

Использование подвала многоквартирного дома для личных нужд

Разъясняет помощник прокурора Промышленного района г. Самары Землянова А.А.

Согласно жилищному кодексу, подвалы и технические этажи в многоквартирных домах относятся к общедомовому имуществу граждан. Довольно часто владельцы и жильцы квартир в таких домах используют подвальные помещения в качестве хозяйственных помещений для хранения бытовых предметов.

В соответствии с п.п. е п.11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 491 от 13.08.2006 года, содержание общего имущества включает в себя меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности.

Согласно ст. 44 Жилищного кодекса РФ принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта, о переустройстве и (или) перепланировке помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года № 170 предусмотрено, что переоборудование жилых и нежилых помещений в жилых домах допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке. В соответствии с п.п. 3.4.6 и 4.1.15 Правил не допускается устраивать в подвальных помещениях склады горючих и взрывоопасных материалов, а также размещать другие хозяйственные склады, если вход в эти помещения осуществляется из общих лестничных клеток; использовать подвалы и технические подполья жителями для хозяйственных и других нужд без соответствующего разрешения.

На объектах защиты запрещается: хранить и применять на чердаках, в подвалах и цокольных этажах, а также под свайным пространством зданий легковоспламеняющиеся и горючие жидкости, порох, взрывчатые вещества, пиротехнические изделия, баллоны с горючими газами, товары в аэрозольной упаковке и другие пожаровзрывоопасные вещества и материалы, кроме случаев, предусмотренных нормативными документами по пожарной безопасности в сфере технического регулирования; использовать чердаки, технические этажи, вентиляционные камеры и другие технические помещения для организации производственных участков, мастерских, а также для хранения продукции, оборудования, мебели и других предметов (В п. 23 Правил противопожарного режима, утвержденных постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 № 390).

Размещение хозяйственных построек без соответствующих согласований может привести к нарушению требований пожарной безопасности, а также загородить доступ к коммуникациям, иному общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома.

Таким образом, из приведенных выше положений законодательства следует, что если граждане желают оборудовать в подвальных помещениях кладовые, иные хозяйственные постройки, необходимо принять соответствующее решение на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, получить разрешение контролирующих органов.