08.06.2023 № 217

Членам Ассоциации предприятий ЖКХ

Чувашской Республики

**Как бороться с несогласованными конструкциями в местах общего пользования**

В материале алгоритм, как бороться с незаконными дверьми и кладовыми в местах общего пользования и призывать к ответственности виновных. Эксперты системы дали пошаговая инструкция, как действовать при обнаружении таких конструкций.

Мы рассказали, какую конструкцию в местах общего пользования МКД считают самовольной и какая ответственность за нее грозит УО, ТСЖ, ЖСК. В рекомендации – пошаговая инструкция, как действовать при обнаружении таких конструкций.

**Какую конструкцию считают самовольной**

Самовольно установленной конструкцией считают ту, которую не предусматривает проектная документация на МКД и ее смонтировали без необходимых согласований. Это могут быть перегородки с дверью в общем тамбуре, решетки, кладовки между этажами. Жители возводят такие конструкции, чтобы дополнительно защитить свое имущество, увеличить полезное пространство для хранения вещей. В доме могут быть конструкции из гипсокартона, металлические, кирпичные, блочные.

Иногда конструкции устанавливают для коммерческих целей. Например, рекламные щиты, дополнительные внешние лестницы.

Самовольные конструкции в местах общего пользования в МКД мешают управляющей МКД организации исполнять обязанности по договору управления или в рамках сметы жилищного объединения. Наличие самовольных конструкций ведет к нарушению противопожарных норм, [Правил пользования жилыми помещениями](https://1umd.ru/#/document/99/608528484/), других нормативных документов. Это может стать поводом для проверки ГЖИ, органов пожнадзора, Роспотребнадзора. Ответственным за демонтаж назначат управляющего.

Избежать проверки надзорного органа с неблагоприятными последствиями можно. Для этого проведите осмотр и сообщите о его результатах совету дома, заинтересованному собственнику. Инициируйте претензионно-исковую работу.

**ПРИМЕР**

**cуд обязал демонтировать «лишнюю» дверь на этаже**

Собственники отгородили лестничную площадку металлической дверью, которая препятствует входу в кабину лифта и доступу на лестничную площадку. Технической документацией дома установка данной двери не предусмотрена, собственники на общем собрании не принимали решения, которое позволило бы ответчикам пользоваться общедомовым имуществом индивидуально.

ТСЖ после направления в адрес собственников претензий обратилось в суд. Суд обязал собственников демонтировать металлическую дверь и запорное устройство, привести в первоначальное состояние помещение лестничной площадки ([апелляционное определение Свердловского областного суда от 19.09.2018 по делу № 33-15260/2018](https://1umd.ru/#/document/98/37921753/)).

**Как выявить самовольную конструкцию**

Чтобы выяснить законность конструкции, проверьте, есть ли она в техническом паспорте МКД. Конструкция законна, если ее предусматривает паспорт дома. Если в паспорте ее нет, это еще не значит, что конструкцию возвели самовольно. В этом случае вам необходимо узнать, есть ли согласие:

* уполномоченного органа на сооружение конструкции – в случае необходимости такого согласия;
* общего собрания собственников помещений в МКД.

Разрешение уполномоченного органа должно быть у собственника, который возвел конструкцию. Было ли решение ОСС, можно узнать из протоколов общих собраний. Если перечисленные согласования есть, конструкция законна. Если согласований нет, конструкцию возвели самовольно.

**ВНИМАНИЕ**

**Если конструкция относится к согласованной перепланировке, УО, ТСЖ, ЖСК обязаны внести изменения в технический паспорт МКД.**

**СИТУАЦИЯ**

**Обязана ли управляющая МКД организация вносить изменения в технический паспорт МКД**

Да, обязана.

Технический паспорт на МКД относится к технической документации на МКД ([подп. «а»](https://1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00MEQ2O1/) п. 24 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. [постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491](https://1umd.ru/#/document/99/901991977/), далее – Правила № 491).

УО, ТСЖ, ЖСК обязаны хранить и вносить в технический паспорт при необходимости изменения ([п. 27 Правил № 491](https://1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M2S2MD/)).

