Можно ли установить перегородку на лестничной площадке в подъезде?  
     Лестничная площадка - общее имущество собственников. Получение разрешения и согласия на установку перегородки  
  
     Согласно Постановлению Госстроя № 170, переоборудование жилых и нежилых помещений в жилых домах допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке. Следует понимать, что установка перегородок в местах общего пользования может затруднить проход специалистов управляющих организаций к некоторым элементам общего имущества для целей обследования, ремонта, уборки. В отгороженной части подъезда могут находиться инженерное оборудование – щитки, пролегать кабели и т.д. Самовольно устроенные перегородки в местах общего пользования могут быть демонтированы по решению суда. Истцами при этом могут быть как граждане – собственники помещений данного дома, так и, например, управляющая организация.    
     Кроме того, «площадка в подъезде» представляет собой элемент общего имущества собственников помещений жилого дома, владеть и пользоваться которым в равной степени вправе все собственники помещений в таком доме. Таким образом, следуя требованиям норм как Жилищного, так и Гражданского кодекса РФ, для того, чтобы возвести перегородку в подъезде, необходимо получить согласие всех собственников дома.  
  
     А если перегородка на лестничной площадке никому не мешает? Демонтаж?  
  
     В то же время, суды иногда отходят от формального подхода к разрешению подобного рода споров. Если перегородка никому не мешает, не затрагивает ничьих прав и интересов, то суд может отказать в удовлетворении требования о ее демонтаже, чему есть примеры в судебной практике. Речь идет, например, об отсекающих перегородках, образующих дополнительные тамбуры, которые устанавливаются собственниками перед входом в две или три квартиры. Такие перегородки перед квартирами выполняют дополнительную функцию, связанную с сохранностью имущества - электросчетчиков, а также кабельных и телефонных проводов. Указанные перегородки не создают препятствий другим собственникам в пользовании площадкой и примыкающими к ней лестницей и лифтом. Установленная перегородка должна при этом соответствовать требованиям пожарной безопасности.  
  
     Пример из судебной практики  
  
     Так например, по одному из дел, разрешая спор, суд установил следующее.  
     В жилом доме на площадках всех этажей установлены отсекающие перегородки, оборудованные жильцами. В настоящее время, в домах подобной серии перегородки устанавливаются в период строительства. Как правило, на площадке имеются 2 тамбура справа и слева, а между тамбурами площадка, примыкающая к лестнице и лифту. Коридоры общего пользования на этажах в подъездах дома предназначены для обслуживания, использования и доступа к расположенным на этих этажах квартирам. Установив по обоюдному согласию перегородки, собственники квартир выделили себе в пользование часть общего коридора.  
     Суд первой инстанции принял во внимание, что часть общего коридора, находящаяся в пользовании ответчиков, является общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома, не зарегистрирована за ними в личной собственности, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права собственности ответчиков на квартиры, уменьшение общего имущества в доме в результате возведения перегородок не произошло.  
     Судебная коллегия, оставляя без изменения решение суда первой инстанции об отказе в иске о демонтаже самовольно возведенных перегородок согласилась с выводами о том, что в действиях истицы, заявляющей требование о демонтаже перегородок, образующих дополнительные тамбуры перед квартирами, имеются признаки злоупотребления правом, осуществляемым исключительно с намерением причинить вред ответчикам, поскольку причиной обращения Г. в суд послужил возникший между ней и ответчиками конфликт.  
     Согласно ч. 1 ст. 10 ГК РФ, не допускаются действия граждан и юридических лиц, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребление правом в иных формах.  
     Суд также указал, что доказательств, подтверждающих нарушение прав истца, в связи с оборудованием спорных конструкций, не представлено. Суд пришел к выводу о том, что само по себе устройство ответчиками перегородок в помещениях, являющихся общим имуществом собственников, не свидетельствует о нарушении прав истицы. (извлечение из апелляционного определения Омского областного суда от 14.11.2012 по делу N 33-7139/2012)Татьяна ФИЛИППОВА, начальник Управления информации Мосжилинспекции:  
  
– Установка металлической входной двери в существующем проеме не является переустройством и не требует разрешения Мосжилинспекции. Направление открывания входных дверей в помещение, где одновременно находятся менее 15 человек, не регламентируется, однако в открытом состоянии дверь не должна препятствовать эвакуации в случае пожара и затруднять доступ к электрощиткам и оборудованию для пожаротушения.  
При установке новой входной двери следует учесть, что в соответствии с п. 40 Правил пожарной безопасности в РФ (ППБ 01-03), утвержденных Приказом МЧС РФ от 18 июня 2003 г. № 313, «В зданиях, сооружениях организаций (за исключением индивидуальных жилых домов) запрещается устанавливать дополнительные двери или изменять направление открывания дверей (в отступление от проекта) из квартир в общий коридор (на площадку лестничной клетки), если это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации из соседних квартир».  
  
