

## КОМУ ДОЛЖНЫ ПРИНАДЛЕЖАТЬ ПОДВАЛЬНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМАХ?

### **В качестве предисловия:**

**Конституционный суд позволяет жильцам выселить из своих подвалов коммерсантов**

*Жители Перми добились в Конституционном суде РФ признания права собственности на подвалы в жилых домах. Теперь бизнесмены, ранее выкупившие эти помещения у мэрии, будут вынуждены считаться с мнением жильцов.*

По обращению пермского товарищества собственников жилья Конституционный суд РФ принял решение, которое открыло дорогу для возвращения подвалов в распоряжение жильцов многоквартирных домов.

В свое время администрация Пермской области продала несколько помещений в доме №71 по Комсомольскому проспекту коммерческой структуре. В числе проданной недвижимости было и подвальное помещение. После нескольких сделок купли-продажи владельцем этого подвала стал один из пермских бизнесменов. Сначала жильцы дома не возражали против такого соседства. Однако вскоре предприниматель затеял глобальную перепланировку. В результате в нескольких квартирах пропало отопление. А во время аварии на водной магистрали коммунальные службы не смогли попасть в технологическое помещение с вентилями, и пришлось отключать воду во всем доме, а не в отдельном подъезде.

После нескольких подобных происшествий жители дома, уже объединившиеся в товарищество собственников жилья, стали выяснять, на каком основании бизнесмен самовольно хозяйничает в подвале их дома. Узнав, что подземное помещение принадлежит предпринимателю на праве собственности, пермяки попы-

тались аннулировать правоустанавливающий документ.

Они посчитали, что подвал должен находиться в их общем распоряжении так же, как, например, крыша дома или подъезды.

Однако процессы в Арбитражном суде Пермского края, инициированные жильцами, завершились не в их пользу. Федеральный арбитражный суд Уральского округа в прошлогоднем решении, ссылаясь на Жилищный кодекс РФ, указал, что подвал может принадлежать жильцам лишь при условии, что это исключительно техническое помещение. То есть жители могут взять его в общую собственность только в том случае, если весь подвал заставлен электрощитами или все его пространство занимают водопроводные трубы. А если подвал можно использовать как склад или магазин, жильцы не имеют на него никаких прав. Поэтому бизнесмены вправе делать в подземелье все, что им захочется.

– Так можно любое помещение в доме признать складом, – говорит Александр Зотин, председатель правления ТСЖ «Комсомольский проспект-77». – Найти место в том же подъезде, где можно коробку с шоколадками поставить, и объявить, что это место для склада и продать его.

Жильцы дома не согласились с таким решением и обратились в Конституционный суд России. Высшая судебная инстанция постановила, что в состав общего имущества жильцов может войти любое нежилое помещение, и для этого совсем необязательно, чтобы оно было предназначено только для технических нужд.

– Сейчас на основании этого решения мы сможем снова обратиться в суд, – говорит Виталий

Степанов, член правления ТСЖ «Комсомольский проспект-71». – Поскольку решение Конституционного суда РФ обязательно для исполнения всеми судами, мы считаем, что сейчас подвал перейдет в нашу собственность.

Пока в Перми товарищества собственников жилья ведут настоящую судебную баталию по возвращению подвалов в распоряжение жителей домов. При этом они испытывают противодействие как со стороны бизнесменов, освоившихся в подземных помещениях, так и со стороны местных властей.

– Городские власти смогли продать пермских подвалов на семьсот миллионов рублей, – поясняет Александр Зотин. – А если сейчас коммерсанты, которых мы выселим оттуда, подадут иски о возврате денег, бюджету придется туго.

Не так давно жильцы смогли отстоять подвал дома по улице Ленина, 96, который администрация хотела продать за несколько миллионов рублей. А буквально на днях Арбитражный суд Пермского края вернул подземные помещения жителям дома по адресу улица Островского, 55.

– Конечно, подвалы – это лакомый кусочек недвижимости, который власти хотят продать подороже, – говорит Александр Зотин. – Однако коммерсанты уже начинают отказываться от этих покупок, потому что выгоды это им не принесет. Они предпочитают заключать договоры аренды не с администрацией, а с ТСЖ на взаимовыгодных условиях.

*Константин Бахарев, Пермь  
«Российская газета» –  
Федеральный выпуск  
№4975 (151)  
от 14 августа 2009 г.*