Чтобы внести изменения в технический паспорт, УО, ТСЖ, ЖСК заключают договор со специализированной организацией, которая ведет техническую инвентаризацию объектов недвижимости. Например, это территориальный филиал ГУП «БТИ». Управляющая МКД организация оплачивает услуги по договору за счет средств, которые вносят собственники помещений в МКД, по статье «Содержание и ремонт». Это следует из [части 2 статьи 154 ЖК](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M4M2MP/).

**СИТУАЦИЯ**

**Вправе ли соседи устанавливать тамбурную дверь на этаже**

**Вправе ли соседи устанавливать тамбурную дверь на этаже**

Если в МКД изначально конструктивно предусмотрены тамбурные двери, то, например, замена деревянных дверей на металлические с сохранением направления открывания, не будет считаться перепланировкой. Ответственность за подобную замену не предусмотрена. Аналогичный вывод содержит [решение Бутырского районного суда г. Москвы от 27.04.2011 № 2-1-1430/11](https://1umd.ru/#/document/98/16931128/).

Если согласно документации на МКД тамбурные двери не предусмотрены, то установку могут признать незаконной перепланировкой.

Эксплуатация общего имущества должна позволять использовать жилые и нежилые помещения, помещения общего пользования. Такое правило предусмотрено [пунктом 10](https://1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M6S2MI/) Правил содержания имущества в многоквартирном доме, утвержденных [постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491](https://1umd.ru/#/document/99/901991977/).

Установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, если нужно изменить технический паспорт помещения, признают переустройством этого помещения. Переустройство и перепланировку помещения проводят по требованиям законодательства и после согласования с органом МСУ (ст. [25](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/ZAP1TBI3B3/), [26](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M942ND/) ЖК).

Самовольными считают переустройство и перепланировку помещения, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного ЖК ([ч. 1 ст. 29 ЖК](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/ZAP1OVQ368/)). При этом запрещено загромождать эвакуационные пути и выходы, а также изменять направление открывания дверей. Это требование [пункта 27](https://1umd.ru/#/document/99/565837297/XA00MBK2NE/) Правил противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденных [постановлением Правительства от 16.09.2020 года № 1479](https://1umd.ru/#/document/99/565837297/).

Таким образом, самовольная и не согласованная с органами МСУ установка тамбурных дверей является незаконной перепланировкой помещения. Самовольно переустроившее или перепланировавшее помещение лицо несет административную ответственность ([ч. 2 ст. 29 ЖК](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/ZAP1MNQ38H/)).

За самовольные переустройство и перепланировку помещения в МКД грозит штраф:

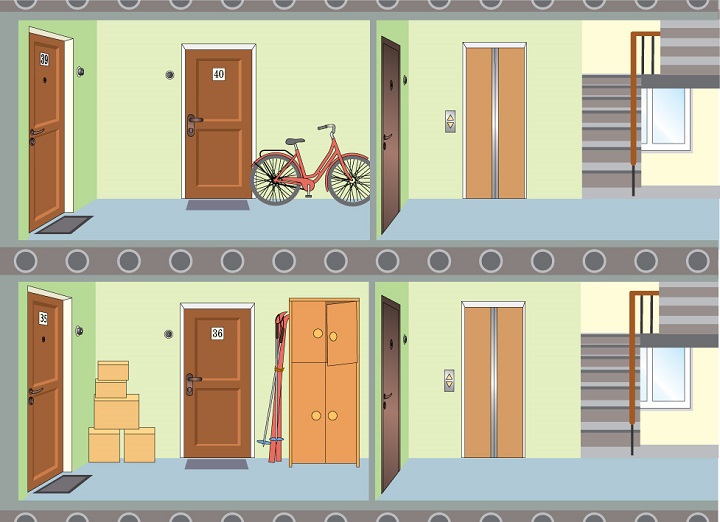
* для граждан – от 2 тыс. до 2 тыс. 500 руб.;
* должностных лиц – от 4 тыс. до 5 тыс. руб.;
* юридических лиц и ИП – от 40 тыс. до 50 тыс. руб.

