Калининградский центр общественного контроля в сфере ЖКХ – Ассоциация «Балтийский жилищный союз» (РЦОК «ЖилСоюз»)

«Общественный контроль обеспечения прав собственников жилья на общее имущество – залог сохранения жилого фонда»

Зосименко Валентина Геннадьевна,
исполнительный директор РЦОК «ЖилСоюз»

Волгоград, 30 июля 2018 г.

Многоквартирный дом - единый территориально-имущественный комплекс

в составе:

- жилые помещения (квартиры);
- нежилые помещениями общественного назначения (магазины, почтовые отделения, сберкассы, кафе и т.п.);
- вспомогательные помещения и инженерное оборудование, составляющие общее имущество собственников жилых и нежилых помещений МКД;
- земельный участок с элементами инфраструктуры жизнеобеспечения.
-

Улучшать и сохранять имущество в многоквартирном жилом доме, повышать капитализацию строения - стремление ответственных собственников

Приспосабливая технические помещения, жители высвобождают площадь квартир от сезонных вещей

Источником дохода для капремонта может быть реконструированный технический подвал
(сохраняются технические функции помещения)

Кострома, Советская, 24/2

Осуществление мероприятий по энергосбережению. Модернизация оборудования.

Кострома, Советская 24/2

Что происходит в сфере владения общим имуществом МКД?

Технический подвал отчужден, под магазин

г. Жуковский, Московской области

Основание отчуждения абсурдно
- «Указ Президента РФ о развитии промышленности»!

Правоустанавливающий документ отсутствует!

Подвал отчужден, в результате дом доведен до аварийного состояния

Кострома, ул. Горная, д. 4.

За 20 лет сдачи подвала в аренду муниципалитет не вложил в дом ни копейки

Основание отчуждения – «целесообразность»!

Новый владелец техподвала дает распоряжение собственникам дома вынести инженерные сети

Октябрь 2013 года

Санкт-Петербург, д. № 19, ул. Добролюбова.

Основание для отчуждения – ПВС РФ 3020-1 от 27.12.1991г.

Обрушение дома из-за ослабления несущей способности фундамента

Пермь, ул. Куйбышева, 11 июля 2015 года

Под обрушившейся частью здания находился незаконно углубленный подвал, приспособленный под магазин

Причина обрушения - ослабление несущей способности фундамента. Нарушение прав собственников на владение распоряжение и пользование подвалами приводит к самовольным реконструкциям и со временем дом разрушается

Пермь, ул. Куйбышева, 11 июля 2015 года

Под обрушившейся частью здания находился незаконно углубленный подвал, приспособленный под магазин

Случаи обрушения жилых домов из-за повреждения элементов общего имущества (в РФ за период наблюдений с 2006 года ~ 30)

Владивосток, *ул*. Посьетская
2010 год

Санкт-Петербург, *Лиговский* пр.
2010 год

Струнино, Владимирская обл.
2011 год

Ярославль, *ул*. Собинова
2012 год

Тюмень, *ул*. Харьковская
2015 год

Пермь, *ул*. Куйбышева
2015 год

Междуреченск, ул. Весенняя
2016 год

Этот список можно продолжать и не факт, что в будущем мы не столкнемся с «домопадами», если срочно не будут приняты меры по защите прав собственников жилья на ОИ. Трудно представить, чтобы жильцы умышленно или по незнанию приводили свое имущество к состоянию разрушения.

г. Калининград, проспект Мира,106

В техническом подвале дома произведено углубление фундамента, подвал с нарушени ем законодательства сдается в аренду под объект общественного питания, хотя в нем находятся теплопункт, а также коммуникации и общедомовые приборы учета.

Со стороны проспекта Мира и со стороны двора фасад дома изуродован многочисленными трубами вентиляции, сооруженной без оформленния разрешительной документации. По стенам дома разрастается грибок и до настоящего времени лицами, занявшими тех. подвал не производятся никакие работы по улучшению состояния внешних стен МКД.
Жители зачастую бессильны, когда речь заходит о возврате незаконно отчужденного общего долевого имущества в пользу третьих лиц, ибо эти лица считают себя «сильными мира сего».