Так как помещения лестничной клетки относятся к общему имуществу всех собственников помещений в многоквартирном доме, то установка двери там, где ее раньше де было, может повлиять на порядок пользования общим имуществом (коридором, холлом и т. п.).  
  
В соответствии с Жилищным и Гражданским кодексами РФ вопросы осуществления прав владения, распоряжения и пользования общим имуществом регулируются уставом, решаются на общем собрании или, при недостижении согласия, путем обращения в суд.

Дела коридорные...

Интервью у адвоката из фирмы "Афанасьев и партнеры". Благодарим Ирину Кузнецову за стенограмму записи.

- Дмитрий, скажите насколько правомочна установка железной двери с лифтовой площадки в общий коридор?

Такая установка двери не просто правомочна, более того снос этой двери запрещен правилами пожарной безопасности, т.к. данная дверь препятствует распространению продуктов горения. Установка железной двери на общий коридор и замка рекомендуется МВД как эффективный способ противодействия ворам как квартирным, так и любителям воровать содержимое квартирных щитков и срезать кабеля.

Однако установка замка на эту дверь должно соответствовать правилам пожарной безопасности.

- А что это за правила?

Согласно п.52 Правил, дверь должна открываться в сторону пути эвакуации, т.е. наружу от коридора к лифтовой площадке. Другой момент, дверь изнутри должна открываться без ключа.

- Можно ли в коридорах ставить шкафы?

Нельзя делать в коридорах встроенные шкафы, это запрещено СНиП 2.01.02-85. Однако в СНиПе ничего не сказано об обычных шкафах, значит действует норма из п. 4.6 предписывающая иметь свободный проход шириной не менее 1 метра. Следует учесть что из ширины коридора еще вычитается половина дверного проема. Иными словами, если в коридор шириной 2 м можно к одной из стен поставить шкаф глубиной 60 см.

- Достаточно часто встречается случай, когда соседи живущие в конце коридоров перекрывают часть коридора своей дверью, можно ли эту дверь снести так же самовольно как ее поставили?

Снести можно, только это будет уголовным преступлением предусмотренным ст. 167 УК РФ. Мне известен не один такой случай. Потом действия соседей перекрывших коридор нельзя считать неправомочными без анализа ситуации.

- А разве соседи не произвели себе выделение в натуре части общей собственности?

Распространенное заблуждение. Выделение в натуре к установке двери вообще отношения не имеет. Выделение в натуре это раздел общей собственности и вступает он в силу только после государственной регистрации (ст. 219 ГК РФ), т.к. коридор относится к недвижимости. Выделение в натуре части коридора запрещено, но это только означает, что нельзя себе перевести часть коридора в собственность, но вовсе не означает невозможность забрать себе в использование часть коридора. Обывателя может удивить, но юридически собственность, владение и использование разные понятия. Так вот для того чтобы забрать во владение и использование часть коридора соседи могут иметь вполне законные основания.

- В чем тогда законные основания установки дверей в коридоре соседями?

Согласно ст. 36 ЖК РФ коридоры являются общим имуществом всех жильцов-собственников. Согласно ст. 37 ЖК РФ доля жильца в общем имуществе пропорциональная площади его квартиры. Согласно ст.247 ГК РФ участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, т.е. и коридора, пропорциональных его доле.

Иными словами, если соседи имеют право на часть площади коридора, которая указана в ст. 247 ГК РФ, то отгородив себе эту часть они забирают в использование, то что им положено.

- Но ведь у некоторых собственников может получится, что их доля приходится на "проходную часть" коридора!

Коридор во всех частях остается проходным, т.к. его назначение быть место прохода к квартирам, поэтому даже отгородившись с соседом на пару вы оба используете свою часть коридора. Потом согласно ЖК РФ помещения должны использоваться по назначению, если ветка коридора предназначена для подхода к определенным квартирам, то только для этого это ветка коридора и должна использоваться.

- Давайте разберемся на примере. У меня на площадке площадь общего коридора 35 кв. метров. Общий метраж всех квартир на площадке 464 кв. метров. Моя квартира имеет метраж 88 кв. метров, а квартира соседа имеет 62 кв. метра. Значит ли это что нам принадлежит 6,6 и 4,7 от площади коридора?

Верно. Еще раз укажу формулу расчета "своей" доли согласно закону.

Площадь Доли = Площадь Коридора \* Площадь Вашей Квартиры/ Общую площадь квартир на вашей площадке.

