

Квартира – своя, но дом – общий

Когда человек приватизирует или покупает квартиру, он становится ее хозяином. Но если собственность в отношении движимого имущества – это возможность распоряжаться им полностью, то в случае с квартирой дело обстоит несколько иначе. В первую очередь потому, что современный многоквартирный дом является сложным техническим сооружением, эксплуатация которого существенно затрудняется или становится даже опасной при незначительных, казалось бы, трансформациях даже одной квартиры

И весь стояк остался без тепла

Думаете, речь идет только о глобальных перепланировках, которые грозят обрушением всей конструкции дома? Нет. Устроить аврал можно значительно проще: к примеру, самостоятельно заменив радиатор центрального отопления.

Сантехник одной из управляющих компаний Фрунзенского района поведал историю о том, как одна семья в процессе ремонта квартиры заменила в ней все батареи, причем сделала это без уведомления управляющей компании. Работы шли в летнее время, когда воды в системе не было. Но вот наступила осень – пора включения отопления. Однако жильцы девяти этажей подъезда, где расположена упомянутая квартира, этого блага цивилизации не получили – бригада, проводившая ремонт, поставила радиаторы «сикось-накось». И теплоноситель по ним отказался идти напроочь – как в отремонтированную квартиру, так и в остальные по всему стояку. Ситуация, которой в штатном режиме работы просто не возникло бы, привела к аварийной работе целой бригады сантехников в «горячие» дни подачи отопления.

– Переоборудование или перепланировка жилых и нежилых помещений в МКД допускается только при согласовании с органами местного самоуправления и с соблюдением требований законодательства, – комментирует начальник жилищно-коммунального отдела администрации Заволжского района Елена Фролова. – В этом заложен серьезный смысл, потому что все инженерные системы многоквартирного дома являются общими для всех жильцов этого дома. Более того, даже замена одной модели газовой плиты на другую может иметь нежелательные последствия. Поэтому любое вмешательство в работу инженерных систем должно проходить под контролем организации, осуществляющей управление этим домом.

Запланировал – закон!

Еще более жесткие требования закон предъявляет к перепланировке жилого помещения. Здесь подразумевается любое изменение, которое может быть отражено в техпаспорте: к примеру, даже замена встроенного шкафа тоже

на шкаф – но другой конфигурации. Или перенавешивание дверей так, чтобы они открывались в другую сторону. Казалось бы, на комфорт соседей такие трансформации не влияют вообще, да и на конструкция дома эти незначительные изменения не сказываются. И тем не менее их нужно согласовывать. Причем этот процесс простым никак не назовешь: в органы местного самоуправления нужно будет подать несколько документов. Прежде всего это заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти. Необходимы также правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение – подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии. Еще нужен подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства или перепланировки переустраиваемого или перепланируемого жилого помещения. Этот документ, который впоследствии ляжет в основу нового техпаспорта, должны готовить специализированные строительно-проектировочные организации. Кроме того, потребуются действующий технический паспорт переустраиваемого или перепланируемого жилого помещения и согласие на перепланировку или переустройство в письменной форме всех членов семьи собственника или нанимателя – в том числе временно отсутствующих. В некоторых случаях может потребоваться заключение органа по охране памятников культурного наследия о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

При этом далеко не факт, что такой запрос будет удовлетворен, потому что проект переустройства или перепланировки может не соответствовать требованиям законодательства.

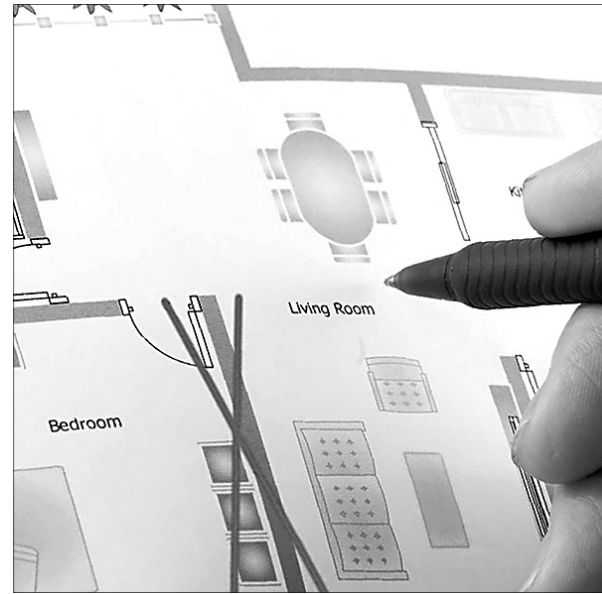
Наши сограждане иногда идут более простым путем: сначала благоустраивают помещение на свой вкус, а потом узаконивают изменения в суде. Если речь идет о незначительных изменениях, это,

как правило, работает. Хуже, если в конструкцию многоквартирного дома вносятся изменения, которые влияют на его прочность и другие технические характеристики. Некоторые наши умельцы для соединения кухни и ближайшей комнаты могут устранить часть несущей стены. Или прокопать с балкона первого этажа подвал под фундамент. А то и наружную стену частично разобрать, чтобы объединить балкон и прилегающую к нему комнату. Для таких умельцев история может закончиться утратой собственности.