г. Калининград, проспект Мира,106

Помещение теплопункта находится в ненадлежащем состоянии, произведены незаконные врезки в системы подачи ресурсов в многоквартирный дом

г. Калининград, проспект Мира, 106

В результате углубления части фундамента дома на стенах дома и потолках образовались многочисленные трещины. Трещины достигли последнего четвертого этажа на потолочном перекрытии.

Г. Калининград, проспект Мира, 106

Общедомовой прибор учета холодной воды

Помещение тех. подвала, где Водоканал установил ОДПУ ХВ занято под бухгалтерию кафе, расположенного в тех.подвале и собственники жилых помещений не имеют возможности следить за состоянием прибора учета, в силу невозможности реализации своих прав на общее имущество – тех. подвал. Сама схема установки вызывает сомнения, трубы ржавые, имеются протечки. Кто следит – никто.

г. Калининград, улица Аксакова,135
отчуждение подвала после ввода нового объекта (многоквартирного дома) в эксплуатацию.

Через 2 года после ввода дома в эксплуатацию и заселения его жителями часть подвала была оформлена з астройщиком в собственность, после чего в подвале новый собственник начал перепланировку

г. Калининград, улица Аксакова,135

Г. Калининград, ТСЖ «Московский»

Председатель ТСЖ Ларионов В.В.

Пример эффективного управления общим имуществом в многоквартирном доме.

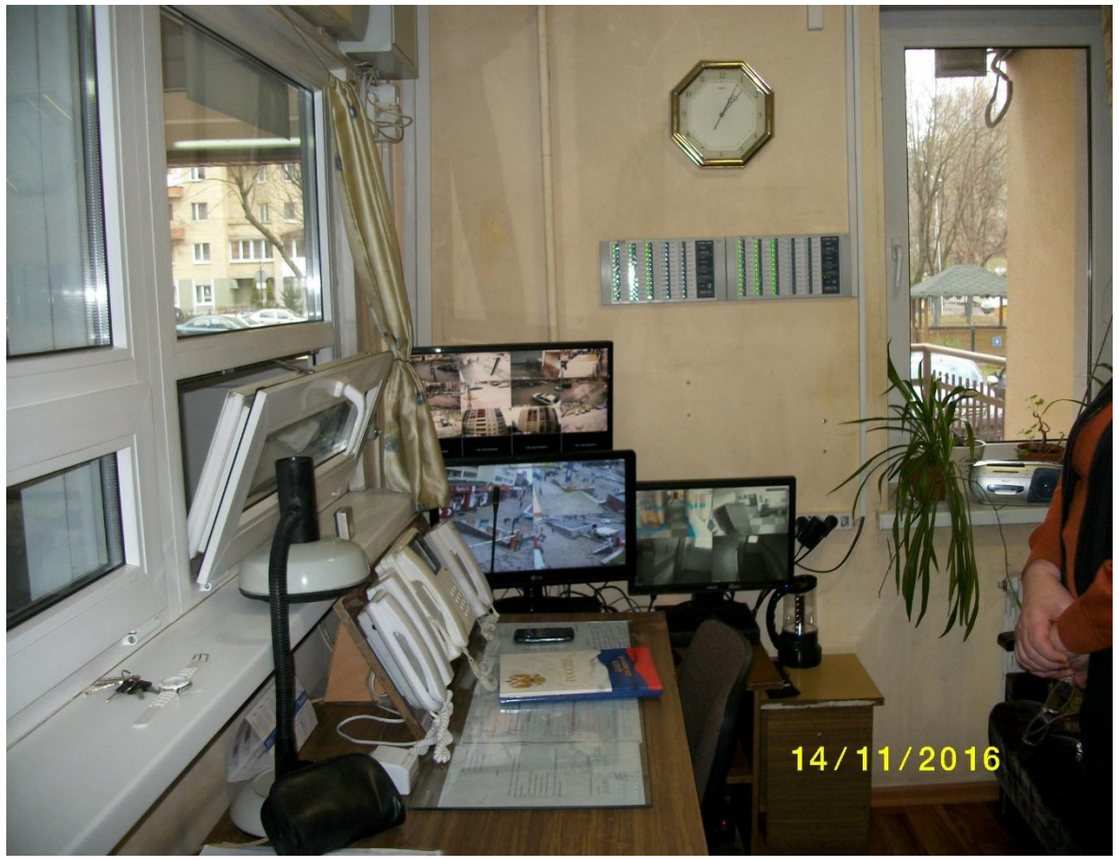
Развитие самоуправления в доме в форме ТСЖ не только не позволяет разрушаться жилому фонду, отчуждать общее имущество, но создает комфортные и безопасные условия проживания, ибо обслуживание и необходимы ремонт происходит постоянно, как только выявляются малейшие недостатки и проблемы в доме.