- Верно ли, что тогда мы можем с соседом претендовать на 11,3 кв. метра от коридора?

Верно.

- Хорошо. Другой пример. В другом конце нашего коридора находятся 2 квартиры площадью 58 и 68 кв. метров. Соседи, как я понимаю, имеют право на 9,5 кв. метров, но захватить могут до 13,5 кв. метров. Может ли это расцениваться как ущерб остальным собственникам?

Может. Получается ситуация предусмотренная п.2 ст. 247 ГК РФ. Остальные собственники не смогли получить во владение и распоряжение часть общего имущества в виде причитающейся части коридора, то им положена денежная компенсация. Оценщики обычно оценивают 1 кв. метр нежилых помещений как выгоду в $5 в месяц. Другой вопрос что обиженным соседям эти деньги не взыскать.

- Почему не взыскать ущерб с тех кто использует больше чем имеет право?

Потому что "захватчики" коридора справедливо заявят, что согласно ст. 36 ЖК РФ коридор принадлежит всем собственникам дома, а не только непосредственно их соседям. Поэтому компенсацию надо делить на всех собственников дома, а соседу причитается только доля от нее — обычно 1/300 часть. Стоит ли говорить, что это не окупит даже гос. пошлину на подачу иска?

Мы уже не говорим, что "захватчики" коридоров имеют вполне простой способ узаконить свое положение через Общее Собрание Собственников. Ведь с момента подачи иска до суда пройдет 3 месяца, тут не одно собрание можно провести.

- Как через Общее Собрание Собственников можно захватить коридоры?

Так можно захватить не только коридоры.

Общее Собрание Собственников согласно п 2.3 ст. 44 ЖК РФ имеет право передать общее имущество в пользование кому-либо. Правда для такого решения нужно иметь 2/3 голосов от всех собственников согласно п.1 ст. 46 ЖК РФ.

Теперь подумаем сами, жильцов живущих в концах коридоров обычно намного больше чем живущих сразу у входа. Потом квартиры в концах коридоров обычно проектировщики делают более большими, а согласно п.3 ст. 48 ЖК РФ голосуют на общем собрании "метрами". Имеем явно более 2/3 собственников заинтересованных узаконить свое владение коридорами.

Причем сделать такое собрание элементарно, теперь ст. 47 ЖК РФ предусматривает форму заочного проведения общего собрания. Просто в почтовые ящики бросается решение, собственники их подписывают и бросают в другой ящик.

Если инициативная группа проводящая голосование еще и хитра, так под шумок может быть переделено и любое другое общее имущество, например площадка под парковку у дома. Надо просто соединить вопросы на голосование в один.

- А если все же не удастся получить необходимое большинство голосов?

Тогда все зависит не более чем от крепости нервов "захватчика" коридора. Мне известен прецедент, когда соседи захватили не много не мало, а 1/2 коридора. Суд пять раз выносил решение, чтобы соседи вернули положенную часть коридора остальным. Только "захватчики" даже в суд не являлись. Судебная волокита только одного дела обычно идет 5-6 месяцев. И только через полгода являлся пристав с предписанием перегородку убрать. "Захватчики" же просто раскручивали болты крепления перегородки и заносили ее в квартиру. Пристав записывал — решение суда исполнено. Через полчаса после ухода пристава "соседи-захватчики" ставили перегородку назад. И так пять раз. Истцы тратили годы, а ответчик все лишь минуты и все равно получал свое. Писали в прессу — без толку, приставы только обиделись, т.к. они тут ни причем, таков закон. Потом "обиженные" соседи просто решили перегородку без суда сломать, на грохот приехали милиционеры и было возбуждено уголовное дело по ст. 167 УК РФ.

- А если дверь соседей перекрыла общий электрический щиток?

Перекрыла ли дверь щиток роли не играет. Там нет оборудования, которое разрешено обсуживать кому-то другому кроме сертифицированного электрика ТСЖ. Ему и должен быть предоставлен доступ в случае аварии. Жильцам проводить электротехнические работы запрещено в ПУЭ. Другой вопрос если в щитке счетчики. Если да, то доступ к счетчику должен быть обеспечен, т.к. счетчик обслуживается самим собственником. Иначе как за электричество платить? Обычно в таких случая счетчик переносят в квартиру или прямо на перегородку на которой ставится дверь.

- Что же делать если дверь закрывает собой окно в шахту дымоудаления?

