

Верховный суд подтвердил права жильцов на общую собственность

Источник <http://www.rg.ru/2013/08/13/sud.html>



Какие права есть у собственников квартир в жилом доме, если у них на крыше установлено разнообразное оборудование?

На этот важный для очень многих жильцов многоэтажек вопрос ответил Верховный суд, когда занялся иском обеспокоенного гражданина. Этот человек отправился в суд с жалобой на крышу своего дома.

Сегодня в наших городах, особенно больших, трудно найти свободную крышу. Если раньше единственными ее обитателями были разве что голуби да кошки, то теперь их уверенно сменили огромные рекламные щиты, непонятные антенны и прочие интересные сооружения.

Большинство граждан, которые живут в таких "достроенных" домах, знают, что если они собственники, то им принадлежат кроме личных квадратных метров еще и так называемая общая территория. Это подъезды, подвалы и, конечно, - крыша дома. Все это дополнительное добро называется в законе общедомовой долевой собственностью жильцов. То есть все это имущество принадлежит жильцам-собственникам в равных долях, хотя эти доли и не выделены.

Чтобы занять "общинные" квадратные метры, нужно заручиться согласием всех остальных собственников. Во всяком случае, так говорит закон. Но вариантов обойти закон - великое множество, поэтому мнение Верховного суда по конкретному делу может оказаться крайне полезным для всех, кто живет в многоквартирном доме с "украшением" на крыше.

Итак, гражданин обратился в районный суд с иском к некоей фирме. Человека не устраивало гигантское оборудование, сооруженное на крыше его дома фирмой, которая была собственником помещения в его же доме. Коммерсант, хозяин фирмы, установил на крыше, как записано в документах суда, "телекоммуникационное оборудование антенно-мачтовых устройств станции связи". Построено все было, как сказано в тех же документах, - не для личного использования, а в коммерческих целях. Собственники квартир, увидев, что выросло у них над головой, собрали общее собрание жильцов и единогласно проголосовали - убрать станцию с крыши.

Один из них даже взял на себя труд снести, как записано в иске, "антенно-приемо-передающего оборудование связи, антенно-мачтового устройство с оттяжками и металлоконструкции". Но перед сносом все же решил сходить в суд, подкрепить решение собрания судебным вердиктом.

Все огромное сооружение возвышалось на крыше, кровле подъезда и даже на машинном отделении лифта дома. Районный суд с иском мужчины согласился целиком и полностью. Но праздновать победу было рано. Бизнесмен опротестовал неудобный для себя вердикт. Вторая - апелляционная инстанция решение в пользу жильца отменила и встала на сторону фирмы. Вот тогда жилец дошел до Верховного суда.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда, пересмотрев дело, заявила: районный суд разобрал иск законно, а вот апелляция приняла неправильное решение. Верховный суд так обосновал свой вывод.

Районный суд, вынося решение, опирался на Гражданский кодекс (статья 246) и Жилищный кодекс (статья 36). В них говорится, что коммерсант, собираясь устанавливать на крыше оборудование, обязан был на это получить согласие собственников квартир в доме, в том числе и истца. Но, как установил районный суд, такого согласия получено не было, что подтверждается протоколом общего собрания жильцов. Кстати, этот протокол ответчик получил сразу после собрания, но не обжаловал его в законном порядке. Точнее выразиться, вообще на него не отреагировал.

А еще районный суд сказал, что разрешение на строительство спорного объекта на крыше было утверждено органами местного самоуправления. Но в этом разрешении были условия, при котором оно действительно. Так, в разрешении сказано, что начать

работы можно лишь при получении согласия собственников квартир, а еще нужно было получить положительное заключение на объект от органов санэпиднадзора. Такое согласование коммерсант даже получать не стал.

Вывод районного суда: раз не соблюдены права так называемых третьих лиц, собственников квартир в доме, спутниковую станцию и телекоммуникационное оборудование на крыше надо снести.

