

4.3. Правовая оценка подвалов как общего имущества

Приватизация городом подвалов в многоквартирных жилых домах и приватизация гражданами квартир и комнат в этих домах с последующим объединением граждан в ТСЖ привели во многих случаях к парадоксальной ситуации, когда у одного дома с едиными инженерными коммуникациями и строительными конструкциями оказывалось два владельца: жильцы и город. Это создавало определенные трудности в эксплуатации дома, особенно инженерных сетей и оборудования, размещающихся в подвале. ЖК РФ положил конец такой ситуации, разрешив ее в пользу жильцов, но приватизированные городом до вступления в действие ЖК РФ подвалы так и остались в городской собственности. В главе рассматриваются именно такие случаи и обосновываются предложения по выходу их создавшейся ситуации.

Жилые многоквартирные дома послевоенной постройки строились, как правило, по типовым схемам, в которых подвалам отдавалась роль технического помещения для размещения и обслуживания инженерных коммуникаций и оборудования, прежде всего санитарно-технического назначения. В подвалах располагались индивидуальные тепловые пункты (ИТП), водомерные узлы, нижний (обратный) розлив отопления, подающий розлив отопления в бесчердачных и некоторых других домах, распределительные сети («гребенки») розливы отопления и водоснабжения с запорной арматурой, розлив водопровода, подключения к стоякам отопления с запорно-регулирующей арматурой и спускными устройствами, подключения к стоякам водопровода с запорной арматурой, объединительные сети канализации с подключением к стоякам и выпускам.

Подвалы проектировались с учетом того, что эксплуатацией подвала и располагаемых в нем инженерных сетей и оборудования будет заниматься одна жилищно-эксплуатационная организация. Именно поэтому, как правило, на каждой секции дома предусматривался один вход в подвал через тамбур за входной дверью. Водомерные узлы и ИТП отдельного входа не имели; доступ к ним осуществлялся через общий вход и внутренние помещения подвала. Таким же образом осуществлялся доступ ко всем инженерным сетям с запорной и регулирующей арматурой. При этом, учитывая существующий порядок ответственности за эксплуатацию зданий, в том числе подвалов, никаких проблемных ситуаций не существовало.

С началом приватизации такая «гармония» нарушилась. Городские власти произвели государственную регистрацию права собственности города на отдельные помещения подвалов в ряде жилых домов послевоенной постройки. В это же время началась приватизация гражданами своих квартир и комнат. Создалась парадоксальная ситуация: одни владеют частью подвала, другие – квартирами и комнатами и отвечают за эксплуатацию всего здания, но часто не могут попасть в подвал, переданный в аренду или проданный физическому или юридическому лицу.

Ситуация обострилась с образованием ТСЖ, войдя в противоречие не только со здравым смыслом, но и с введенным в действие 1 марта 2005 г. ЖК РФ, согласно которому собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности ряд общих помещений, в том числе подвалы и расположенные в них коммуникации и оборудование, обслуживающее все квартиры жилого дома. Но могут ли эти собственники обеспечить нормальную эксплуатацию инженерных сетей и оборудования, если отдельные помещения подвала, приватизированные городом, находятся в собственности или аренде юридических или физических лиц?

Ответ на этот вопрос становится очевидным, если вспомнить, во-первых, что подвал имеет единственный на каждой секции дома вход, обеспечивающий доступ к оборудованию, коммуникациям и к помещениям, приватизированным городом. Именно поэтому, как правило, попасть в ИТП, водомерный узел или к распределительному узлу с запорной арматурой, не говоря уже о подсоединениях к стоякам, можно лишь через приватизированные городом помещения. Но в таких условиях невозможно обеспечить круглосуточный свободный доступ к указанному оборудованию, уберечь его от несанкционированного воздействия, своевременно предотвратить возникшие аварийные ситуации!

Во-вторых, создаются препятствия для соблюдения Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, требующих проведения систематического осмотра, технического обслуживания, текущего и капитального ремонта всего оборудования, коммуникаций и отдельных элементов строительных конструкций. Например, для устранения течи в любом соединении отопительного прибора и подводки к нему необходимо в подвале отключить весь стояк, слить из него воду, устранить указанную течь и вновь запустить стояк. Такая работа может производиться ежедневно, и доступ к узлам подключения стояков отопления должен быть свободным.

Таким образом, можно заключить, что использование подвала в качестве технического помещения для размещения и эксплуатации инженерных коммуникаций и оборудования, обслуживающих многоквартирный дом или его часть, предопределяет передачу такого подвала в общую долевую собственность владельцам квартир в этом доме, в первую очередь владельцам, создавшим ТСЖ, ибо оно в той или иной форме осуществляет эксплуатацию дома, включая сети и оборудование, расположенные в подвале.

Из сказанного можно сделать лишь один вывод: приватизированные городом подвальные помещения должны быть переданы в общую долевую собственность владельцам квартир в домах ТСЖ, если в первую очередь рассматриваются именно эти товарищества.

Городские власти должны признать, что решение о приватизации подвалов было не самым оптимальным и дальновидным, и Жилищный кодекс это подтвердил. А неверные решения надо исправлять. При возврате подвалов полученные средства за аренду остаются в городе, а вот деньги за проданные подвалы, скорее всего, придется возвращать покупателям. Во всяком случае, эти суммы практически незаметны в бюджете города и несравнимы с положительным эффектом от деприватизации подвалов, которая позволит обеспечить эффективную эксплуатацию жилых домов и снизит связанную с этим социальную напряженность. Решение вопроса остается за городским правительством.

Однако до выхода такого решения ТСЖ может обратиться в суд с соответствующим иском. При юридически грамотно составленном иске с последовательным обоснованным изложением материала, отражающего основные моменты, изложенные выше, безусловно, можно рассчитывать на успех. При этом следует представить суду техническое заключение проектно-строительной организации, подтверждающее, что в конкретном доме подвал соответствует типовой схеме.

К сожалению, приходится констатировать, что городские власти Санкт-Петербурга и руководители многих других регионов РФ под разными предлогами не соглашаются на возврат подвальных помещений в общую долевую собственность владельцам квартир, объединившихся в ТСЖ, а районные и городские суды поддерживают позицию властей. Налицо пример явного игнорирования не только здравого смысла и требований технической эксплуатации жилых зданий, но и правовых норм, регламентирующих условия отнесения подвалов к общему имуществу МКД.

При существующих обстоятельствах решение вопроса могут взять на себя ассоциации и объединения ТСЖ, имеющие значительно большие возможности, чем отдельно взятое ТСЖ.

Версия #1

Зверобой создал 19 декабря 2025 00:02:03

Зверобой обновил 19 декабря 2025 00:02:29