан.

Главный аргумент местных администраций, распродающих нежилые помещения многоквартирных домов - пополнение муниципального бюджета. Это единственное оправдание при продаже имущества на поверку оказывается ложным. Мелкий сиюминутный выигрыш за счет незаконного отчуждения имущества граждан, подвалов или чердаков, выполняющих важную инженерную задачу самого сохранения жилого дома как строительной конструкции, оборачивается для бюджета и граждан дополнительными непредсказуемыми, иногда катастрофическими издержками.

Известны примеры разрушившихся домов в г.Струнино, Владимирской области, во Владивостоке, Ярославле. Десятки домов получили менее тяжкие разрушительные последствия из-за раскопки новыми коммерческими собственниками подвалов, строительства мансард в Москве, Санкт-Петербурге, Волгограде, Костроме, Хабаровске и других.

Стройное инженерное сооружение - многоквартирный жилой дом, при изъятии из его имущественного комплекса частей, отвечающих за условия эксплуатации конструктивных элементов здания, доставку коммунальных услуг в квартиры, перестает гармонично функционировать, требует все больше средств на авральные ремонты, лишается возможности модернизации, перестает удовлетворять растущим требованиям граждан к комфорту проживания, приходит к разрухе. Тот же бюджет вынужден нести, на поддержание дома-инвалида с ампутированными жизнеобеспечивающими частями, огромные издержки, но теперь уже бесконечно.

Такие действия муниципалитетов не решают, а лишь усугубляют проблему содержания жилого фонда страны. Исключают привлечение частных инвестиций в реконструкцию аварийного жилого фонда, строительство т.н. доходных домов, сохранение жилых зданий - памятников культурного наследия России.

Основное предназначение ОДИ - обеспечение надлежащей эксплуатации жилого дома, создание безопасных и комфортных условий проживания граждан, местными властями не замечается, нежилые помещения рассматривается исключительно как источник пополнения бюджетов. Технические помещения (подвалы, чердаки, щитовые, лифтовые, колясочные), общий земельный участок используются муниципалитетами без ведома жителей-собственников: сдаются в аренду, выставляются на торги, попадают в руки лиц объективно не заинтересованных в надлежащем обслуживании жилого дома.

Как следствие, жилой дом лишается надлежащего технического обслуживания, а жители полноценной среды обитания. Вместо отдыха в своих квартирах граждане испытывают постоянное стрессовое состояние от отсутствия **гарантии безопасного комфортного проживания.**

2. История вопроса

Местные советы в 1992-1993 годах на основании постановления Верховного Совета РФ от 27.12.1991 г. N3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе РФ, краев, областей, автономной области, автономных округов, г. Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность» принимали на баланс весь дом. Передавая гражданам приватизированные квартиры, без законных оснований, руководствуясь некой муниципальной целесообразностью, подвалы, чердаки, лифтовые без согласия жителей чиновники муниципалитетов записывали в некий виртуальный реестр муниципальной собственности и начинали сдавать в аренду.

Так муниципалитеты, самостоятельно создавая себе списки дополнительного муниципального имущества, видимо из благих намерений, нарушали права граждан, предоставленные законом о приватизации и Гражданским и Жилищным кодексами РФ.

За время с 1993-2010гг. муниципалитеты «успешно» освоили и еще продолжают осваивать подходящие на их взгляд, и, пользующиеся спросом на рынке недвижимости, помещения относящиеся к общему имуществу в МКД. В этот же период изобретена, ставшая популярной формула: «По смыслу пункта 1, статьи 36 ЖК РФ...», далее следовали варианты текста не соответствующие буквальному содержанию статьи. Наиболее часто употребляемое искаженное изложение судами части 1, статьи 36 ЖК РФ приведено в приложении № 2.

В большинстве известных нам случаев помещения подвалов или чердаков не соответствовали требованиям строительных регламентов, были не приспособленными, и

большей частью даже опасными для посетителей вновь созданных подвальных магазинов, и жителей дома по противопожарным, санитарным и прочим техническим параметрам. При этом техническая функция подвала – обслуживание инженерных систем дома не исчезла сама по себе. Там, где пользователями технических подвалов остаются муниципалитеты, или, уже выкупившие у них помещения, коммерческие структуры, возникает конфликт коммерческих интересов и интересов проживающих в доме граждан.

Региональные управления Росреестра и суды пристрастные к мнению чиновников, доверяя мнению представителя комитета по управлению муниципальным имуществом (КУМИ), принимают Постановление №3020-1 и выписку из реестра муниципальной собственности, составленную самими же муниципальными чиновниками, как надлежащие правоустанавливающие документы для регистрации в собственность муниципалитетов, помещений являющихся в силу закона общей собственностью граждан. Однако, при внимательном прочтении Постановления №3020-1 становится очевидным отсутствие оснований в действиях муниципалитетов, т.к. Постановление №3020-1 обязывает передавать в собственность местных советов встроенные и пристроенные помещения построенные за счет 5-7% отчислений для строительства объектов социально-бытового и культурного назначения. Однако, ни подвалы с инженерными сетями, ни колясочные или чердаки такими объектами не являются. А все объекты соцкультбыта и прочая госсобственность построенная за счет 5-7% отчислений в Советский период по специальным проектам помещений общественного назначения (магазинов, библиотек, КБО), прописаны в актах передачи из Федеральной собственности в собственность муниципалитетов в соответствующих приложениях к решениям областных советов народных депутатов (в 1991 - 1992 годах), каждое отдельной строкой. Помещения подвалов, чердаков, лифтовых и колясочных в таких перечнях отсутствуют, так как они никогда не индивидуализировались как самостоятельные объекты права, а всегда входили в состав жилого дома, передаваемого в собственность муниципалитета единым комплексом.

В результате, бюджеты городов оказались переполненными непрофильными активами. Пострадал жилой фонд страны, граждане. Реформа ЖКХ буксует, жилые дома трещат, проваливаются в подвалы, а технические помещения, чердаки, точечная застройка с захватом чужих придомовых территорий приносят сомнительную прибыль муниципалитетам и обременяют обслуживание жилых домов, усугубляют проблемы ЖКХ.

Государство теряет авторитет, а граждане веру в справедливость и светлое будущее.

3. Ситуация в регионах

Пытаясь объективно определить отношение к общему домовому имуществу (ОДИ) в различных регионах страны, комиссия ОДИ провела опрос ТСЖ и ТОСов в 32 городах России. Из всех регионов страны поступили сообщения о нарушении прав собственников МКД муниципальными властями и коммерческими структурами.

По нашим данным, в стране незаконно используется общее домовое имущество десятков тысяч жилых домов, пострадавшими являются сотни тысяч граждан.

Проблема ОДИ наиболее остро проявляется в домах расположенных в исторической части крупных городов, областных центрах России. В Москве, Санкт-Петербурге, Перми, Владивостоке, Костроме, Ярославле и др. проходили даже общественные акции граждан в защиту общего имущества МКД. Подобное отношение к общему имуществу МКД, как мы можем заключить из общения с регионами, имеет место не только в областных центрах, но и в менее крупных городах России.

Процесс продажи технической недвижимости принимает катастрофические масштабы. Но самое главное, незаконное правовое обоснование отчуждения общего имущества муниципальными властями сохраняется до сих пор, не смотря на очевидные решения Конституционного и арбитражных судов РФ определяющих такие обоснования как незаконные, основанные на искажении действующего законодательства.

В Приложении №1 к настоящей записке приведены некоторые примеры из направленных в адрес комиссии писем граждан, связанных с незаконным использованием общего имущества МКД. Таких примеров тысячи, это уже не отдельные частные случаи – это сложившаяся система отношения к ОДИ.

Иллюстрируется такой системный подход тенденциозными аргументами из практики муниципалитетов и судов (см. раздел 5 настоящей записки). К сожалению, незащищенность имущества граждан, порочная практика отношения к ОДИ приводит, как видно из писем граждан, к трагическим последствиям.

4. Технический анализ проблемы

Очевидно, что современный дом не может обеспечивать свою главную функцию - жилища для человека, без инженерных жизнеобеспечивающих коммунальных систем. Эти системы, как правило располагаются в его технических помещениях, составляющих неотъемлемую часть здания: подвалах и чердаках. Прямое назначение которых - обеспечить безопасную эксплуатацию и сохранность здания и его инженерного оборудования.

Естественно, что для надлежащей эксплуатации инженерных систем необходим беспрепятственный доступ в эти помещения собственника, УК, подрядчиков с целью профилактического обслуживания систем, ремонта, при необходимости модернизации или реконструкции в соответствии с развитием современных технологий в коммунальном хозяйстве. На практике, доступ в технические помещения для обслуживания систем оказывается ограничен появившимся, без ведома жителей, часто с подачи муниципалитета, новым собственником технических помещений.

Новый собственник использует технические помещения в коммерческих целях, приспособляя их, как правило под торговлю (помещения общественного назначения для организации кафе, магазинов и т.п.). Интересы нового собственника находятся в объективном противоречии с интересами жителей – собственников дома, задача которых - обеспечить комфортное проживание, надежное и экономичное функционирование инженерных систем. Задача коммерсанта - выжать максимальную полезную для торговли площадь, пусть даже в ущерб доступу к инженерным общедомовым коммуникациям.