г. Калининград, Московский проспект 133-133 а ТСЖ «Московский»

При условии, что общее имущество в многоквартирном доме принадлежит всем собственникам, можно использовать его на благо жильцов, а также производить модернизацию оборудования, осуществляя все необходимые меры по энергосбережению. Ярким примером служит работа руководителя ТСЖ «Московский»

г. Калининград, Московский проспект 133-133 а
ТСЖ «Московский»

Помещение дежурной, оборудованное пультами видеонаблюдения и пожарной безопасности. В подвале дома модернизированный тепловой пункт
Всё под контролем



Как происходят отчуждения?

Источник права собственности на ОДИ

Закон Российской Советской Федеративной Социалистической Республики
№ 1541-1 от 04.07.1991г.

О приватизации жилищного фонда в РСФСР

3. …Собственники приватизированных жилых помещений в доме государственного или муниципального жилищного фонда являются совладельцами инженерного оборудования и мест общего пользования дома.

(… лестничные площадки, чердаки, технические подвалы, земельный участок…)* в ред. ст. 36 ЖК РФ

Подвалы в Костроме отчуждались по простой схеме

Шаг 1. Привлекательный объект записывается во внутренний реестр муниципальной собственности.

Шаг 2. Помещение сдается в аренду.

Шаг 3. Изготавливается справка БТИ, с указанием назначения помещения в соответствии с договором аренды.

Шаг 4. Объект регистрируется в собственность, на основании выписки из реестра и справки БТИ. В качестве правоустанавливающего документа чаще указывается Решение Совета депутатов субъекта Федерации от 1992 года о передаче жилищного фонда из Федеральной в муниципальную собственность, и даже Указы Президента. ПВС РФ №3020-1.*

Шаг 5. Объект продается с торгов.

*) ни в тех, ни в других документах отчуждаемый объект даже не упоминается, на этот вопиющий факт регистратор, принимающий документы у муниципального чиновника, внимания не обращает.

Типичные заблуждения граждан и чиновников в отношении общего имущества

НЕ ВЕРНО:

- Общее долевое имущество появилось только с принятием Жилищного кодекса РФ.
- В ходе приватизации граждане получили в собственность квартиры в многоквартирном доме, а подвалы и чердаки остались в муниципальной собственности.
- Если помещение подвала обладает иными положительными свойствами и не используется по исключительно техническому назначению, то оно не может относиться к общей долевой собственности.
- Если в свидетельство не вписаны помещения общего имущества, значит они не принадлежат собственникам жилых помещений дома.
- Каждый собственник МКД имеет право выгородить часть земельного участка под стоянку личного автомобиля.

Принципиальные заключения высших судебных инстанций

- Ст. 23, ч.2,122-ФЗ (ОГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ) установлено, что государственная регистрация возникновения права на жилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество
- Пленум ВАС РФ от 23.07.2009 №64: право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона, вне зависимости от его регистрации в ЕГРП
- Пленум ВС и ВАС от 29.04.2010 №10/22: “факт включения недвижимого имущества в реестр государственной или муниципальной собственности, а также факт нахождения имущества на балансе лица сами по себе не являются доказательствами права собственности или законного владения (п.36)”