Если самовольные переустройство и перепланировка привели к порче жилого помещения или его оборудования, то предусмотрены также предупреждение или штраф:

* для граждан – от 1 тыс. до 1 тыс. 500 руб.;
* должностных лиц – от 2 тыс. до 3 тыс. руб.;
* юридических лиц и ИП – от 20 тыс. до 30 тыс. руб.

Наказания предусмотрены [статьей 7.21](https://1umd.ru/#/document/99/901807667/ZA01QLE3BS/) КоАП.

**Рисунок 1. Несогласованные конструкции и хранение имущества собственников в местах общего пользования (МОП)**



**СИТУАЦИЯ**

**Могут ли собственники хранить велосипеды, коляски и другие личные вещи в подъезде или приквартирном холле**

Нет, не могут.

Размещать в помещениях подъездов, относящихся к общему имуществу собственников помещений в МКД, в том числе мебель, вещи, велосипеды и детские коляски, предметы из горючих материалов, устраивать кладовые и подсобные помещения запрещено (п.п. [16](https://1umd.ru/#/document/99/565837297/XA00M7E2ML/), [27](https://1umd.ru/#/document/99/565837297/XA00MBK2NE/) Правил противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденных [постановлением Правительства от 16.09.2020 № 1479](https://1umd.ru/#/document/99/565837297/).) [Скачайте](https://1umd.ru/#/document/118/107985/) уведомление собственнику об устранении захламления.

Ответственность за содержание общего имущества собственников помещений в МКД, в том числе за устранение рассматриваемых нарушений, несет управляющая МКД организация. Это следует из частей [1.1](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MGQ2NR/), [2.3](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/ZAP20923C3/) статьи 162 ЖК, [пункта 10](https://1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M6S2MI/) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных [постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491](https://1umd.ru/#/document/99/901991977/).

За нарушение Правил противопожарного режима УО несет административную ответственность в виде административного штрафа ([ч. 1 ст. 20.4 КоАП](https://1umd.ru/#/document/99/901807667/XA00MIE2NR/)):

* должностное лицо — от 20 000 до 30 000 руб.;
* юридическое лицо — от 300 000 до 400 000 руб.

Если УО привлекли к административной ответственности по вине собственника или пользователя помещения в МКД, управленец вправе потребовать возмещения с такого лица понесенных убытков в порядке регресса. Это следует из [статьи 1081](https://1umd.ru/#/document/99/9027703/XA00MJS2OC/) ГК.

**Когда и как собственник может согласовать конструкцию в доме**

Заинтересованному в установке конструкции собственнику необходимо [получить согласие собственников](https://1umd.ru/#/document/16/123715/dfasvoow1x/) помещений. Это не менее 2/3 от общего числа голосов всех собственников ([п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MDU2O2/)).

Когда установка конструкции влечет уменьшение общего имущества МКД, потребуется получить согласие всех собственников помещений, следует из [части 3](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M9G2ND/) статьи 36 ЖК ([апелляционное определение Красноярского краевого суда от 16.12.2013 по делу № 33-11959/2013](https://1umd.ru/#/document/98/37921754/)).

В зависимости от вида конструкции ее надо согласовать с уполномоченными органами. Если это внутренние перегородки и двери – с органом пожнадзора ([Закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»](https://1umd.ru/#/document/99/902111644/), Правила противопожарного режима в Российской Федерации, утв. [постановлением Правительства от 16.09.2020 № 1479](https://1umd.ru/#/document/99/565837297/)). Например, органы пожнадзора никогда не согласуют установку решетки на единственном эвакуационном пути из жилого помещения.

Если это рекламная конструкция, потребуется разрешение органа местного самоуправления ([Закон от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе»](https://1umd.ru/#/document/99/901971356/)). Для этого важно различать рекламную и информационную конструкции.

Согласие собственников помещений и уполномоченных органов на установку конструкции не требуется, когда ее предусматривает проект или установить ее обязывает закон. Но есть исключения. Согласовать потребуется, если установка или замена конструкции не отвечает изначальному проектному плану.

Согласно пункту 4.3 СНиП 21-01-97 «Пожарная безопасность зданий и сооружений» установлено, что в процессе эксплуатации зданий и сооружений следует не допускать изменений конструктивных, объемно-планировочных и инженерно-технических решений без проекта, разработанного в соответствии с действующими нормами и утвержденного в установленном порядке.