На этой почве и возникает конфликт задач, возлагаемых на эти помещения, которые после реконструкции, проведенной новым владельцем, несут двойную функцию - технического подвала и помещений общественного назначения. Сама по себе такая реконструкция возможна и даже могла бы приносить доход собственникам – проживающим в доме - гражданам, снижать бремя их расходов на содержание и ремонты дома. Однако, когда такая реконструкция делается без согласия собственников, в дальнейшем становится невозможной нормальная эксплуатация инженерных систем дома, тем более их усовершенствование под современные требования энергосбережения, подготовки воды, предоставления жилым помещениям дома современных условий поддержания микроклимата, безопасности и надежности.

С точки зрения требований строительных регламентов конструкция технического помещения подвала весьма отличается от конструкции и свойств помещений общественного назначения, встраиваемых в жилые здания, или пристраиваемых к ним. Для обеспечения законного и безопасного его использования подвала жилого дома в качестве общественного помещения с назначением магазин или офис, например, собственник обязан провести целый комплекс строительно-монтажных работ - реконструкцию, в ходе которой затрагиваются конструктивные элементы здания, меняются эксплуатационные характеристики помещений. В противном случае помещение не будет соответствовать обязательным к исполнению требованиям СНиП «Здания жилые», предъявляемым к помещениям общественного назначения ни по конструктивным требованиям, ни по санитарной, пожарной или электротехнической безопасности. Эксплуатация помещения, не

приспособленного под помещение общественного назначения в соответствии с Градостроительным кодексом, разрешена быть не может. Более того за эксплуатацию здания (помещения) не соответствующего проектной документации и требованиям строительных регламентов владелец несет административную и даже уголовную ответственность.

Очевиден факт, что ни один подвал, специально не проектируемый под помещение того или иного общественного назначения не соответствует нормам СНиП предъявляемым к помещениям общественного назначения. такой подвал всегда является техническим помещением и должен в соответствии с ч.1 ст. 36 ЖК РФ признаваться общей долевой собственностью жилого дома. Такой подвал эксплуатироваться и передаваться кому-либо в качестве помещения общественного назначения не может. Эти обстоятельства, в силу встречающейся еще некомпетентности юристов из КУМИ, муниципальными органами власти игнорируются.

Чтобы приспособить низкие и тесные подвалы по высоте и ширине проходов, под кафе или магазины, коммерсанты, зачастую без всякого проектирования, углубляют полы, прорубают в несущих стенах старых домов новые входы, неся угрозу разрушения, лишая жилой дом нормальной технической эксплуатации.

Сравнить требования технических регламентов СНиП «Здания жилые», СанПиН, ППБ к помещениям общественного назначения в подвалах многоквартирных жилых домов с требованиями к техническому этажу (техническому подвалу) приведены в таблице 1.

Таблица 1.

Требования технических регламентов к помещениям общественного и технического назначения размещаемым в многоквартирных жилых домах

№ п/п	Технические параметры помещения	Для технического этажа (технического подвала)	Для помещения общественного назначения расположенного в жилом доме (подвале)
1	Высота до потолка	не менее 1,8 м	не менее 2,5 м
2	Ширина эвакуационных проходов	не менее 0,9 м	не менее 1,2 м (в местах сужений)
3	Санитарно-бытовые помещения	нет обязательных требований	наличие обязательно
4	Отопление	не менее +5	автономное отопление +20
5	Вентиляция	продухи	автономная вентиляция
6	Водоснабжение	рукомойник у входа	автономное независимое
7	Канализация	нет обязательных требований	автономная, отдельная от жилых помещений
8	Электроснабжение	от общей сети электроснабжения дома	автономное подключение независимое от жилых помещений
9	Освещение	50 Лк дежурное для наблюдения за коммуникациями	300-500 Лк для выполнения работ
10	ПДК ионизирующего излучения (Радон)	нет обязательных требований	не более 200 БК
11	Общедомовое, инженерное оборудование	имеется	отсутствует
12	Возможность эвакуации пострадавшего человека на носилках	нет обязательных требований	должна обеспечиваться шириной выходов и проходов

Следует отметить, что например из-за рельефа местности на которой стоит дом часто встречаются подвалы с высоко расположенным потолком (цокольный этаж), однако, сама по себе высота помещения еще ничего не решает. Наличие подвала удовлетворяющего техническим требованиям к помещению общественного назначения, лишь дает возможность собственникам жилого дома использовать это помещение (после реконструкции) по дополнительному назначению.

Главное назначение технического подвала - сохранять и обслуживать инженерное оборудование никуда не исчезает, сохраняется за подвалом и является его главным предназначением. Поэтому отчуждение подвала, содержащего инженерное оборудование обслуживающее дом, недопустимо, даже если помещение было реконструировано собственниками, или кем бы то ни было под помещение общественного назначения. Исключения составляют специальные проекты, выполненные при строительстве дома, но и они предусматривают специальный высотой до 1,6м технический этаж для инженерных сетей жилого дома, а сами подвалы, приспособленные под автостоянки, например, имеют автономное коммунальное оборудование и сети.

Однако, технические подвалы продолжают продаваться третьим лицам. Продаются помещения водомерных узлов и тепловых пунктов, крышных котельных, арендаторы занимают даже мусоросборные камеры. В результате, у технического имущества де-факто появляются два владельца-пользователя один со свидетельством о собственности, благодаря решению муниципалитета, другой – жители дома в силу закона и по причине жизненной необходимости.

5. Компетентность специалистов и проблемы модернизации.

К сожалению, уровень технической подготовки специалистов муниципалитетов, органов технической инвентаризации (БТИ), УФРС и даже судей, не достаточен, для полноценной и объективной оценки назначения нежилых помещений. Органы технической инвентаризации (БТИ) не фиксируют наличие в помещениях коммуникаций и оборудования, не компетентны определять статус подвала, технический он или нет. БТИ в экспликации к планам помещений пишут то, что им скажет при обмере администрация или арендаторы. В связи с этим происходит масса ошибок в решениях властей и судов, чреватых незаконным отчуждением у граждан их собственного имущества.

Не мало по этой причине происходило трагедий. Ущерб от таких действий огромен.

Определить правильное назначение помещений для муниципалитетов - важнейшая задача, решение которой способно предотвратить аварии и катастрофы, потерю бюджетных средств, нанесение урона гражданам, обеспечить быстрое и эффективное реформирование ЖКХ.

Вместе с тем, в каждом крупном городе существуют специализированные сертифицированные организации, проводящие строительную экспертизу, имеющие для этого в штате соответствующих специалистов.

Эффективно эксплуатируемое собственниками дома общее имущество позволяет получить дополнительные средства - кредиты на капитальный ремонт, модернизацию инженерных систем.

Из-за изношенности жилого фонда в реконструкции жилых домов нуждается не только система отопления, или подачи воды, но и система вентиляции жилых квартир, когда необходимо установить системы активного вентилирования жилых помещений. Для чего требуется установка нового оборудования, которое негде установить, кроме как в помещении технического подвала.

Из-за низкого качества воды в части регионов есть необходимость устанавливать и общие домовые фильтры, но в условиях отчуждения технического подвала реализация и этих планов становится не выполнимой.

В условиях дороговизны стоимости услуг центрального отопления, с целью экономии средств жителей и государственных средств перспективной становится установка индивидуальных общедомовых миникотельных, но такая система отопления требует места для размещения нового оборудования, замены всей нижней и верхней разводки трубопроводов отопления дома а чердаке и в подвале.

Современный мир уже перешел на системы индивидуального регулирования и учета тепла потребленного каждой квартирой, но в связи с перспективой лишения дома технического подвала или чердака, реализация и этой идеи становится невозможной.

Собственники многоквартирных домов связаны по рукам и ногам, технический прогресс домам-инвалидам недоступен!

Сайт ТСЖД.ру провел любопытный опрос на тему: «Выгодно ли городу продавать чердаки и подвалы?». Ответы читателей систематизированы в таблице, из которой видно, что подавляющая масса граждан оценивает действия муниципальных образований распродающих технические помещения жилых домов, как действие экономически не выгодное для города и вредное для жилого фонда.

Технические подвалы и чердаки, подтверждают читатели сайта, предназначены прежде всего для обслуживания инженерного оборудования жилого дома и модернизации его инженерных систем.

Диаграмма результатов опроса сайта ТСЖД.ру по вопросу:
«Выгодно ли городу продавать подвалы и чердаки в жилых домах?»



Результат опроса показан по состоянию на 20.10.2012г., голоса распределились следующим образом: Не выгодно, эти помещения для модернизации инженерных систем дома ответили - 61% респондентов.

Не выгодно, это разрушает дом - вырастут затраты на ремонты - 28%

Выгодно, деньги пойдут на ремонт жилья - 6%

Надо продавать, жители содержать подвалы и чердаки не в состоянии - 4%

В целом «продавать подвалы и чердаки не выгодно» заявили 89% респондентов.

Выгодно, или надо продавать ответили лишь 11% опрошенных*.