А вот что сказала вторая апелляционная инстанция, отменяя решение районного суда по жалобе коммерсанта. Да, у истца есть права в общей собственности, но такие же права есть и у коммерсанта, ведь у него имеется помещение в собственности в этом же доме. Значит, истец и ответчик имеют равные права владеть, пользоваться и распоряжаться крышей. По мнению второй судебной инстанции, коммерсант использовал оборудование "для собственных нужд", на что имел право.

Верховный суд подчеркнул: по 247 статье Гражданского кодекса владение и пользование общим имуществом в таких домах возможно только по согласованию всех участников, а если согласия нет, то надо идти в суд. Согласия, и это подчеркнуто всеми судами, достигнуть бизнесмену с жильцами не удалось.

Отмел Верховный суд и аргумент ответчика, что раз ему принадлежит большое помещение, то есть у него большая доля собственности, чем у соседей, значит он мог пользоваться общественным имуществом по своему усмотрению. Главный суд страны специально подчеркнул в решении: законом установлен специальный порядок для осуществления сособственниками права пользования общим имуществом многоквартирного дома, который не зависит от размера принадлежащей собственнику доли.

А буквально на днях незаконный монтаж рекламной конструкции на крыше дома едва не привел к обрушению кровли в одном из домов в центре Москвы. Оказалось, что, не получив никакого разрешения от городских властей и жильцов, рабочие начали монтировать в здание тяжелые железные конструкции, очевидно, предназначенные для установки большого рекламного щита.

Строители пробили крышу насквозь, квартиры на последних этажах девятиэтажки начало заливать. Проверка показала, что бетон на крыше покрылся трещинами, а бетонные балки прогнулись под весом железных конструкций. Мосжилинспекция предписала демонтировать "нелегальные" конструкции, а управе района поручено взять демонтаж на особый контроль. Жильцы собрались в суд.

Кстати

Суд обязан установить факт соблюдения градостроительных или строительных норм.

Несоблюдение, даже незначительное, может быть основанием для удовлетворения исков, если нарушается право собственности истца. Кстати, ответчик заявлял в своих возражениях, что антенно-мачтовое сооружение не является строительным объектом, поэтому к нему нельзя применять нормы Градостроительного кодекса.

Да, согласился с таким утверждением высший суд, но это совсем не значит, что не надо соблюдать санитарно-эпидемиологические правила.

А как у них

Тегеранские крыши можно увидеть еще из иллюминатора приземляющегося лайнера. И сразу заставляют призадуматься: а почему они такие плоские? Да потому, что так строили до войны. Многие дома еще той, довоенной постройки, дожили и до наших дней. Только жильцы в них другие.

А традиции - прежние. Торжественные события отмечаются именно на крыше. Особенно любили и любят отмечать на крышах свадьбы. Жених и невеста вместе с родными покрывают крышу мягкими персидскими коврами. Устанавливают столики с яствами - сейчас никакого алкоголя и просторная площадка для множества гостей готова. Иногда туда, наверх, приглашают даже оркестр. Для нас, иностранцев, не совсем привычно. А иранцам - очень даже нравится.

Именно так, на крыше с сотней гостей и с двумя оркестрами, рассказывал мне покойный

Деньги на крыше. Гнать всех поганой метлой.

Автор: Admin2

06.10.2013 21:04 - Обновлено 14.12.2014 21:22

ныне Герой Советского Союза Геворк Вартанян, происходило его бракосочетание с Гоар. Брак, заключенный поближе к небесам, оказался счастливым и продлился 66 лет.

Немало крыш, приспособленных под теннисные корты, бассейны, мини-стадионы и даже целые сады видел я во Франции и в США. Правда, в домах с такими огромными крышами, живут в основном богатые или очень богатые. Например, на крыше одного из старинных зданий, окружающей парижскую Эспланаду Инвалидов, настоящий цветущий сад, да еще со статуями. Мне объяснили: сад высадил меье Бельмондо - скульптор и отец знаменитого актера Жан-Поля. Что ж, садам цвести, пусть и на крыше.

Подготовил Николай Долгополов