

УК может ограничить жильцам доступ в подвал?

Вправе ли управляющая компания ограничить или запретить жильцам доступ в подвальное помещение?

Ерохина Наталья, г. Владимир

Согласно п.1 п. 1. ст. 36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в частности, помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).

В соответствии с п.2 данной статьи собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

Однако, в целях безопасного и эффективного использования и технического обслуживания подвалов, существуют некоторые ограничения.

Согласно п.3.4.5 Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» входные двери в техническое подполье, подвал должны быть закрыты на замок (ключи хранятся в организациях по содержанию жилищного фонда, ОДС, у дворника, рабочих, проживающих в этих домах), о месте хранения делается специальная надпись на двери.

Доступ к транзитным инженерным коммуникациям, проходящим через помещения, представителей соответствующих организаций по обслуживанию жилищного фонда и городского коммунального хозяйства должен быть обеспечен в любое время суток.

Согласно п.3.4.6. указанного выше постановления, не допускается устраивать в подвальных помещениях склады горючих и взрывоопасных материалов, а также размещать другие хозяйственные склады, если вход в эти помещения осуществляется с общих лестничных клеток.

ТСЖ вправе распоряжаться чердаком?

У нас дом старой постройки, имеется просторный пустующий чердак. Как ТСЖ может распорядиться данным помещением? Можно ли там организовать, к примеру, небольшой склад? Правомерно ли это?

Григорьев Михаил, г. Бийск

Согласно п.3.3.7 Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" использование чердачных помещений под мастерские, для сушки белья и под складские помещения не допускается.



Иных ограничений не предусмотрено, однако чердачные помещения не должны быть захламлены строительным мусором, домашними и прочими вещами и оборудованием.

Кто отремонтирует балконную плиту?

Подскажите, кто должен отремонтировать балконную плиту? Она находится в аварийном состоянии, на 5-м этаже. Ходила в ДУК, сказали, что у них нет денег. Плита вот-вот развалится. Что делать?

Мамаев Антон, г. Владимир

Согласно Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, в состав общего имущества включаются: в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции). Аналогичную правовую позицию занял Верховный суд РФ, указав в своем определении от 17.01.2012 по делу №КАС 11-789: «С учётом изложенного суд пришёл к правильному выводу о том, что оборудование, находящееся в многоквартирном доме, может быть отнесено к общему имуществу только в случае, если оно обслуживает более одного помещения. **Балконные плиты, отнесённые к ограждающим несущим конструкциям, включаются в состав общего имущества как конструктивные части здания, обеспечивающие его прочность и устойчивость. С учётом 4 технических особенностей этих конструкций балконные плиты отвечают основному признаку общего имущества как предназначенного для обслуживания нескольких или всех помещений в доме.**

Прежде всего вам необходимо обратиться в ДУК с письменным заявлением о проведении ремонта плиты. В случае неудовлетворения ваших требований вам следует написать жалобу в Государственную жилищную инспекцию; а кроме того Вы вправе обратиться в прокуратуру, в Роспотребнадзор, а также Вы можете обратиться в суд с иском об обязанности домоуправляющей компании провести ремонт.