Принципиальные заключения высших судебных инстанций

- Президиум ВАС РФ №13391/09 от 02.03.2010: ”правовой режим подвальных помещений, как относящихся или не относящихся к общей долевой собственности ...должен определяться на дату приватизации первой квартиры в доме
- Постановление ВАС №14828/12 от 26.03.2013: «отчуждение общего имущества многоквартирного дома неуправомоченным лицом невозможно и не создает у добросовестного приобретателя права собственности на это имущество»
- Определение ВАС РФ от 25.02.2014: «при определении назначения нежилых помещений судам следует учитывать назначение помещений определенное в соответствии со строительно-проектной документацией»

О сроке исковой давности

- С учетом разъяснений, изложенных в п. 9 Постановления Пленума ВАС No64 от 23.07.2009 требование о признании права общей долевой собственности на общее имущество суд рассматривает как требование собственника об устранении всяких нарушений его права, не соединенных с лишением владения (ст. 304 ГК РФ).
- В соответствии со ст. 208 ГК РФ исковая давность не распространяется на требования собственника об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения.

Реакция Минстроя и ЖКХ

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Садовая-Самотечная ул., д. 10/23,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 734-85-80, факс (495) 734-85-90
www.minstroyrf.ru

23.07.2015 № 22876-АС/04

Высшим должностным лицам
субъектов Российской Федерации
(руководителям высших
исполнительных органов
государственной власти субъектов
Российской Федерации)
(по списку рассылки)

Минстрой России обращает внимание на то, что изъятие из имущественного комплекса многоквартирного дома, являющегося сложным инженерным сооружением, отдельных составных частей, способно привести к нарушению требований ЖК РФ к надлежащему содержанию общего имущества МКД, обеспечивающему соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома, доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества

Прогнозный перечень приватизации муниципального имущества городского округа «Город Калининград»

Приложение № 2
к решению городского Совета
депутатов Калининграда
от 25.11.2015 № 345

Прогнозный перечень
муниципального имущества городского округа
«Город Калининград», подлежащего
приватизации в 2016 году

№№ п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь нежилых помещений (зданий), кв.м	Прогноз начальной цены (тыс.руб.)	Предполагаемый срок приватизации (квартал)
1.	Нежилое помещение подвала	ул. Адмиральская, 4	16,2	52,70	1-4
2.	Нежилое помещение подвала	ул. Адмиральская, 4	21,9	71,30	1-4
3.	Нежилое помещение 1-го этажа	ул. Маршала Борзова, 43-53	85,2	278,00	1-4
4.	Нежилое помещение подвала	ул. Гостиная, 22-28а	77,7	252,90	1-4
5.	Нежилое здание, литера Д	ул. Подполковника Емельянова, 244а	6,4	20,80	1-4
6.	Нежилое здание, литера А	ул. Подполковника Емельянова, 244а	63,6	207,00	1-4
7.	Нежилое здание, литера Б	ул. Подполковника Емельянова, 244а	65,2	212,20	1-4
8.	Нежилое здание, литера Г	ул. Подполковника Емельянова, 244а	95,7	311,50	1-4
9.	Нежилое здание, литера В	ул. Подполковника Емельянова, 244а	673,0	2 190,60	1-4
10.	Нежилое помещение подвала	ул. Зарайская, 7-17а	218,1	709,90	1-4
11.	Нежилое здание	ул. Калязинская, 7	131,5	428.00	1-4

12.	Нежилое помещение подвала	пер. Карташева, 12	21,4	53,00	1-4
13.	Нежилое помещение 1-го этажа	ул. Киевская, 6-22	60,2	150,00	1-4
14.	Нежилое помещение	ул. Космонавта Леонова, 8	69,9	227,50	1-4
15.	Нежилое помещение подвала	ул. Космонавта Леонова, 8	47,6	118,00	1-4
16.	Нежилое помещение подвала	ул. Космонавта Леонова, 12-12а	43,9	110,00	1-4
17.	Нежилое помещение 1-го этажа	ул. Космонавта Леонова, 81-85	137,0	445,90	1-4
18.	Нежилое здание	ул. Можайская, 65-67	954,1	3 343,70	1-4
19.	Нежилое помещение подвала, пом. I	просп. Победы, 47	14,6	36,00	1-4
20.	Нежилое помещение подвала, пом.II	просп. Победы, 47	14,6	36,00	1-4
21.	Нежилое помещение подвала	пер. Трамвайный, 2-12	96,4	261,00	1-4
22.	Нежилое помещение подвала	ул. Тургенева, 47	16,2	52,70	1-4
23.	Нежилое помещение 1-го этажа	ул. Фрунзе, 17-21	47,1	153,30	1-4
24.	Нежилой встроенный гараж	ул. Энгельса, 18	16,0	52,00	1-4
25.	Нежилое помещение подвала	ул. Школьная, 1-1а	82,9	226,00	1-4
	Итого:			**10 000,00**	