*) Надо полагать, что респонденты, проголосовавшие за продажу подвалов оценивали вопрос без учета того факта, что комфорт в доме создается инженерным оборудованием расположенным в подвале, по видимому они не учитывали необходимость периодического ремонта этого оборудования, замены инженерных узлов и трубопроводов, установки дополнительного оборудования при реконструкции, установки модернизированных технологических систем, обеспечивающих повышение комфорта проживания в доме.

6. Правовой анализ, судебная практика

Для легализации процесса отчуждения и продажи общего имущества изобретено несколько лукавых формул отъема собственности.

Например, при отчуждении подвалов часто использовалась формула, противоречащая действующему законодательству, но закрепившаяся в действиях муниципалитетов и судебной практике (к счастью встречающейся все реже): **«если подвал не используется исключительно по техническому назначению, и обладает иными дополнительными свойствами, то такой подвал может быть обособлен как самостоятельный объект недвижимости и не является общим имуществом граждан».**

Для соответствия этой формуле муниципалитету достаточно было начать сдавать в аренду любой подвал, пусть даже с нарушениями требований строительных регламентов, СНиП, пожарной и санитарной безопасности. Потом, факт состоявшейся аренды толкуется представителем администрации в суде уже как новые особые свойства помещения: «помещение имеющее иные дополнительные свойства», а значит, использование подвала «исключительно по техническому назначению» отсутствует, а значит «помещение подвала не может быть общим долевым имуществом граждан». Суды, привыкшие доверять представителю администрации города, поддерживают эти измышления чиновника, повторяя его формулировку в итоговом решении! Подвал, который жители и УК использовали для обслуживания инженерных сетей дома на этом «основании» без основательно уходит с молотка. Такая, изобретенная чиновниками и закреплённая судами практика действовала вплоть до 2011 года, когда суды, наконец, стали придерживаться разъяснений Конституционного суда РФ, данных в определении №489-О-О от 19.05.2009г.

Второй важный момент, которым пользуются муниципалитеты, придавая сделкам по отчуждению помещений видимость законности, это внесение помещения во внутренний и чаще всего виртуальный реестр муниципальной собственности, когда письменного реестра нежилых помещений жилых домов в муниципалитете не ведется, а в управление Росреестра для регистрации права собственности муниципалитета на помещение идет уже письменная выписка из т.н. реестра муниципальной собственности. В судах это звучит значимо: «Помещение поставлено на учет муниципального имущества и потому является собственностью города». Суды, за редким исключением, принимают эту постановку за правоустанавливающий факт и отказывают жителям. Условного внесения помещения в так называемый реестр муниципальной собственности оказывается достаточно для регистрации помещения в собственность муниципалитета. Службы Росреестра на местах, как правило весьма лояльны к подобным выпискам местной администрации.

В этом и кроется корень конфликта. Местная администрация лукавит мотивируя свои действия государственной целесообразностью, но не замечает как сама преступает закон Необходимо, прежде всего ввести жесткий контроль, над фактами внесения нежилых помещений МКД в реестры муниципальной собственности, или передачи их в иную, нежели

долевая, собственность. В каждом таком случае необходимо проведение не только формальной технической инвентаризации, но и строительной экспертизы должной определить соответствие помещения техническим регламентам предъявляемым к помещениям общественного назначения, либо техническому этажу, или другому функциональному назначению с учетом проектной документации на здание жилого дома.

Граждане оспаривают действия муниципалитетов и коммерческих структур, незаконно использующих общее домовое имущество (помещения) без согласия собственников дома.

Из анализа судебных решений, вынесенных по подобным спорам, видно, что суды часто выносят противоречивые решения в аналогичных ситуациях.

Количество решений судов общей юрисдикции, вынесенных в пользу граждан незначительно, в подавляющем большинстве суды выносят решения поддерживая действия представителей муниципалитетов. Однако, в спорах, когда граждане соперничают с частными коммерческими структурами, суды чаще принимают решения в пользу граждан. Подобная картина позволяет сделать вывод о высокой вероятности субъективных решений, создается впечатление, что часть судов в регионах руководствуется «мнением» а не законом.

Объективно установлено Конституционным судом, что отказывая гражданам в их праве собственности на общее долевое имущество суды, с подачи представителей муниципалитетов, не корректно используют действующее законодательство. Наиболее часто в сложившейся судебной практике используется искажение текста части 1, статьи 36 Жилищного Кодекса РФ. При вынесении решения с подачи юристов КУМИ суды в текст статьи добавляют отсутствующие в ней слова, тем самым существенно искажая ее смысл.

По жалобам ТСЖ из Перми и Санкт-Петербурга Конституционный суд РФ 19 мая 2009 года вынес Определение №489-О-О, в котором разъяснил конституционный смысл ч.1, ст. 36 Жилищного Кодекса РФ, которое гласит:

«Из части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации не следует, что помещение должно быть предназначено для обслуживания всех или нескольких помещений и иметь исключительно технический характер.

Иных критериев, в том числе критерия наличия иных полезных свойств у помещения, который используется в судебной практике для исключения нежилых помещений из состава общего имущества собственников помещения в многоквартирном доме, часть 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации не содержит.»

Казалось бы, поставлена точка, но еще не все суды общей юрисдикции замечают это определение, отказывают гражданам в пересмотре дел основанных на вольном прочтении статьи закона, несмотря на разъяснение Конституционного суда данное в Определении №489-О-О от 19.05.2009г.

Примеры противоречивых решений судов показаны в Приложении №2 (Таблица 1.) к настоящей записке. В колонке отказов судов отчетливо прослеживается тенденциозная формулировка, противоречащая закону.

У этих, казалось бы не связанных между собой печальных событий имеются общие корни. Каждое из отчужденных помещений вопреки воле жителей-собственников домов, сначала муниципалитетом сдавалось в аренду, вписывалось в реестр муниципальной собственности, а затем реализовывалось с торгов третьим лицам.

Верхом цинизма можно признать кулуарное решение суда с подачи администрации поселка Развилка, Московской области, признавшего подвал 13-ти этажного 316 квартирного жилого дома (благоустроенного и управляемого одним из лучших ТСЖ Московской области) бесхозным! (См. п. 8 Приложения №2). Муниципалитет намеревался передать подвал в аренду одному из депутатов местного совета. К счастью, благодаря активным действиям председателя ТСЖ и жителей дома, сделка не состоялась. Московский областной суд отменил неправовое решение Видновского городского суда.

Изобретая способы отказа гражданам в их праве на технические подвалы ряд чиновников проявляют изрядную изобретательность. Противозаконная фантазия муниципальных чиновников дошла до того, что руководство КУГИ Санкт-Петербурга объявляет инженерное оборудование дома: сети водопровода, отопления, канализации движимым имуществом. Вице-губернатор Санкт-Петербурга, например, в письме жительнице 2-го Мурунского проспекта Щербинской И.А. от 30.03.2011г., отказывая жителям в их праве на технический подвал озвучил такую «новационную» мысль: «стояки отопления водопровода и прочее инженерное оборудование жилого дома является движимым имуществом». Другой чиновник из этой администрации, развивая мысль старшего, уже предложил жителям перенести водомерный узел за пределы подвала.

В результате такого разорительного подхода к содержанию инженерного оборудования, и помещений в них расположенных, собственники МКД лишаются не только важнейших частей своей собственности, без которых невозможно функционирование коммунальных систем: отопления, водоснабжения, канализации, но теряют контроль над сохранностью основных конструкций дома фундамента и кровли. Не случайно в репортажах СМИ мы видим примеры проваливающихся в подвалы стен, чрезмерного образования сосулек на кровлях незаконно выстроенных мансард.

В силу того, что помещения с инженерным оборудованием оказываются в юрисдикции третьих лиц, избранные гражданами управляющие организации не имеют полного доступа для его обслуживания, есть примеры, когда и для метлы дворника в подвале не находится места.

Вместе с тем, часто не находя поддержки у местных властей и в судах граждане все чаще обращаются в Страсбургский суд по правам человека (ЕСПЧ). Проблема выходит за рамки страны.

7. Отношение к проблеме общественных организаций и граждан.

Все больше граждан обсуждая проблему на собраниях и конференциях, вырабатывают конкретные предложения, пытаются вести диалог с властью. Назовем только некоторые из событий, где поднимался вопрос о проблеме общего имущества:

14.09.2010г. - прессконференция ИА «Росбалт в Москве,

23.11.2010г. - IV Всероссийское совещание ТСЖ и ЖСК в Москве,

6.03.2011г. - 1 Всероссийский съезд организаций жилищного самоуправления в Твери,

11.07.2011г. - IV Съезд Общероссийской общественной организации «Всероссийский Совет местного самоуправления»,

14.09.2011г. - межрегиональная научно-практическая конференция в Ярославле,

29.11.2011г. - пресс-конференция организаций собственников жилья в ЦДЖ, Москва,

30.11.2011г. - V Съезд Ассоциации НКО по содействию развития ТСЖ и ЖСК, Москва.

Фрагменты из писем граждан размещены в приложении 1 к настоящему Обзору.

На основании публикаций в прессе Комиссией ОДИ подготовлен сборник «100 примеров отчуждения имущества граждан», который представлен на пресс-конференции в ЦДЖ 29.11.2011г. и передан правлению межрегиональной Ассоциации ТСЖ и ЖСК, уполномоченному по правам человека в Москве.

