28 сентября 2021, 00:01

Крыша вам: кабмин попросили усилить контроль за домовым имуществом

Зачем подключать Генпрокуратуру к проверкам незаконного изъятия подвалов и чердаков

Мария Перевощикова

Фото: ИЗВЕСТИЯ/Юрий Мелешко



ЖКХ ДОМА

Выделить главное выкл

Общественники попросили кабмин усилить контроль за общим имуществом в домах — чердаками, подвалами, помещениями тепловых и водомерных узлов и так далее, подключив к проверкам Генпрокуратуру. В настоящее время участились случаи незаконного изъятия общего имущества муниципальными властями, сказано в письме НП «ЖКХ Контроль» в адрес премьер-министра Михаила Мишустина. Зачастую такие помещения продаются или сдаются коммерческим предприятиям, например ресторанам, рассказали эксперты. Новые собственники или арендаторы нередко не пускают работников для проведения ремонта и обслуживания коммуникаций (например, в подвалах), что негативно сказывается на безопасности домов, отметили специалисты.

Незаконно отчужденное

Закон о приватизации жилья от 1991 года и Жилищный кодекс РФ фиксируют право частной собственности владельцев квартир в многоквартирных домах на общее имущество. Однако в стране распространилась практика, когда муниципальные власти включают такие помещения (подвалы, колясочные, чердаки, помещения тепловых и водомерных узлов и т.д.) в состав своей собственности, сказано в письме НП «ЖКХ Контроль» в адрес премьер-министра Михаила Мишустина. С копией документа ознакомились «Известия».

Как указано в обращении, изъятия производятся произвольно, без надлежащих правоустанавливающих документов и согласия собственников квартир. Но их согласие — обязательное условие по действующему закону, отметил руководитель межрегиональной комиссии по контролю обеспечения имущественных прав собственников помещений многоквартирных домов в субъектах и муниципальных образованиях РФ Андрей Пинчуков.

— Ситуация породила серьезные проблемы для содержания и ремонта общего имущества в многоквартирных домах, приводит к нарушению комфорта и безопасности проживания граждан, — подчеркнул он.



Фото: РИА Новости/Павел Лисицын

Зачастую такие помещения продаются или сдаются коммерческим предприятиям,например ресторанам. Собственники или арендаторы нередко не пускают УК для проведения ремонта, обслуживания коммуникаций (например, в подвалах), что негативно сказывается на состоянии дома, пояснила советник мэра столицы по ЖКХ Светлана Разворотнева. Кроме того, иногда в помещениях проводятся незаконные перепланировки, что также угрожает безопасности, добавила она.

Общественники попросили кабмин обратить внимание на негативную практику и усилить контроль за общим имуществом в домах. В частности, «ЖКХ Контроль» предложил премьер-министру Михаилу Мишустину подключить Генпрокуратуру к проведению внеочередных оперативных проверок в случаях выявления фактов или жалоб граждан на незаконное изъятие или использование общего имущества без согласия собственников помещений.

В аппарат правительства письмо не поступало, сообщили «Известиям» в кабмине. В Минстрое сказали, что соблюдение прав собственников общего имущества в многоквартирных домах является приоритетным, поэтому меры, направленные на защиту законных прав граждан, поддерживаются ведомством.

Подвалы и чердаки действительно иногда отчуждаются незаконно, особенно остро проблема стоит в крупных городах, сказала руководитель комиссии по ЖКХ общественного совета при Минстрое Ирина Булгакова. Проверки помогут в решении проблемы, считает она.



Фото: ТАСС/Петр Ковалев

— Проблема в первую очередь касается домов старого жилого фонда, которые изначально были муниципальными, а затем стали принадлежать частным собственникам, — сказал управляющий партнер компании «ВекторСтройФинанс» Андрей Колочинский.

За последние несколько десятков лет захват общедомовых площадей наряду с незаконными перепланировками стал довольно распространенным явлением, сказал адвокат, управляющий партнер AVG Legal Алексей Гавришев. С последним ведется активная борьба, а вопрос с общедомовыми площадями урегулирован крайне слабо и требует проведения масштабных проверок, в том числе с привлечением органов прокуратуры, уверен он.

Денежный вопрос

В домах старого жилого фонда проектировались обширные подвалы, технические этажи и чердаки, которые муниципальные власти используют в разных целях: допустим, сдают в аренду, предоставляют как жилье трудовым мигрантам, которые занимаются уборкой территории, сказал Андрей Колочинский.

Например, жильцы одного из исторических домов в Костроме в 2007 году провели ремонт подвала и первого этажа. Помещения общего имущества начали сдавать в качестве офисов в аренду, рассказала «Известиям» жительница дома Людмила. В 2009 году муниципальные власти отменили решение о том, что это имущество принадлежит собственникам квартир. Жители подали в суд, и к 2014 году их права на общее имущество восстановились.

— После еще шесть лет мы спокойно жили и получали деньги за сдачу офисов в аренду, оплачивали ими капремонт и другие расходы на содержание дома, пока в 2020-м не сменилась муниципальная власть. Новые управленцы подали иск арендодателям, то есть пытаются получить имущество в свою собственность. Мы подали встречный иск, он сейчас находится на рассмотрении, — рассказала Людмила.

В крымском городе Саки в 2018 году собственникам одного из домов удалось восстановить свои права на бывший заблокированным годами пожарный проход, сказала член правления общественной

организации «Союз управдомов Республики Крым» Дарья Крылова.



Фото: Global Look Press/Zamir Usmanov

— А в Алуште на днях удалось вернуть права на подвальное помещение в своем доме, где в том числе находится тренажерный зал. Вопрос решался с 2019 года. В нашем городе осталось еще три таких объекта, по которым мы ждем решения, — отметил председатель совета управдомов Алушты Евгений Ткачев.

«Известия» направили запросы в администрацию Костромы и правительство Крыма.

Законом зафиксировано право частной собственности на такие помещения, но в то же время нет прямого запрета на изъятие со стороны муниципальных властей нежилых пространств, отметил управляющий партнер юридической компании Enterprise Legal Solutions Юрий Федюкин.

— Муниципалитеты этим активно пользуются в силу незнания в основной массе граждан своих прав и норм ГК И ЖК РФ, а также в силу пассивности УК, которые таким образом снимают с себя часть ответственности по части благоустройства этих помещений, — считает юрист.

Практика показывает, что возврат части таких помещений даже через суд не всегда эффективен, более того, для собственников это большие финансовые расходы, отметил Юрий Федюкин. По его мнению, предлагаемая общественниками идея — оптимальный вариант.

По словам генерального директора ПАО «ГИТ» Сергея Минко, проблема шире: большая часть помещений общего имущества вообще никак не используется и является балластом для дома и управляющих компаний. Важно упростить возможность ввода в оборот этих площадей, что автоматически повысит прозрачность их использования, указал эксперт. Общее имущество должно использоваться на благо жильцов, а распоряжаться им должна выбранная УК, но исключительно в интересах жителей, считает он.