

# ДОМ законодательство

## Коллективный разум

### добрососедство

Понятие «общественная собственность» давно превратилось в скучный архаизм. Нынче в моде хозяйский подход к свободным квадратам, самозахват — привычная форма соседского бытия. И все же по Жилищному кодексу «что-то общее» у жителей многоквартирного дома есть, как минимум — нормы, регулирующие пользование коллективным имуществом.

### Terra Incognita

Де-юре границы частной территории жителя дома оговорены свидетельством о праве собственности. Согласно статье 36 Жилищного кодекса РФ, квадратные метры за дверью квартиры (лестничная клетка, тамбурная зона, чердак и др.) являются общей долевой собственностью. «Какая часть этой территории приходится на каждого жильца, подсчитать невозможно, — замечает Андрей Кутый, коммерческий директор ТЕКТА Групп. — Теоретически эта величина представляется не в натуральном, а в долевым выражении, в соответствии с занимаемой площадью». Исходя из пропорций, начисляются и деньги на содержание общественных зон.

Также на коллективных основаниях собственникам квартир принадлежит земельный участок, где находится дом, элементы озеленения и расположенные на нем объекты для обслуживания, эксплуатации и благоустройства здания. Как пояснила Ирина Доброхотова, председатель совета директоров компании «БЕСТ-Новострой», придомовая территория должна быть документально оформлена на всех жильцов в общую долевую собственность. Без этого распоряжаться участком не могут ни собственники, ни управляющая компания (УК). «Обычно землеотвод ограничивается проезжей частью, так что в большинстве случаев

зона после тротуара вокруг объекта принадлежит муниципалитету», — дополняет Леонард Блинов, директор по маркетингу Urban Group.

Управление и распоряжение общим имуществом осуществляется на собраниях товарищества собственников жилья. Решение считается принятым, если за него проголосовало большинство. Использование коллективных «квадратов» не по назначению допускается с оговоркой: нельзя причинять неудобства жителям. «Например, собственники дома на общем собрании решили оборудовать на первом этаже кондиционер для консьержки, — вспоминает Мария Литинецкая, генеральный директор компании «Метриум Групп». — Однако его наружная часть располагалась прямо под окнами одного из жителей. Шум мешал спать, поэтому он обратился в суд, который в итоге обязал убрать кондиционер. Получается, что даже один собственник может отменить решение, принятое на собрании».

### Мусор из избы

На практике формальностями Жилищного кодекса мало кто заморачивается. В коридорах устанавливаются шкафы и антресоли, в тамбурных зонах хранятся коляски, велосипеды, строительный мусор. При желании «швондерство» можно прекратить на вполне легальных основаниях.



Зеленые насаждения может быть и красивые, но незаконные: расстояние до стены дома должно быть не менее 5 м  
ФОТО АЛЕКСАНДРА ШЕРБАКА

«Расставить шкафчики по своему усмотрению — уже нарушение, ведь в ситуации общей долевой собственности правомерно только совместное распоряжение имуществом», — считает адвокат Олег Сухов (Юридический центр адвоката Олега Сухова). — В случае если сосед приспособил межквартирный коридор под свои нужды и на просьбы расчислить его не реагирует, на общем собрании нужно вынести предупреждение и назначить срок для устранения нарушения. При отсутствии эффекта можно обратиться в органы пожарного надзора, поскольку подобные действия нарушают п. 23 постановления правительства РФ №390 «О противопожарном режиме» от 25 апреля 2012 года. Пожарный инспектор вправе наложить штраф, вынести предписание об уборке помещений».

Даже пакетик с мусором, «забитый» у входной двери, имеет

контраргумент. По словам Влады Ленчик, руководителя юридической службы ГК «Первый строительный трест», если беседа не помогает, начать стоит со звонка в управляющую организацию, которая по идее должна мусор убирать. При дальнейшем загрязнении лестничной клетки можно требовать составления УК акта о нарушении. В некоторых случаях помогает вызов участкового, который вправе оформить протокол (статья 8.2 КоАП). Штраф — от 1 тыс. до 2 тыс. руб.

Нередко споры собственников затрагивают частные территории. Классика жанра — балкон, который делят соседи после разбора перегородки. Фактически это незаконная перепланировка, а значит, оккупант попадает на штраф. «Миллионеры, конечно, в этом случае ничем не помогут, здесь надо действовать иным путем, — рассуждает госпожа Литинецкая. — Существует проектная документация дома, где есть чертежи и размеры любой квартиры. И хотя балкон в общую площадь жилья не входит, он все равно обмеряется. Если таких докумен-

тов у собственника на руках нет, можно обратиться в органы БТИ. В соответствии с ними легко восстановить справедливость: достаточно померить, насколько уменьшился размер балкона после смещения перегородки, и сообщить об этом в Мосжилинспекцию, которая оштрафует предпринимчивого соседа и обязует привести площадку в первоначальный вид».

### Письмо султану

Коллегиальность — главный принцип сосуществования жителей многоквартирного дома. В идеале согласовывать нужно любые изменения на лестничной клетке. Даже чтобы развесть кашпо, необходимо собрать подписи жильцов подъезда и зафиксировать в протоколе. Однако чаще собственники идут по пути наименьшего сопротивления. Так, в многоквартирных домах принято устанавливать двери в тамбуре, что не совсем легитимно, поскольку нарушается доступ электриков к щиткам. Ситуация обычно разрешается мирным путем: ключ оставляет у консьержки, которая в случае

необходимости выдает его обслуживающему персоналу.