**СИТУАЦИЯ**

**Достаточно ли разрешения уполномоченного органа, чтобы считать конструкцию законной**

Нет, наличие только разрешения уполномоченного органа не отменяет обязанность согласовать установку конструкции с собственниками помещений в МКД.

**СИТУАЦИЯ**

**Требуется ли при установке конструкции в общем коридоре, между этажами согласие всех собственников в доме**

Кворум в 100 процентов голосов собственников требуется в случае уменьшения общего имущества. Только экспертиза может дать ответ, произошло ли при установке конструкции такое уменьшение. На практике те, кто не согласен с установкой, искусственно подгоняют любую установку, замену конструкций, оборудования в доме под уменьшение общего имущества МКД.

Суды часто признают установку дверей в общем коридоре уменьшением общей площади. Тогда большинства голосов недостаточно, требуется согласие всех собственников ([апелляционное определение Московского городского суда от 08.02.2017 по делу № 33-5073/2017](https://1umd.ru/#/document/98/37921755/)).

**Как действовать, если вы обнаружили самовольную конструкцию**

Если вы узнали о наличии самовольной конструкции, во время визуального осмотра сделайте замеры, сфотографируйте конструкцию. По результатам составьте акт осмотра. В акте укажите основания и результаты проверки. Акт составьте в двух экземплярах, приобщите к нему фотографии.

**Как действовать, если гражданин самовольно захватил помещение в составе общего имущества**

Если гражданин захватил помещение, УО, ТСЖ, ЖСК обязаны организовать работу по освобождению захваченного имущества собственников. Обязанность управляющих МКД организаций контролировать пользование общим имуществом собственников следует из [пункта 4](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/ZAP2JP63MM/) части 1.1 статьи 161 ЖК, [подпункта «г»](https://1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M7K2N0/) пункта 10 Правил содержания общего имущества, утвержденных [постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491](https://1umd.ru/#/document/99/901991977/). Чтобы восстановить права собственников, необходимо выполнить три действия:

1. Провести осмотр и зафиксировать факт занятия подвала. Осмотр лучше проводить с участием членов совета МКД и лица, захватившего подвальное помещение (далее – нарушитель). Также можно пригласить участкового полиции. По результатам осмотра составить акт.
2. Обратиться к нарушителю с требованием об освобождении общего имущества. К обращению приложить копию акта осмотра.
3. Обратиться в органы ГЖН с заявлением о проведении проверки. Порядок использования общего имущества МКД входит в предмет проверок ГЖН. Это устанавливает [п. 5](https://1umd.ru/#/document/99/608917064/XA00M922N3/) Требований к организации и осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора), утвержденных постановлением Правительства от 30.09.2021 № 1670. Совместное с членами совета МКД обращение в ГЖН может усилить эффект при проведении проверки. К заявлению приложить копию акта осмотра.

Если перечисленные действия не помогли, можно обратиться в суд с требованием освободить общее имущество. Чтобы подать заявление, УО, ТСЖ, ЖСК нужно привлечь члена совета МКД или любого инициативного собственника. Исковые заявления в суд о незаконном пользовании общим имуществом вправе подать только сами собственники, а также органы ГЖН.

**Какая ответственность грозит за самовольные конструкции**

За наличие в доме несогласованной конструкции должен отвечать ответственный собственник, который ее установил, но зачастую ответственность несет управляющая МКД организация. Это происходит, когда наличие самовольных конструкций выявили в ходе проверки. В таком случае управляющего, скорее всего, оштрафуют и обяжут демонтировать незаконные конструкции.

Применяются санкции:

* [статья 20.4](https://1umd.ru/#/document/99/901807667/XA00M9K2MP/) КоАП за нарушение требований пожарной безопасности, штраф для юридического лица – до 400 тыс. руб.;
* [статья 14.37](https://1umd.ru/#/document/99/901807667/XA00M7A2N3/) КоАП за незаконные установку и эксплуатацию рекламной конструкции, штраф для юридического лица – до 1 млн руб.

Исполнительный директор п/п В.Г. Алексеев

23-42-29