Граждане направляют письма в правительственные ведомства, премьер-министру и Президенту, создают общественные объединения, все больше обращаются к акциям гражданского протеста, выходят на улицу, требуют восстановления прав на общее долевое имущество.

Наибольшую известность и распространение в СМИ получили акции москвичей и петербуржцев, красноярцев, костромичей. В число сторонников защиты прав собственников многоквартирных домов приходят новые люди и общественные организации. Вновь созданная межрегиональная молодежная организация «ВСЕ ДОМА» стала известна серией эффективных акций в защиту колясочных и подвалов многоэтажек.

Фотографии общественных акций в защиту общего имущества.



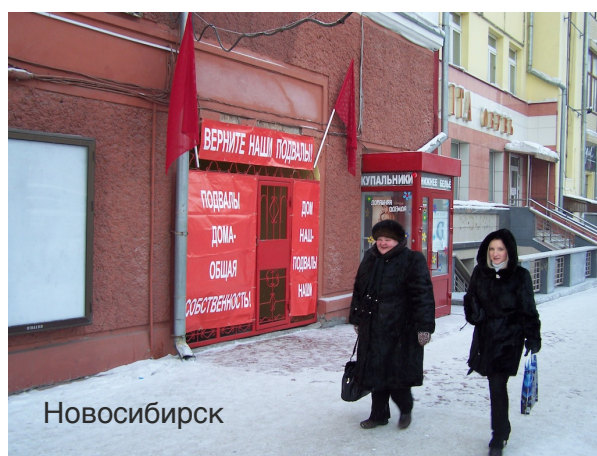
Санкт-Петербург



Кострома



Москва



Новосибирск

Серьезных шагов в восстановлении правопорядка добились от Правительства Столицы московские ТСЖ, в среде которых большую объединяющую работу проводят представители ТСЖ «Дом на Фурманном» Лебедева Татьяна Валентиновна и ТСЖ "НА ФАДЕЕВА" Лагранский Леонид Менделеевич. В значительной мере благодаря усилиям которых проблема неправомерного отчуждения общего имущества была понята новым руководством города, впервые создавшим межведомственные комиссии с целью возврата помещений общего долевого имущества собственникам многоквартирных домов. В Москве, начиная с 2011 года, наметилась положительная судебная практика возврата технических подвалов в общую долевую собственность. Счет возвращенных подвалов перевалил на второй десяток.

Пример Москвы не проходит без внимания и для других городов страны. К проблеме ОДИ начинают внимательнее присматриваться и в регионах. Например, костромской губернатор И.Н.Слюняев на встрече с населением 11.02.2012г. заявил, что колясочные и подвалы муниципальные власти будут возвращать собственникам домов. По инициативе Костромской региональной ассоциации ТСЖ и ЖСК администрацией Костромы создана рабочая группа, которая с приходом новой администрации преобразована в комиссию с целью пересмотра статуса нежилых помещений оформленных в собственность муниципалитета, расположенных в жилых домах. Начался процесс комиссионного обследования спорных помещений. Отменены итоги аукциона по продаже бывших лифтовых диспетчерских.

Вместе с тем, пока еще сложно просматриваются перспективы системного решения вопроса в других городах России. В основном имеют место эпизодические решения судов, не подкрепленные четко выраженной волей глав администраций на встречу жителям. Это

сдерживает процесс останавления справедливости, развития самоуправления и экономики городов, граждане несут материальные потери.

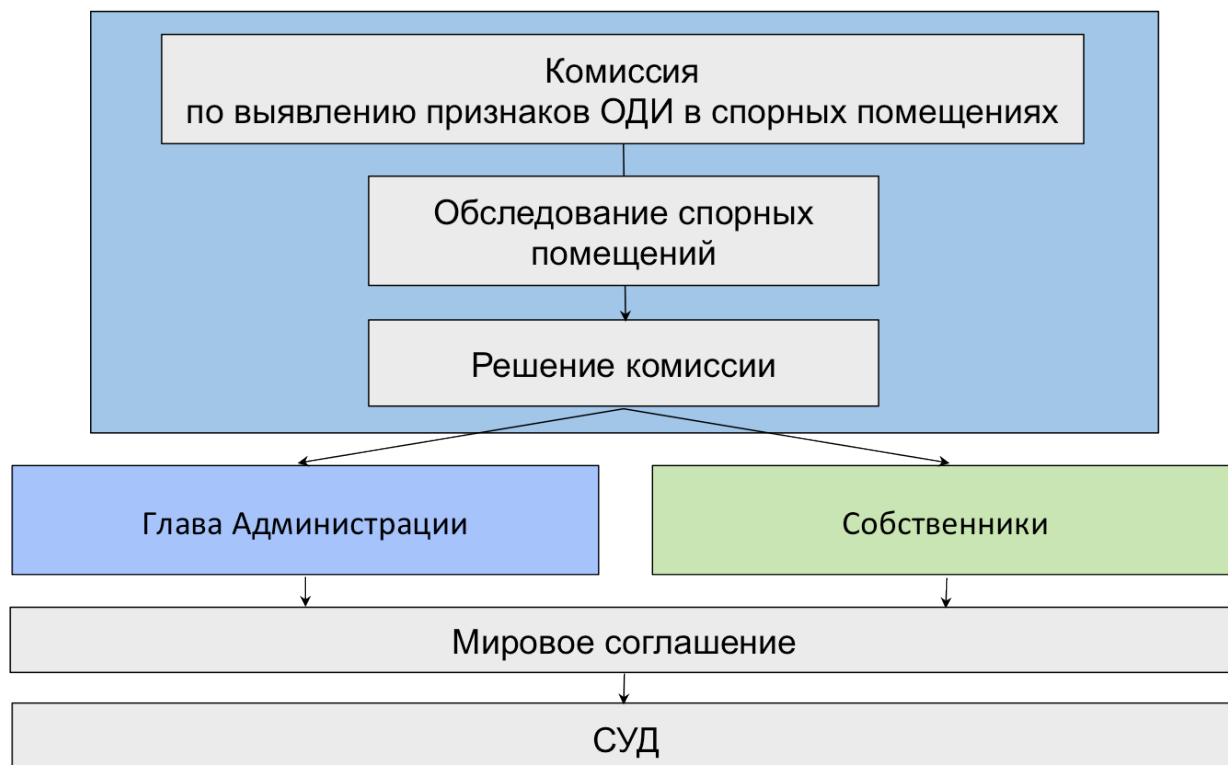
Большие трудности в восстановлении своих прав испытывают собственники Санкт-Петербурга. Работе Ассоциации ЖК, ЖСК и ТСЖ Санкт-Петербурга, Ассоциации ТСЖ центрального района, таких активистов как Белкова Галина Геннадьевна, Цилева Светлана Павловна (Антимансардная коалиция), приходится сталкиваться с парадоксальным подходом КУГИ города к вопросу определения помещений общего долевого имущества, чаще идущего на поводу уже скомпрометировавших себя определений общего имущества не соответствующих определению статьи 36 ЖК РФ.

Положительный опыт подхода к решению проблемы администраций городов Москвы, Костромы, объективные решения арбитражных судов последних двух лет, интенсивно изучаются во всех регионах России. Более 200 посещений в день имеет общественный сайт, посвященный защите общего имущества - [ТСЖД.ру \(http://tsgdom.ru/\)](http://tsgdom.ru/). Это еще раз подтверждает злободневность проблемы, необходимость системного подхода к ее решению в контакте с администрациями городов на местах. Важно найти механизмы поддержки граждан-собственников и влияния на глав администраций муниципальных образований для решения проблемы на основе закона.

В качестве модели для урегулирования спора за помещения, обладающие признаками общего долевого имущества, но зарегистрированные в собственность города может быть предложена схема (Схема 1.) урегулирования спора посредством создания межведомственной комиссии, действующая в Москве и рекомендованная Костромской Общественной палатой для города Костромы. Такая схема не позволяет уйти от судебного заседания, но дает возможность собственникам сберечь время на большое количество судебных заседаний, сэкономить деньги на пошлине (иметь гарантию возврата), не оплачивать десятки тысяч рублей за судебную строительную экспертизу. Вместе с тем, состоявшееся судебное решение надежно закрепляет права собственников на будущее.

Схема 1.

Схема урегулирования спора посредством создания межведомственной комиссии.



8. Выводы, предложения

Из многочисленных свидетельств СМИ, прямых обращений ТСЖ, ЖСК, граждан комиссия утверждает, что проблема нарушения прав собственности собственников жилых домов на общее долевое имущество носит массовый характер, проявляется на всей территории Российской Федерации.

В результате таких нарушений гражданам, иным собственникам, жилому фонду и экономике страны наносится огромный материальный ущерб, характерный тем, что закладывающиеся сегодня проблемы и разрушения в следствие ненадлежащего обслуживания жилых домов, проявляются не сразу, являются отложенными во времени, но несут более чем серьезный, возможно катастрофический характер.