Как видим из прогнозного плана приватизации на 2016 год

из 25 объектов **12 объектов**, в которых расположены подвалы.

Если в перечне указаны подвалы, расположенные

в многоквартирных домах, то эти подвалы могут иметь признаки

общего имущества собственников помещений в МКД и

тогда внесение их в план приватизация противоречит закону.

Приложение № 3
к решению городского Совета
депутатов Калининграда
от 25.11.2015 № 34г

Прогнозный перечень
муниципальных предприятий, подлежащих преобразованию
в акционерные общества, общества
с ограниченной ответственностью в 2016 году

№№ п/п	Наименование предприятия	Юридический адрес	Остаточная стоимость основных средств (зданий, машин, оборудования) (в тыс. руб.)	Форма хозяйственного общества. Предполагаемые ограничения (закрепление % акций, долей в муниципальной собственности)	Предпо-лагаемый срок (квартал)
1.	МП «ТЭЦ-8»	г. Калининград, ул. Ялтинская, 66	7056 (на 30.09.2009)	общество с ограниченной ответственностью, 100%	1 - 4

Как разрешать проблемы неправомерных отчуждений помещений, являющихся общим долевым имуществом в МКД? Как защитить права собственников жилых помещений в многоквартирных домах?

Прекращение нарушений прав граждан путем неправомерно принятого в казну имущества может быть осуществлено на основании статьи 12 ГК РФ, путем:

- восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения;
- признания недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления.

Речь о прекращении права собственности не идет, т.к. оно не возникло у муниципального образования. Право на общее имущество возникло один раз в момент регистрации первой квартиры в силу закона. Статья 236 ГК РФ в данном случае неприменима. Имущество граждан не возвращается оно было и остается их собственностью, речь надо вести об исключении неправомерной записи о праве МО.

Меры создания и отлаживания механизма восстановления прав на ОИ

- Анализ состояния проблемы на основе инвентаризации МКД, жалоб собственников и программ приватизации городского имущества.
- Создание при администрации города межведомственной комиссии с участием экспертов-строителей и представителей организаций собственников МКД.
- Исключить из практики работы Росреестра и КУМИ использование в качестве правоустанавливающих, рамочные документы, в которых нежилые помещения многоквартирных домов (подвалы, колясочные, чердаки и т.п.) не упоминаются.
- Организация возврата неправомерно отчужденных помещений ОДИ во внесудебной процедуре.
- Просветительская работа с Советами МКД и ТСЖ о правах и обязанностях собственника помещения в МКД.

Внесудебный порядок восстановления прав собственников

(на основании признания ошибочного отчуждения)

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КОСТРОМЫ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

30 октября 2012 года № 2279

О Комиссии по выявлению объектов муниципальной собственности города Костромы, отвечающих признакам общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах

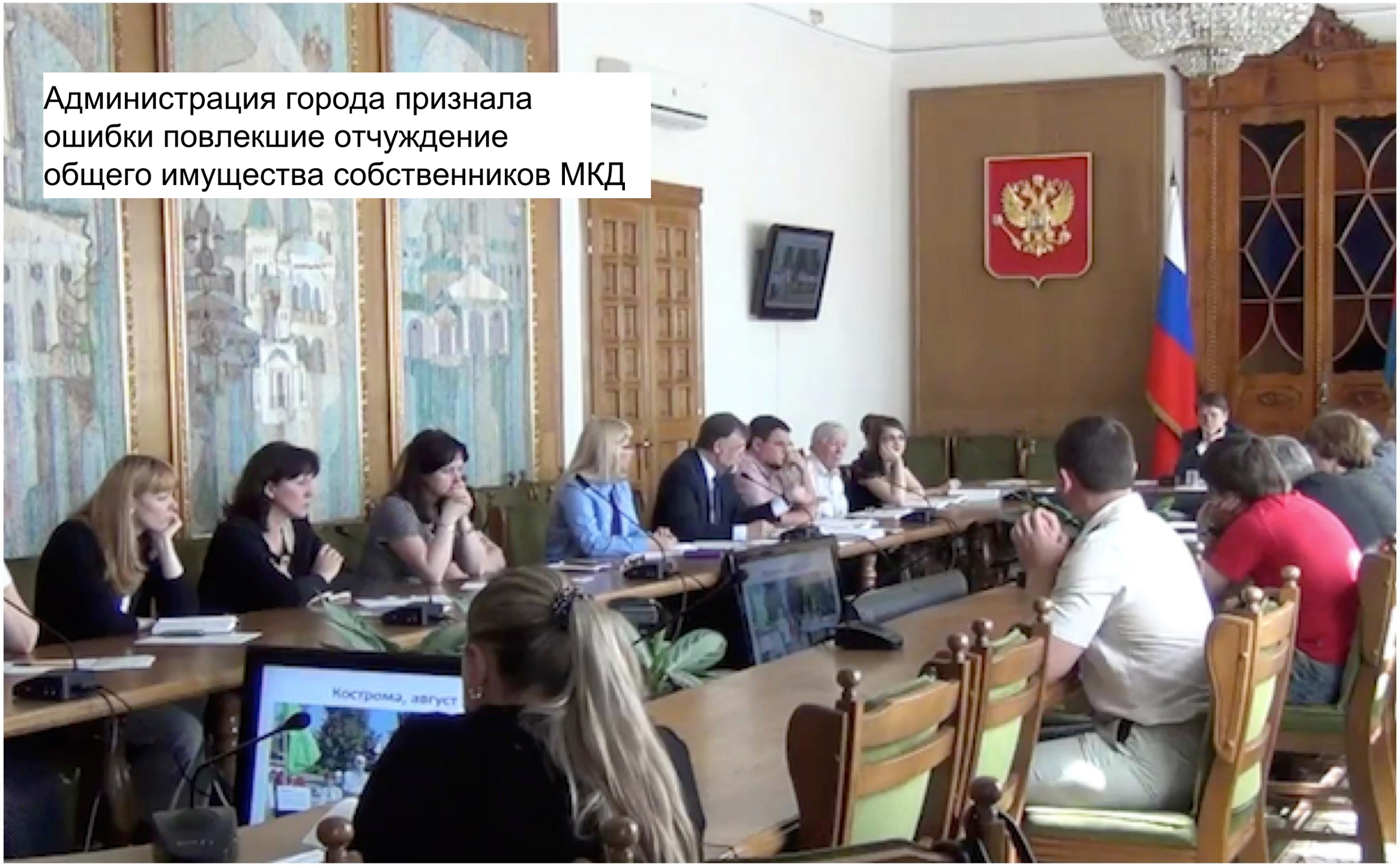
С целью выявления объектов, находящихся в муниципальной собственности города Костромы, отвечающих признакам общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, руководствуясь статьями 42, 44, частью 1 статьи 57 Устава города Костромы,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Создать комиссию по выявлению объектов муниципальной собственности города Костромы, отвечающих признакам общего имущества

Комиссия по возврату общего имущества МКД

Кострома, 31мая 2013 г.



Первый заместитель главы Администрации
города Костромы

О. В. Болоховец

«1» марта 2013 года

А К Т

Комиссии по выявлению объектов муниципальной собственности города Костромы, отвечающих признакам общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

Объект: **нежилое помещение № 33, общей площадью 135,7 кв.м, расположенное в подвале жилого дома по адресу: город Кострома, Кинешемское шоссе, дом 24.**

На основании прилагаемых заключения рабочей группы документальной проверки и заключения рабочей группы технической проверки по нежилому помещению № 33, общей площадью 135,7 кв.м, расположенного в подвале жилого дома по адресу: город Кострома, Кинешемское шоссе, 24. Комиссия приняла следующее решение:

Нежилое помещение № 33, общей площадью 135,7 кв.м., расположенное по адресу: город Кострома, Кинешемское шоссе, дом 24, отвечает признакам общего имущества собственников помещений в данном многоквартирном доме.