– Если жители самовольно выполнили работы по перепланировке или переустройству помещения без получения соответствующего разрешения администрации своего района, мы выносим предписание собственникам и нанимателям помещения о том, чтобы они вернули все в первоначальный вид, определенный техпаспортом, – поясняет Елена Фролова. – Если же собственник отказывается это делать, против него возбуждается судебное производство, по результатам которого может быть вынесено решение о продаже этого жилого помещения с публичных торгов. В случае если такие действия произвел наниматель, такой гражданин и члены его семьи по решению суда выселяются из занимаемого помещения без предоставления другого жилья. После этой продажи и выселения часть средств идет на устранение последствий перепланировок, а собственник получает оставшиеся средства.

Как подбодает столице

У самовольных перепланировок и переустройств квартир в многоквартирных домах есть еще один нюанс. Достаточно посмотреть на фасад любого дома относительно старой постройки, чтобы понять: от своего первоначального вида он ушел очень далеко. Четыре основных элемента, которые искажают его визуальный облик, – новые окна, застекленные на произвольный вкус балконы, утепление фасадов отдельных квартир и наружные блоки кондиционеров и сплит-систем. Ладно, если такой дом стоит где-нибудь в глубине спального района и никому особенно на глаза не падает. А если дело происходит на Московском проспекте – главной витрине неофициальной столицы Золотого кольца?



– С точки зрения закона многие из этих изменений являются переустройством квартиры и, безусловно, требуют согласования, – считает главный архитектор Ярославля Артем Цымбалов. – К примеру, установка кондиционера в домах шестидесятых-семидесятых годов постройки прошлого века – это, как правило, необходимость проводить магистрали через капитальные стены. Если же подходить к вопросу с точки зрения градостроительной политики, то мы прекрасно понимаем: население в ряде случаев просто не обойдется без ремонта жилых помещений. И наша задача в том, чтобы эти изменения как можно меньше сказывались на изменении общего облика МКД. К примеру, если без замены окон не обойтись, то необходимо хотя бы сохранить цвет рам. В идеале, конечно, и схему остекления окон неплохо было бы применить единообразную. Если утепляется фасад, то желательно, чтобы он не выделялся цветом на фоне стены. И тем более чтобы на одной стене не было «заплаток» разных цветов.

Сегодня соответствующие структуры мэрии на основании федерального законодательства разрабатывают механизм согласования архитектурно-строительного облика города. Будет разработан и документ, в котором закрепится внешний облик отдельно взятого здания. Пока предполагается, что это коснется только вновь возводимых объектов. Впрочем, как сообщил Артем Цымбалов, на общем собрании собственников помещений МКД жители могут принять решение о получении документа, который закрепит существующий ныне облик их дома. И тогда изменить его можно будет только после согласования в департаменте градостроительства города. Тем же, кто рискнет заниматься этим самостоятельно, будут грозить штрафные санкции.

Конечно, всем нам хотелось бы отнестись к своей жилплощади по известной английской поговорке «Мой дом – моя крепость». Тут самое важное – понять, что наши заморские друзья имеют в виду именно дом, а не одну отдельно взятую квартиру. Ибо долго ли продержится «крепость», если ее «гарнизон» заботится исключительно о собственных квадратных метрах?

Анатолий КОНОНЕЦ

ВОПРОС-ОТВЕТ

Смотрите перечень

? *Соседи завели себе змею. Теперь мы опасаемся за свое здоровье. Разрешено ли завести и держать в квартирах змей?*

Е.П. КРАЙНОВА

– В соответствии с ФЗ от 27.12.2018 № 498-ФЗ «Об ответственном обращении с животными...» не допускаются содержание и использование животных, включенных в перечень животных, запрещенных к содержанию, утвержденный Правительством РФ, – комментирует старший помощник прокурора г. Ярославля Марина ДАНИЛОВА. – Данный перечень утвержден постановлениями Правительства РФ от 22.06.2019 № 795 и от 27.06.2019 № 819. В этом списке крокодилы, ядовитые змеи, пауки, ящерицы, скорпионы, львы, тигры, пумы, рыси, волки, лисы и другие. Запрет не распространяется на случаи содержания и использования таких животных в зоопарках, цирках, дельфинариях, а также на иные случаи, установленные Правительством РФ. Таким образом, если у соседей живет ядовитая змея, то это запрещено законом. Вместе с тем согласно законодательству ранее приобретенные запрещенные к содержанию животные могут находиться на содержании их владельцев до наступления естественной смерти таких животных.

ОФИЦИАЛЬНО

КУМИ города Ярославля объявил аукцион в электронной форме по продаже 100% акций АО «Ленинский рынок», находящихся в муниципальной собственности города. Объектом продаж являются 38 424 штуки обыкновенных именных бездокументарных акций (100% уставного капитала). Номинальная стоимость одной акции – 1000 рублей. Размер уставного капитала составляет 38,4 млн руб., численность работников рынка – 16 человек, общая площадь земельного участка – 6 600 кв. м. Аукцион проводится 09.12.19 в 9.00 на электронной площадке «Сбербанк-АСТ», размещенной на сайте <http://utr.sberbank-ast.ru>. Начальная цена объекта продажи: 145 304 000 руб.