При этом нужно помнить: если кто-то из соседей начнет вредничать, дело может кончиться иском в суд. А он обяжет демонтировать самовольно установленную металлическую дверь своими силами и за свой счет, наложит административный штраф в размере от 2 тыс. до 2,5 тыс. руб. «Хотя есть и другое решение, — дополняет Елена Разживина, юристконсульт компании «НДВ-Недвижимость». — Например, можно арендовать данную площадку с разрешения ТСЖ или согласовать такую перепланировку по закону с Мосжилинспекцией, приобретая тамбур в собственность (на это также требуется добро жителей)».

Ремонт в подъезде тоже является достоянием общности. Если речь идет о косметической отделке своими силами (покраска, побелка и пр.), достаточно согласовать свои планы с управляющей компанией или ДЕЗ. Если назрел капитальный ремонт, а эксплуатирующая организация дать делу ход не торопится, юристы советуют поступить следующим образом: можно составить акт, где описать непригодное техническое состояние подъезда и даже потенциальную опасность для жильцов. Затем делается смета работ, а после ремонта оформляется акт приема-передачи.

«В обязательном порядке необходимо сохранять все платежные документы, даже самые незначительные, — советует адвокат Сухов. — С этими бумагами следует обратиться в ДЕЗ или УК с требованием возместить затраты (поскольку в уплачиваемые суммы на ЖКУ включаются и расходы на будущий ремонт). Если последовал отказ, следующий шаг — иск в суд».

### Трава удома

Теоретически в законодательных актах нет ничего, что препятствует самостоятельно разбить цветник у дома без обособ-

ления «свободу» других жителей. Другое дело — посадка кустов и деревьев. Этого нельзя делать без разрешения, особенно в месте прокладки инженерных сетей с зоной отчуждения. «Во-первых, корневая система может разрушить коммуникации, — объясняет господин Блинов. — Во-вторых, кустарник или дерево осложняет доступ к сетям в случае аварии. Так что эти действия необходимо согласовать с теми, кто управляет сетями». Кстати, согласно нормативам, установленным в «Правилах создания зеленых насаждений» в г. Москве (от 10 сентября 2002 года), расстояние от стены дома до дерева должно составлять не менее 5 м. При их нарушении дерево/кустарник подлежит вырубке.

Елена Разживина считает: правильно также согласовать нюансы озеленения с балансодержателем территории. Обычно это ГУ ИС (государственное учреждение «Инженерная служба») района. «У данной организации находится паспорт двора с информацией о том, где возможны зеленые насаждения, а где — нет, — говорит эксперт. — Департамент природопользования также может помочь в этом вопросе».

Вырубать деревья можно лишь на основании специального разрешения — порубочного билета, выдаваемого Департаментом природопользования и охраны окружающей среды на бланке, имеющем степень защиты. «За всеми зелеными насаждениями пристально следят экологи, — уверяет госпожа Литинецкая. — Несанкционированная вырубка влечет за собой серьезные штрафы».

Интересный ход придумали собственники квартир одного из домов по Профсоюзной улице в Москве. Протестуя против строительства торгового центра вблизи их жилища, они высадили на площадке деревья, надеясь, что проект если не заморозят, то хотя бы застройщик попадет на штраф (согласно КоАП, для юридических лиц —

от 50 тыс. до 100 тыс. руб.). Впрочем, юристам такая инициатива все же кажется сомнительной: по правилам необходимо наличие согласованного проекта посадки деревьев с местными властями. «В данном же случае имеется разрешение на строительство, выданное, очевидно, при отсутствии каких-либо насаждений, — поясняет адвокат Сухов. — Таким образом, де-юре посадка является незаконной и неутвержденной, поэтому учитываться она не должна».

### Замечательный сосед

Парковка еще одна горячая точка многоквартирных домов. Лозунг «мое место!», пресловутые столбики, цепочки знакомы всем. Между тем «бронирование» паркинга во дворе влечет административную ответственность по статьям 7.1 КоАП РФ («Незаконное занятие земельной частью») и 12.33 КоАП РФ (за порчу дорожного покрытия; 1,5 тыс. руб.). Юристы советуют отправить организации заявление вместе с фото припаркованного на присвоенной территории авто. Предписание о демонтаже или искусственных препятствий выдает государственное казенное учреждение инженерных служб района. А вот проезд чужаков на территорию дома можно ограничить совершенно на законных основаниях. Тем более что инициативы по установке шлагбаумов при въезде во двор активно поощряются правительством Москвы. Решение также принимается на общем собрании собственников.

Монтаж должен быть разрешен администрацией района, согласован с Госнадзором, ОГИБДД, коммунальной службой.

Если шлагбаума нет, запрет жителей на парковку автомобилей из других дворов нелегитимен. В этой ситуации автовладелец, бросивший машину в час пик в тихом дворике, абсолютно прав. И если кто-то будет препятствовать его проезду, есть повод встретиться в суде.

Наталья Денисова



Новый жилой проект  
в центре Москвы



Длитный квартал  
СЕМЕЙНЫЕ  
РЕЗИДЕНЦИИ  
На Садовнической, 57

ГАЛС  
(495) 725-5555  
www.winehouse-hals.ru