Стратегия
развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 года.

Утверждена распоряжением Правительства Российской Федерации от 26 января 2016 г. № 80-р

Фрагменты - Ключевыми направлениями стратегии являются:

Формирование активных и ответственных собственников помещений в многоквартирных домах, обладающих всеми правами на принятие решений относительно своего дома и реальными возможностями реализации этих прав, а также определенным уровнем ответственности за принимаемые решения;

Особое внимание будет уделено совершенствованию государственной политики по вопросам актуализации и существенной новации правовых актов, устанавливающих технические требования к общему имуществу в многоквартирном доме и его содержанию, в том числе по вопросам формирования современных правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

В этой части необходим:

разработка мер по восстановлению законных прав собственников на общее имущество в многоквартирном доме, в том числе по ранее совершенным сделкам, обратив особое внимание на случаи незаконного отчуждения органами власти имущества, относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме.

Создание Комиссии контроля обеспечения имущественных прав собственников помещений в многоквартирных домах

«Решением Совета Партнерства НП «Национальный центр общественного контроля в сфере ЖКХ «ЖКХ Контроль» от 22.02.2017 года создана постоянно действующая комиссия по контролю за обеспечением имущественных прав собственников помещений многоквартирных домов в субъектах и муниципальных образованиях Российской Федерации (далее **Комиссия**). В настоящее время Комиссия начала активную работу по методической и консультационной поддержке региональных центров общественного контроля в сфере ЖКХ по вопросам возврата и эффективного использования общего имущества».

Комиссия начала системную деятельность.
По итогам встреч в регионах с руководителями Министерств и Департаментов ЖКХ, управлений Росреестра, Комитетов по управлению городским имуществом, ГЖИ, прокуратуры, управлений внутренней политики, депутатами, управляющими организациями, председателями советов пострадавших домов вырабатываются рекомендации. Планы действий по варианту внесудебного восстановления прав собственников МКД на объекты общего имущества (ОИ).

(*Из письма Исполнительного директора НП «ЖКХ Контроль» от 27.02.2017 г. Разворотневой С.В. и председателя Комиссии Пинчукова А.П.)*

Минстрой России

ЖКХ КОНТРОЛЬ

Национальный центр общественного контроля в сфере ЖКХ

105318, г. Москва, ул. Щербаковская, д.3 оф.503, Тел: +7 (495) 646-0354

Комиссия контроля обеспечения прав собственников многоквартирных домов в Российской Федерации

Рекомендации Комиссии

по исключению обременения прав собственников помещений МКД на общее имущество в виде неправомерно зарегистрированных прав собственности муниципальных образований или субъектов Российской Федерации (Москва, Санкт-Петербург, Севастополь).

Реализуя установку Минстроя России и Главного жилищного инспектора, данные в письмах от 23 июля 2015 года об обеспечении прав собственников помещений многоквартирных домов на общее имущество, органы власти субъектов, городских муниципальных образований , органы жилищного надзора Российской Федерации начали системную работу по профилактике нарушений и восстановлению прав собственников.

В Москве, Санкт-Петербурге, Костроме. Нижнем Новгороде, Твери и других городах РФ, создаются механизмы восстановления прав собственников, минимизирующие затраты граждан на судебные издержки. Иски, инициированные органами власти, поддержанные решениями судов, в несколько раз сокращают время и затраты на рассмотрение дел, в большей мере экономят средства бюджета и граждан, чем, когда иски о восстановлении прав предъявляются к органам власти самими собственниками помещений в МКД.

(Из *Приложения к письму НП «ЖКХ Контроль» от 27. 02.2017г.)*

Рекомендации Комиссии

Комиссия рекомендует:

- Органам власти субъектов РФ и муниципальных образований с целью восстановления прав собственников помещений МКД создать компетентные комиссии по выявлению технических и вспомогательных помещений, относимых ст.36 ЖК РФ к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, зарегистрированных в собственность субъектов или муниципальных образований.