Вместе с тем, незаконными действиями муниципалитетов в сознание граждан внедряется недоверие к власти, Российским законам, вера в справедливость. Наносится вред имиджу России и на внешнеполитическом уровне, т.к. граждане не найдя справедливости в родной стране, вынуждены обращаться в Страсбургский суд.

Реформа ЖКХ воспринимается с недоверием. О самоуправлении нельзя говорить, если объект управления - общее имущество многоквартирного дома грубо изымается чиновниками, а суды защищают граждан с оглядкой на местные власти.

Ошибки, допускаемые муниципальными органами власти и судами всех уровней, носят системный характер не смотря на решения Конституционного, Верховного и Высшего Арбитражного судов Российской Федерации.

Порочная судебная практика еще не изжита, реже, но продолжает применяться. Особенно сложное положение испытывают жители Санкт-Петербурга, отдаленных от центра южных регионов России.

В ряде случаев истекли сроки пересмотра решений вынесенных в нарушение статьи 36 ЖК РФ. Многими заявителями, несмотря на очевидность неправомερных решений, исчерпаны все возможные средства судебной защиты. Для установления справедливости, наведения порядка, исключения порочной судебной практики, необходимо деятельное участие высших судов - ВС и ВАС РФ.

Для изменения отношения местных органов власти к этой проблеме необходимо вмешательство Правительства, может быть Президента России.

Для недопущения дальнейшей растраты собственности граждан, ухудшения условий эксплуатации жилого фонда городов России, необходимы срочные конструктивные меры, предусматривающие исключение незаконного отчуждения общей домовой собственности, восстановление прав граждан нарушенных незаконными действиями местных администраций, поддержанных решениями судов, противоречащими Федеральным законам, исключение из практики работы субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, планов приватизации нежилых помещений расположенных в жилых домах.

Основываясь на требованиях технических регламентов, ГК и ЖК РФ необходимо ввести в практику работы местных городских администраций проведение по требованию жителей независимой технической инвентаризации или экспертизы нежилых помещений МКД, которая определит назначение помещений, в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса, с учетом проектной документации на здание жилого дома.

В приложении №3 к настоящему обзору содержатся развернутые предложения по урегулированию упомянутой в настоящем обзоре проблемы защиты прав собственников многоквартирных домов на общее долевое имущество.

Председатель комиссии по защите ОДИ
Ассоциации НКО по содействию развития ТСЖ и ЖСК

 А.П.Пинчуков

**Примеры из переписки
с председателями ТСЖ, старшими по домам в различных городах России
о проблеме прав граждан на общее домовое имущество в МКД.**

3.1. Переславль-Залесский, Ярославская область.

Письмо председателя домового комитета: Кузнецовой Аллы Игоревны:

«Наш адрес: 152025 Ярославская обл, г.Переславль-Залесский ул. Строителей д.24.

Мы так же как и Вы столкнулись с несправедливостью. **Мэрия города незаконно провела регистрацию муниципальной собственности на четыре помещения колясочных и четыре помещения мусоросборников, а затем благополучно их продала без согласия жильцов** в 1996г вышеуказанные помещения под магазины.

На данный момент дело рассматривается в суде. Иск подан в декабре 2009г. Сегодня прошло четвертое заседание. Следующее заседание состоится 3 сентября 2010г.»

3.2. Кострома.

Из письма председателя ТСЖ «Советская 24» Пинчукова А.П.:

«Недавно **КУГЗМИ города Костромы, к удивлению, как раз после проведенного собственниками дома ремонта подвала, зарегистрировало наш технический подвал с инженерным оборудованием себе в собственность**, на основании «лукавого» прочтения п.1, ст. 36 ЖК РФ и теперь намеревается продать подвал с аукциона.

Суд первой инстанции поддержал жителей дома, признал незаконность регистрации подвала в муниципальную собственность, однако, Костромской областной суд, отказывая жителям, изворачивая закон, решил, что «по смыслу п.1 ст.36 ЖК РФ к общему имуществу собственников помещений в жилом доме относится подвальное помещение, имеющее исключительно технический характер, и не имеющее иных полезных свойств». Однако, таких слов в статье 36 нет (!). На этом вымышленном основании с подачи представителя КУГЗМИ, собственники многоквартирного дома лишились жизнеобеспечивающей части их собственности – технического подвала и инженерными сетями и оборудованием (их наличие – очевидный факт, подтвержденный экспертизой в суде первой инстанции). Исказив смысл закона, кассационная инстанция областного суда, кроме того, парадоксально и вопреки очевидному, посчитала недоказанным, что трубопроводы канализации, отопления и водопровода проходящие в подвале, обслуживают весь дом. Наверное, подумали мы, наши отопление и канализация обслуживают Америку, если не нас(!). Мы считаем такую позицию городских властей и суда проявлением не только некомпетентности, но и открытого цинизма по отношению к жителям.

На этот счет Конституционный суд РФ в определении от 19.05.2009г. №489-О-О, разъяснил: «Из ч. 1 ст. 36 ЖК РФ не следует, что помещение должно быть предназначено для обслуживания всех или нескольких помещений и иметь исключительно технический характер. Иных критериев, в том числе критерия наличия иных полезных свойств у помещения, который используется в судебной практике для исключения нежилых помещений из состава общего имущества собственников помещения в многоквартирном доме, ч. 1 ст. 36 ЖК РФ не содержит».

Костромскому суду это безразлично. Судья надзорной инстанции областного суда Шабанова В.А., при этих обстоятельствах, надзорную жалобу жильцов, в президиум областного суда не передала, опасаясь, видимо, что в Костромском суде найдутся судьи, считающиеся с законом. Чтобы не пропустить процессуальные сроки, мы вынуждены были направить жалобу в Страсбургский суд по правам человека. Нам, конечно, очень не хочется отстаивать свои права, основанные на наших Российских законах, за границей. Верховный суд РФ, судя по ответу, не вник в текст нашей жалобы.

Другого выбора у нас нет – речь идет о здоровье и безопасности граждан.

КУГЗМИ, за счет имущества граждан, получило право еще «погреться» на чужом имуществе. Кому оно достанется после аукциона? Не устроят ли в нем очередной пиротехнический склад?»

3.3. Хабаровск.

Из письма Валентины Кудряшовой [kudryashova@green-house.khv.ru]:

«Большое спасибо за Вашу работу, за то, что пытаетесь изменить ситуацию.

У нас в городе Хабаровске **есть прецедент, когда приватизированный администрацией города подвал удалось вернуть жителям.**

Очень помогли коллеги из Владивостока.

В нашем городе был случай, когда **из-за разборок, в подвал, где разместили магазин, бросили взрывное устройство. Был большой пожар. Погибла девушка.** А ещё в наших подвалах кафе и разные клубы и мы живём как на пороховой бочке. Сейчас после пожаров дано распоряжение проверить противопожарную безопасность, но нигде ни слова, что собственники подвалов и чердаков уже давно не собственники и ничего сделать не могут. Ещё, на наш взгляд, письмо нужно адресовать в генеральную прокуратуру.»

3.4. Владивосток.

Пишет Шелия Галина Васильевна – старшая по дому (74 года).

«Ситуация по моему дому: дом 34 по ул. Семёновской в г. Владивостоке сдан в эксплуатацию в 1970 году, в центре подвального помещения расположена электрощитовая, в этом же подвальном помещении расположены водомерный счётчик с устройством для подключения пожарного гидранта, секущие вентили, перекрывающие холодную и горячую воду во всём доме.

Наш дом включён в реестр муниципальной собственности в марте 1998 года, не смотря на то, что к этому времени в собственности граждан находилось 48 квартир, а в собственности муниципалитета 6 квартир (Первая квартира в доме была приватизирована в октябре 1992 года).

И это помещение (подвала) администрация г. Владивостока в 2003 году отдала в приватизацию слесарю-сантехнику, который занял его без ордера и договора соцнайма. В 2005 году слесарь-сантехник оформил право собственности на это помещение, а в июле 2006 года продал его предпринимателю от недвижимости.

С этого времени собственники помещений в лице обслуживающей организации не имеют доступа к жизненно важным объектам дома. С поддержки администрации города, без согласования с собственниками, часть оборудования демонтирована, в том числе и устройство для подключения пожарного гидранта.

В этом деле огромное количество нарушений.

Наши иски в суды первой, кассационной инстанций оставлены без удовлетворения. Суды надзорных инстанций: Приморский краевой и Верховный суд РФ не нашли нарушений действующего законодательства. Куда уж дальше?!

Думаю, что Ваши проблемы будут решены в Страсбурге!

3.5. Новочеркасск. Краснодарский край.

Из письма Алексея Теребаева:

«У нас дело обстоит так. Мы собственники квартир в хрущёвке 61 года. Первый этаж - не жилой. Был всегда продуктовый магазин. Собственность была муниципальная. Потом выкупает это всё за копейки с подачи бывшего мэра - **продуктовый супермаркет.** И **покупает подвал со всеми коммуникациями для того чтобы там хранить продукты. Коммуникации (вентили, заглушки, воздушки и т.д.)** изначально были в маленьком подвале во 2-м подъезде. Но потом жилремонт лет 10 назад их перенёс в подвал магазина. Когда был старый магазин - проблем не было. Теперь новый магазин, отстёгивая бабки всем и вся открывается с полным нарушением сан-эпид, технических, пожарных и т.д. нормативов. Нам на дом вешают компрессоры магазина, разрушают фундамент в 2-х местах, идёт жуткая вибрация и дом лопается на пополам как раз на окне моей кухни. Мы начинаем бороться, писать везде. Написали во все областные структуры и Путину. Собираем документы для суда. Сейчас - в стадии ожидания ответов.»