Предусмотреть окно такой же площади над вашей дверью. Надо сказать, что СНиПами не регламентируется форма такого окна, поэтому тут есть два основных варианта. Можно просто сделать квадратное окно над дверью размерами примерно 50x50 см и поставить в него решетку. А можно сделать по аналогии с п. 1.74 в СНиПе 2.08.02-89. Просто перегородка на которой стоит дверь должна не доходить до потолка и оставленная щель должна иметь площадь не менее 2500 кв. см. При типовой ширине коридора около 2 м это зазор примерно 12-14 см. от потолка. В вентиляционное окно можно ставить сетку.

- А как быть если дверь закрывает пожарный кран?

Самое простое решение это отдать дополнительный ключ консьержу и написать на двери его номер телефона. Другой вариант это армированная стеклянная вставка в двери, которую пожарники смогут разбить и открыть дверь.

Можно согласовать перенос крана, но это долго и стоит денег. Есть решение проще. Ставим электромагнитный замок в цепь которого включен пожарный датчик, что и решает проблему. В случае пожара дверь разблокируется. Не следует забывать, что датчику нужно воздушное сообщение с основным коридором, поэтому небольшое вент. окно тоже нужно. Удовольствие стоит около $80, но на несколько квартир иметь электронный замок не допускающий подбор ключа не так и плохо. Вспомним, что 40% квартир по статистике МВД вскрывается отмычками.

- А вообще можно ставить двери в коридоры по правилам пожарной безопасности?

Запрета на это в Правилах нет, но есть требования к дверям стоящим на пути эвакуации. Коридорная дверь должна открываться наружу в общий коридор и открываться без ключа изнутри и иметь просвет не менее 0,8 м согласно СНиП 2.01.02-85. Кроме это коридорная дверь не должна мешать открываться другим дверям.

- Интересно, а не являлось ли действие соседей по перекрытию коридоров перепланировкой за которые предусмотрены санкции в новом ЖК РФ?

Нет, в новом ЖК РФ предусмотрены санкции за перепланировку жилых помещений. Коридор помещение нежилое. Тут даже нет реконструкции помещения, т.к. в определении Госстроя данном в ВСН 61-89(р) признаками реконструкции является изменение строительного объема и площади. Дверь объем и площадь не меняет.

- А разве не нужно согласие ТСЖ для установки двери?

ТСЖ это организация нанятая собственниками для эксплуатации дома и не более того. К имущественным отношениям между собственниками ТСЖ отношения не имеет.

- Как же так? В п. 2 ст. 137 ЖК РФ указано что ТСЖ имеет право предоставлять в пользовании общее имущество!

Законы надо читать до конца, собственники могут ТСЖ поручить распорядится своей собственность, без этого поручения действия ТСЖ незаконны. В ст. 146 указано, что для принятия решений о передаче прав на общее имущество требуется получение 2/3 голосов от всех собственников. Сплошь и рядом ТСЖ пытается из себя изображать собственника дома, хотя это не более чем группа водопроводчиков и электриков нанятая жильцами. Не говорим уже о том, что любой собственник может выйти из ТСЖ просто подав заявление согласно ст. 143 ЖК РФ и никакие решения ТСЖ для него силы не имеют.

- А если собственник уже связан договором с ТСЖ?

Собственник в любой момент может расторгнуть договор с ТСЖ на основании ст. 782 ГК РФ, но это не снимает с него обязанности оплачивать коммунальные платежи в размере установленном в ЖК РФ.

- И что тогда делать соседям когда консенсус не найден?

Татьяна ФИЛИППОВА, начальник Управления информации Мосжилинспекции:

— Установка металлической входной двери в существующем проеме не является переустройством и не требует разрешения Мосжилинспекции. Направление открывания входных дверей в помещение, где одновременно находятся менее 15 человек, не регламентируется, однако в открытом состоянии дверь не должна препятствовать эвакуации в случае пожара и затруднять доступ к электрощиткам и оборудованию для пожаротушения.

При установке новой входной двери следует учесть, что в соответствии с п. 40 Правил пожарной безопасности в РФ (ППБ 01-03), утвержденных Приказом МЧС РФ от 18 июня 2003 г. № 313, «В зданиях, сооружениях организаций (за исключением индивидуальных жилых домов) запрещается устанавливать дополнительные двери или изменять направление открывания дверей (в отступление от проекта) из квартир в общий коридор (на площадку лестничной клетки), если это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации из соседних квартир».

Так как помещения лестничной клетки относятся к общему имуществу всех собственников помещений в многоквартирном доме, то установка двери там, где ее раньше де было, может повлиять на порядок пользования общим имуществом (коридором, холлом и т. п.).

В соответствии с Жилищным и Гражданским кодексами РФ вопросы осуществления прав владения, распоряжения и пользования общим имуществом регулируются уставом, решаются на общем собрании или, при недостижении согласия, путем обращения в суд.