- Исключить факты индивидуальной регистрации объектов общего имущества в собственность муниципального образования.

- Использовать механизмы внесудебного восстановления прав собственников .

- С целью оптимизации усилий органов власти, и организаций собственников жилья по восстановлению прав на общее имущество, разработки планов совместных действий, провести на уровне руководителей субъектов крупных муниципальных образований обсуждение имущественных проблем собственников помещений многоквартирных домов, накопленного опыта их разрешения в Российской Федерации.

Комиссия контроля обеспечения имущественных прав собственников многоквартирных домов

Минстрой России

ЖКХ КОНТРОЛЬ

Национальный центр общественного контроля в сфере ЖКХ

Создание комиссий и рабочих групп в регионах

- В Калининградской области в конце 2017 года при Министерстве строительства и ЖКХ создана рабочая группа по обеспечению прав собственников на общее имущество в многоквартирных домах.

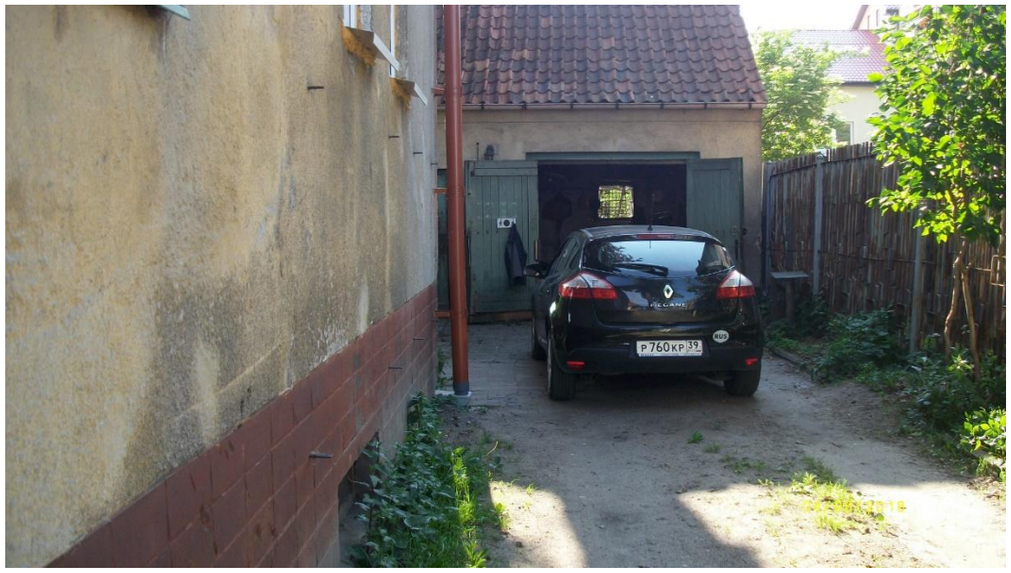
Прошло организационное заседание, где был представлен доклад исполнительного директора РЦОК «ЖилСоюз» о состоянии общего имущества в многоквартирных домах в Калининграде.

Общественный жилищный контроль

- Руководствуясь Правилами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 26.12.2016года РЦОК «ЖилСоюз» проводит общественную экспертизу актов органов власти и общественную проверку действий органов власти, которыми по мнению собственников жилья нарушаются их законные права как собственников общего имущества в МКД. Этими действия ми Центр пытается восстановить нарушенное право во внесудебном порядке и вернуть ОИ законному собственнику.

Пример: Калининград, МКД по адресу, ул. мишина , д 41.

Отчуждение гаража в муниципальную собственность.



Защита прав собственников – залог сохранения жилого фонда современного города

Общественный контроль

РЦОК «ЖилСоюз»

Исполнительный директор
Зосименко Валентина Геннадьевна

Тел.: +7 911-45-48-023;

+7 (4012) 99 10 42

E-mail: housunion@gmail.com

Сайт: zhkhcontrol39.ru