Из Новочеркасской газеты «Частная лавочка», 16.06.2010г.

«ПУСТЬ ОНИ ТАМ ВСЕ ПЕРЕДОХНУТ!

С тыльной стороны дома, там, где подъезды для входа в квартиры, «Станица» установила шесть (!) мощных компрессоров для работы кондиционеров. К сожалению, станины, на которых они установлены, были прикреплены к стене дома. И безо всякой амортизации. Трещат стены!

Вибрация, шум стали ощущаться во многих квартирах. Вдобавок, как и положено, в течение суток они включаются и отключаются много раз. Сон жильцов в таких условиях превратился в пытку...

А вообще, зачем к черту нужен такой магазин, если он как кукушонок стремится разрушить гнездо, в котором расположился? Разрушить сам дом?!»

3.6. Пермь

Пермь, ул.Мира, д. 59. Вотинава Тамара Ивановна (старшая по дому):

«К сожалению, СУДЫ и ВСЕ другие УЧРЕЖДЕНИЯ г. Перми рассматривают подвалы не частью дома, обеспечивающей его жизнедеятельность, а самостоятельным строением, которое, не занимая нового участка земли, может приносить доходы. А, чтобы жители не докучали жалобами на неудобство, нарушения экологической и пожарной безопасности, официально, через аукционы продают подвалы частным лицам.

Создаётся впечатление, что в Перми бизнес делается любой ценой и в основном за счёт тех, с кем можно не считаться – жителей старых домов.

Новая «Хромая лошадь» стучит копытом в дверь...»

3.7. Новосибирск

Старик [12.10.2010 08:45] (взято из форума обл. думы):

«Новосибирск. Здесь жильцам удалось отсудить у мэрии подвал многоквартирного дома Началась эта история три года назад, когда в подвале доме на Маркса 55, где прежде находились кладовки жильцов, открылся магазин. По новому Жилищному кодексу, который вступил в силу с 2006-го года, подвалы относятся к общему имуществу владельцев помещений многоквартирного дома. Распоряжаться подвалом могут только жильцы. Однако их кладовки были ликвидированы, а освобожденные площади сданы в аренду. По закону, деньги должны были поступать на счет дома, однако вся арендная плата уходила в городской бюджет. Поначалу никто не протестовал. Старшая по дому обратилась в суд, когда возникли проблемы коммунально-бытового характера. На крыше лопнула труба, квартиры начало затопливать, но сантехники не смогли попасть в подвал, чтобы перекрыть воду, из-за того, что магазин, который здесь располагается, был в тот момент закрыт. Аварию ликвидировали, но судебные разбирательства длились почти год. В итоге Ленинский район суд встал на сторону жильцов. Теперь его вердикт утвердила коллегия областного суда. Суд установил, что департамент земельных и имущественных отношений незаконно распорядился не принадлежащим ему имуществом. По закону подвал жилого дома принадлежит владельцам квартир на праве общей долевой собственности. Это значит, что принимать решение о его использовании и получать доходы от сдачи в аренду вправе только собственники. Т.е. жильцы, а не муниципалитет. По словам старшей по дому, С. Рожавской, теперь деньги от аренды пойдут на капремонт здания, который здесь не делали полвека. Подобные конфликты с муниципалитетами сейчас возникают во многих городах страны. Кое-где власти даже продали подвалы жилых домов вместе со всеми коммуникациями.

Теперь представители управляющих компаний просто не имеют доступа к системе жизнеобеспечения этих домов. По данным общественного движения "Клуб собственников жилья "Управдом", такой план использования подвалов есть и в Новосибирске. По словам общественников, сейчас инициативные жители еще нескольких домов тоже начали борьбу за свои подвалы.»

Радио ГТРК "Новосибирск", 11.10.2010

3.8. Иркутск

From: Любовь Николаевна [<mailto:geshtalt@mail.ru>]

Sent: Monday, May 10, 2010 1:55 PM

To: ТСЖ "Советская 24"

Subject: Re: ТСЖ в защиту общей собственности в многоквартирных домах

«Здравствуйте, Андрей! Это - Иркутск.

Спасибо за письмо, у нас как-раз на днях будет рассматриваться этот вопрос на Большом Круглом столе с привлечением администрации, КУМИ, Депутатов совместно с Активом граждан города. Готовимся. Проблемы знакомы.

Я бы еще добавила(примерно) к ПОДЗАГОЛОВКУ: Подвалы, чердаки и др. помещения, проектируемые и предназначенные для обслуживания МКД. ИЛИ так: Нежилые помещения-

Общее имущество собственников МКД. Так как **у нас колясочные, лифтовые, технические помещения и т.д. присваивают по-быстрому даже после вступления ЖК.»**

3.9. Пятигорск

ТСЖ «Водник (Луговая 2)» из города Пятигорска Ставропольского края.
«Собственники нашего дома столкнулись с такой же несправедливостью. МУ **«Управление имущественных отношений администрации города Пятигорска» продали часть нашего технического подвала.** Уже 10 месяцев наше дело рассматривается в Арбитражном суде Ставропольского края.

С уважением, председатель правления Маренко Любовь Николаевна.
357551, г.Пятигорск, ул.Луговая, дом 2»

3.10. Московская область, г.Щербинка,

ул. Индустриальная 16.

«Та же ситуация, что и в письме.

Часть техэтажа и часть подвала передана администрацией в собственность частной компании.

Суды приняли сторону этой компании, в надзорную инстанцию иск не принят.

С уважением, Трапезников Андрей»

3.11. Воронеж

«1. В нашем доме **Помещения были выведены в собственность пока неустановленных лиц, а так же города в собственность муниципалитета,** в период когда собственников (после приватизации) еще в доме не было. Таким образом, у судов как и у меня может возникнуть вопрос:

Муниципалитет, принимая дом от министерства обороны, должен был его внести в реестр муниципальной собственности весь и это логично.

Однако, право собственности оформлено на часть помещений с последующей их продажей или без оной.

Возникновение хотя бы одного собственника после приватизации квартиры порождает общую долевую собственность, как город мог в таком случае регистрировать на себя собственность?

Разрешить вопрос со статусом бомбоубежищ в подвалах домов?

В силу множественности различных ситуаций по всей стране, считаю необходимым в принципе запретить муниципалитетам регистрировать право на такое имущество.

2. Хотелось бы отметить еще одну проблему, связанную с земельными участками под домами...

Спасибо за Вашу активность и общее внимание к проблематике.

С уважением Ратушный А.А. г. Воронеж, ул. Мира 3»

3.12. Москва

«Тема государственного рейдерства – захвата технических помещений - действительно очень болезненная не только практически, но и политически, потому что максимально отражает вызывающее беззаконие и цинизм властей. **Тема эта обсуждалась тысячу раз на самых разных жилищных форумах, в том числе с участием представителей министерств. Накоплена и богатая судебная практика, впрочем, с разными результатами.** Не далее, как в марте 40 ТСЖ Центрального округа Москвы направили на эту тему письмо Президенту. Результатов пока не знаю. Но лично я согласен, что надо продолжать дрыгаться всеми способами.

Желаю успехов. С уважением, Катаев Дмитрий Иванович [Kataev37@mail.ru].»

3.13. Санкт-Петербург

«3,5 года своей жизни потратила, чтобы отсудить подвал моего дома, в котором транзитные коммуникации целого микрорайона и домовые стояки и выпуски ХВС, теплоснабжения, канализации, электросеть, вентиляционные шахты. И конца этому безобразию не видно. Чиновники вцепились в наш подвал мёртвой хваткой. В 2008 Прокуратура СПб за подписью прокурора СПб Зайцева С.П. отписала, что в подвале коммуникации, обслуживающие дом, отсутствуют. В 2010 её комиссия при мне всё это

оборудование "обнаружила", я получила на руки Акт осмотра с подписями пом.прокурора, ведущих специалистов КУГИ, ГУИиОН, ГУ "ЖА", Администрации Выборгского района, УК, но теперь прокуратура делает вид, что этого факта не было.

Прокуратура, как и суды, лоббируют коммерческие интересы Администрации СПб, спекулянтов недвижимостью. Мнение самой Администрации СПб ясно выразил вице-губернатор Молчанов Ю.В.: оборудования, коммуникаций в подвале нет, но водомерный узел в одном из помещений всё же имеется. Поскольку жители МКД против продажи помещения с водомером, им предлагается оплатить дорогостоящие проектно-монтажные работы по выносу водомера из подвала. Странно, что г.Молчанов в этом же письме не предложил и жителям съехать вслед за домовым оборудованием.

Ирина Щербинская, житель Санкт-Петербурга»

3.14. Ростовская область

17.12.2010 23:13 ТСЖ Дом

Из обращения к Президенту. Борис, Ростовская область. 15 декабря 2010 18:16

... У нас предприниматель организовал в подвале 15 этажного дома "Русскую баньку" и "Турецкую сауну", большую часть стояков второй очереди он похоронил под облицовочными материалами и доступа к стоякам отопления и ГВС нет. Захватил часть обще-долевой собственности, не имея на то согласия собственников

Уже сейчас видны последствия обводнения фундамента от бассейнов бань и испарений. Все попытки требований привести подвал в проектное решение, не дали результата, кроме угроз со стороны собственника нежилого помещения. Правление ТСЖ подало письмо в Администрацию Советского района г. Ростова-на-Дону. Была создана комиссия представителей архитектуры, администрации и прокуратуры района. Получили заключение, о грубейшем нарушении собственника нежилого помещения, пожарники дали заключение о нарушении, СЭС тоже отписалось. Но воз и ныне там. Как наши власти вопреки всем нормам СЭС позволяют подмывать банями наши многоэтажки? Если случится авария с системой отопления второй очереди нашего дома, у кого-нибудь произойдет течь стояка отопления или батареи, мне придется сливать систему всей 2-й очереди а это 52 квартиры, оставив их без тепла до устранения аварии. Что нам делать? Когда закон будет на стороне людей, возмущение которых накалилось, они требуют принять меры. Не далек тот день, когда по дому пойдут трещины.

3.15. Великий Новгород

From: June 27, 2011 12:33

Правление ТСЖ и собственники отправили обращения по решению проблемы с подвалом. Ходили к прокурору Великого Новгорода, к губернатору, представителю Президента, выступили на совещании у мэра, где были все представители ЖКХ, написали письма о переносе аукциона в КУМИ, в Думу Великого Новгорода, мэру, прокурору. Написали в газету о проблеме.

Собственники обратились в суд о предоставлении свободного доступа к инженерным сетям.

Не знаю, будут или не будут продавать наш подвал сегодня 27.06.в 11.00

Не знаем, что ещё сделать, чтобы коммерсанты прекратили уничтожать наше ТСЖ "София". С новыми изменениями в ЖК нам, жильцам, будет ещё сложнее. Все условия созданы для богатых людей. На них работают целые юридические службы!! Мы постоянно у них под прицелом. Каждый наш шаг рассматривается в судах. За три года управления домом ТСЖ, нам пришлось пройти 30 судов!! И сейчас мы видим, что это только начало!!! Они травят, уничтожают нас!!! ЧТО ДЕЛАТЬ?!!

Мне депутат и другие "доброжелатели" постоянно твердят, чтобы я прекратила "воевать" с коммерсантами. Вы знаете, что это значит. Разрешить им делать всё, что они захотят, а не по Закону.

Я не знаю, к кому ещё обратиться, чтобы этот "кошмар" прекратился, чтобы ТСЖ "София" могло спокойно работать, а жильцы нашего дома, наконец-то, жить в безопасном и комфортном доме.

Чистякова Елена Даниловна.

3.16. Поселок Развилка, Московская область

Автор письма, из соображений безопасности просил не раскрывать его имя.

Пос. Развилка, дом 44, Ленинский р-н, Московской области. ТСЖ «Развилка 44».

Захвачен подвал:

7 тепловых пунктов, холодное и горячее водоснабжение, теплоснабжение, электроснабжение, дренажная система, повысительные насосы давления системы отопления - нижняя разводка отопления, СКС (телевидение, интернет, пожарно-охранная сигнализация), система канализации.

Дата отчуждения: 19.04.2011. Решением суда помещения подвала признаны бесхозными: tsgdom.ru/zakon/sudebnaya-praktika-tsg/4...lah/314-delo2-102111

3.17. Со страницы сайта ТСЖДОМ.ру <http://tsgdom.ru/review/publications/77-analitica-ob>

#1 ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ — ГАЛИНА рома 30.11.2011 09:45

у нас тоже подвалы в собственности мера города он сдал в аренду магазину. У меня вопрос? Почему неверную информацию дает БТИ, ведь мы приватизировали раньше квартиру, значит это наша долевая собственность.

Как это мерзко с их стороны!

#2 суд за подвал — Татьяна Степановна 23.12.2011 09:30

Мы судимся за свой подвал в г.Новосибирске Первомайский район с Муниципальным банком с октября 2010г.. Сейчас назначено заседание кассационной инстанции, против нас работает целый юридический отдел, банком уже поданы иски о наших полномочиях, и в суд общей юрисдикции. В дело вступил какое-то подставное лицо и конца края этому не видно. Судом первой инстанции принято решение в нашу пользу. Дом наш новый- сдан в 2007г., есть проект в котором наш подвал технический. Т.е. он был захвачен в частную собственность путем мошенничества, но на наши заявления в органы нет реакции, даже дважды уже обратились в Генеральную прокуратуру. Все спускается вниз и гасится местными коррупционерами. Впечатление такое что, прокуратура кроме казино крышует еще и доленое строительство.

Таблица 1.

**Выдержки из судебных актов,
принятых по результатам рассмотрения исков в РФ
о правах на технические подвалы многоквартирных жилых домов**

№	Арбитражный округ	Выдержки из судебных актов, принятых <u>в пользу</u> домовладельцев	Выдержки из судебных актов, которыми <u>отказано</u> домовладельцам в <u>восстановлении их прав</u>
1	Федеральный Арбитражный Суд Восточно-Сибирского округа	<p align="center"><u>Постановление от 22 января 2009 г. по делу N А10-2525/07-Ф02-6973/08</u></p> <p>«Судами сделан обоснованный и мотивированный вывод о том, что в спорном подвальном помещении находится инженерное оборудование и коммуникации, в том числе в части систем теплоснабжения дома. Соответственно, указанное помещение предназначено для обслуживания сетей общего пользования. В указанное помещение должен быть обеспечен постоянный свободный доступ в целях оказания коммунальных услуг жильцам дома».</p>	<p align="center"><u>Постановление от 2 июня 2009 г. по делу N А78-3762/08-Ф02-2496/09</u></p> <p>«...к общему имуществу собственников квартир в многоквартирном доме относятся помещения, предназначенные исключительно для обслуживания иных помещений в многоквартирном доме, которые не могут использоваться самостоятельно, поскольку имеют только вспомогательное назначение». «...суды обеих инстанций ... пришли к правомерным выводам о недоказанности истцом факта использования спорных помещений исключительно в качестве вспомогательных объектов для обслуживания помещений данного дома...».</p>
2	Федеральный Арбитражный Суд Московского округа	<p align="center"><u>Постановление от 18 июля 2008 г. по делу N А41-К1-13217/07</u></p> <p>«...поскольку спорное помещение является подвалом, в котором расположены техническое оборудование и коммуникации, обслуживающие домовладение в целом, то суд ... сделал правильный вывод о том, что последнее является общей долевой собственностью собственников квартир многоквартирного жилого дома».</p>	<p align="center"><u>Постановление от 13 ноября 2008 г. по делу N А40-726/08-105-8</u></p> <p>«...к общему имуществу в многоквартирном доме может быть отнесено подвальное помещение, имеющее исключительно технический характер, то есть предназначенное для обслуживания всех или нескольких помещений жилого дома и не имеющее иных полезных свойств». «...факт нахождения в спорном строении инженерных коммуникаций не свидетельствует об исключительном предназначении данного объекта для обслуживания иных помещений в многоквартирном доме».</p>
3	Федеральный Арбитражный Суд Северо-Западного округа	<p align="center"><u>Постановление от 22 декабря 2006 г. по делу N А56-49663/2005</u></p> <p>«...суд пришел к выводу, что спорные помещения являются помещениями общего пользования, в них проходят инженерные сети, для обслуживания которых необходим доступ эксплуатирующей организации».</p>	<p align="center"><u>Постановление от 2 июля 2009 г. Дело N А56-9451/2008</u></p> <p>«Исходя из положений пункта 1 статьи 36 ЖК РФ к общему имуществу собственников помещений в жилом доме относится подвальное помещение, имеющее исключительно технический характер, то есть предназначенное для обслуживания всех или нескольких помещений жилого дома и не имеющее иных полезных свойств.»</p>

4	Федеральный Арбитражный Суд Уральского округа	<p><u>Постановление от 10 сентября 2007 г. по делу N Ф09-3875/07-С6</u> «Суд апелляционной инстанции, изменяя решение и признавая за собственниками жилых помещений в многоквартирном жилом доме... право общей долевой собственности на подвальные помещения, исходил из того, что они предназначены для обслуживания жилых помещений, так как в них находятся инженерные коммуникации».</p>	<p><u>Постановление от 4 августа 2008 г. по делу N А50-15849/2007</u></p> <p>«По смыслу п. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации к общему имуществу собственников помещений в жилом доме относится подвальное помещение, имеющее исключительно технический характер, то есть предназначенное для обслуживания всех или нескольких помещений жилого дома и не имеющее иных полезных свойств.»</p>
5	Федеральный Арбитражный Суд Поволжского округа	<p><u>Постановление от 12 ноября 2009 г. по делу N А12-18251/2008</u> «Материалами дела подтвержден факт нахождения в спорных нежилых помещениях инженерных коммуникаций и оборудования, предназначенного для обслуживания более одного помещения, то есть в целом всего многоквартирного дома. Наличие указанного оборудования и инженерных коммуникаций предполагает свободный доступ в помещения, в которых оно расположено для целей его обслуживания и эксплуатации собственниками помещений данного жилого дома. При таких обстоятельствах, судебная коллегия приходит к выводу, что спорные нежилые подвальные помещения не являются самостоятельными объектами, предназначены для обслуживания более одного помещения жилого дома и в силу статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации являются общим имуществом</p>	<p><u>Постановление от 13 августа 2009 г. по делу N А12-15541/2008</u></p> <p>«По смыслу указанной нормы права к общему имуществу в многоквартирном доме может быть отнесено подвальное помещение, имеющее исключительно технический характер, то есть предназначенное для обслуживания всех или нескольких помещений жилого дома и не имеющее иных полезных свойств.»</p>
6	Федеральный Арбитражный Суд Волго-Вятского округа	<p><u>Постановление от 5 мая 2008 г. по делу N А82-682/2007-35</u> «Обнаруженные в подвале дома инженерные коммуникации и оборудование обслуживают все жилые и нежилые помещения дома, ... то есть являются техническими. Таким образом, спорные подвальные помещения в силу прямого указания закона относятся к общей собственности домовладельцев и должны находиться в их ведении.»</p>	<p><u>Постановление от 15 октября 2009 года по делу № А31-5506/2008</u></p> <p>«Суд первой инстанции обоснованно указал, что к общему имуществу дома относится такое имущество, которое не может использоваться самостоятельно, а имеет только вспомогательное назначение... Права ТСЖ в пользовании этими помещениями со стороны ответчиков не ограничены, поскольку ключи от помещений находятся у председател я ТСЖ».</p>

7	Костромской арбитражный суд. Костромской областной Суд.	<p align="center">Решение от 28 сентября 2010 года по делу № А31-5506/2008.</p> <p>«Выписка из реестра муниципальной собственности... не может являться достаточным доказательством принадлежности спорных помещений к муниципальной собственности...»</p> <p>Ответчиком не представлено доказательств возможности использования спорных помещений в самостоятельных целях, а также того, что в отношении спорных нежилых помещений был проведен технический и кадастровый учет, технические характеристики позволяют использовать помещения как самостоятельные.»</p>	<p align="center">Определение от 13 апреля 2009 года по делу №3-33</p> <p>«По смыслу п.1ст.36 Жилищного Кодекса РФ к общему имуществу собственников помещений в жилом доме относится подвальное помещение, имеющее исключительно технический характер, то есть предназначенное для обслуживания всех или нескольких помещений жилого дома и не имеющее иных полезных свойств.»</p>
8	Московская область		<p align="center">Видновский городской суд Московской области</p> <p align="center">Решение по делу №2-1021/11. 27.01.2011г.</p> <p>«На основании ст. 225 ГК РФ бесхозяйной является вещь, которая не имеет собственника ... Бесхозяйные недвижимые вещи принимаются на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию права на недвижимое имущество, по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого они находятся. По истечении года со дня постановки бесхозяйной недвижимой вещи на учет орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь... Признать право муниципальной собственности муниципального образования сельское поселение Развилковское, Ленинского муниципального района Московской области на бесхозяйный объект недвижимого имущества - помещение 1, 2...» (ред. сост.: технический подвал)</p>

9	г. Москва	<p align="center">Дело № А40-17578/11-23-149 24 июля 2012 года</p> <p>в рамках дела судебной экспертизой дано заключение, что в спорных помещениях имеются инженерные коммуникации, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном жилом доме. С учетом изложенного, спорные помещения являются общей долевой собственностью, поскольку обладают указанными в ст. 36 ЖК РФ признаками. Государственная регистрация вещного права, произведенная по порочным основаниям, сама по себе не может являться в соответствии со ст. 2 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" доказательством наличия такого права, что подтверждается Постановлением Президиума ВАС РФ от 06.04.2004г. N 16524/03, в связи с чем, требование о признании права собственности города Москвы на нежилое помещение, расположенное в подвале жилого дома по адресу: город Москва, ул. Красная Пресня, дом 29, отсутствующим, является обоснованным и подлежит удовлетворению.</p>	
10	г. Москва	<p align="center">Дело № А40-122942/11-77-1108 24 сентября 2012 года</p> <p>суд первой инстанции обоснованно исходил из того, что по состоянию на дату приватизации первой квартиры в доме спорные помещения не были предназначены для самостоятельного использования в целях, не связанных с обслуживанием жилого дома, доказательств обратного ответчиком в нарушение требований статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не представлено. Указание в документации БТИ о том, что спорное помещение является складским, предполагает возможность использования помещения для хранения чего-либо. Однако, доказательств, из которых следует, что спорное помещение использовалось под складские цели, в материалы дела не представлено. До даты приватизации первой квартиры в доме спорные помещения владельцами квартир использовались как вспомогательные, технического назначения, поскольку в них расположены инженерные коммуникации, предназначенные для обслуживания всех квартир в доме; самостоятельное использование спорных помещений путем сдачи их в аренду сформировалось у ответчика только в 2010 году, когда был заключен договор аренды с ООО "Вектор-Плюс", уже после появления в данном доме нескольких собственников.</p>	

**Предложения Общественной палате Российской Федерации
о мерах по защите и восстановлению имущественных прав собственников
многоквартирных жилых домов на общее долевое имущество
в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.**

1. Комиссия Общественной палаты Российской Федерации по местному самоуправлению и жилищно-коммунальной политике констатирует существование многочисленных фактов нарушения прав собственников многоквартирных домов на общее долевое имущество на территориях субъектов РФ, наиболее часто права собственников нарушаются в центральных городах областей, Москве, Санкт-Петербурге.
2. С целью проведения постоянного и оперативного мониторинга состояния проблемы, создать при комиссии по местному самоуправлению и жилищно-коммунальной политике Общественной палаты Российской Федерации рабочую группу по контролю и изучению состояния проблемы отчуждения общего долевого имущества собственников многоквартирных домов. В работу рабочей группы пригласить представителей Министерства регионального развития, НП «ЖКХ Развитие», Государственной жилищной инспекции, организаций собственников жилья (ассоциаций Советов МКД, ТСЖ, ЖСК), основными задачами которой будут являться:
 - a) контроль, исследование и анализ ситуации по проблеме защиты общего имущества собственников МКД;
 - b) разработка конкретных мероприятий и рекомендаций по восстановлению нарушенных прав домовладельцев.
3. В целях предотвращения дальнейшего ухудшения ситуации, рекомендовать органам государственной власти субъектов Российской Федерации и местного самоуправления:
 - 3.1. В случае возникновения споров о принадлежности нежилых помещений многоквартирных домов к общему долевого имуществу собственников, в досудебном порядке организовывать по заявлению собственников многоквартирных домов инвентаризацию (обследование) нежилых помещений. Для проведения обследования помещений создавать комплексные межведомственные комиссии, с участием представителей государственной жилищной инспекции, специалистов строителей, общественности и собственников домов, основной задачей которой должно быть выявление спорных помещений соответствующих признакам общего долевого имущества на предмет установления соответствия помещений критериям общего долевого имущества, сформулированных в статье 36 Жилищного кодекса РФ и возвращения таких помещений в общую долевую собственность собственников многоквартирных домов.
 - 3.2. Рекомендовать муниципальным образованиям субъектов Российской Федерации в отношении нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах и не имеющих проектного статуса помещений общественного назначения, не заключать сделки по оформлению прав собственности, продаже с торгов, сдаче в аренду, заключение договоров на реконструкцию или переоборудование, без предварительного комиссионного обследования помещений;
4. На региональном и муниципальных уровнях провести единую техническую инвентаризацию подвалов и других технических и вспомогательных помещений в

многоквартирных жилых домах по заявкам собственников, с участием межведомственных комиссий, с целью проверки относимости помещений к общему долевого имуществу в соответствии с требованиями ст.36 Жилищного кодекса РФ.

5. Разработать мероприятия и регламенты обеспечивающие:

- безопасную эксплуатацию и сохранность общего домового имущества;
- приоритет использования технических и вспомогательных помещений для обеспечения безопасных и комфортных условий проживания граждан перед коммерческим использованием таких помещений;
- комплекс мероприятий, направленных на восстановление, утраченных имущественных прав домовладельцев.

6. Рекомендовать Министерству регионального развития, органам местного самоуправления разработать специальные обучающие программы и организовать проведение семинаров для специалистов ЖКХ, комитетов по управлению государственным имуществом о технически грамотном отношении к общему долевого имуществу МКД.

7. Комиссии ОП РФ общественным организациям собственников жилья организовать проведение специализированных межрегиональных конференций-круглых столов на уровне специалистов Общественных палат регионов, с участием представителей администраций субъектов Федерации, муниципальных образований, жилищной инспекции, Росреестра, Минюста, МЧС, представителей организаций собственников жилья.

7.1. Организовать освещение хода решения проблемы незаконного отчуждения общего имущества в СМИ.

7.2. На уровне организаций местного самоуправления организовать проведение конкурсов по наиболее бережной и эффективной эксплуатации общего долевого имущества собственников многоквартирных домов.
