

**НП НАЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР «ЖКХ КОНТРОЛЬ»**  
**Комиссия по контролю обеспечения прав собственников**  
**помещений многоквартирных домов в субъектах РФ**



**О проблемах и возможностях  
взаимодействия собственников МКД с  
органами власти для сохранения и  
восстановления исторического облика  
домов-памятников культурного наследия**

**Москва, 17 октября 2019 года**



## Особенности содержания и капремонта домов-памятников культурного наследия для собственников МКД связаны с дополнительными работами, затратами и проблемами

- Проектные и ремонтные работы проводятся специализированной организацией, имеющей допуск на работы с памятниками
- Применение материалов строго регламентируется
- Эксплуатация нежилых помещений связана с дополнительными ограничениями, накладываемыми органами надзора за памятниками культурного наследия
- В силу этих обстоятельств необходима господдержка ремонтов проводимых в домах-памятниках
- Проблема КР возникает из-за ограничений ЖК по расходованию средств ФКР. Сложность и длительность работ требует введения условий поэтапного выполнения работ

Жители домов памятников особенно полны патриотизма, каждый день соприкасаясь с самой историей России. Вкладывают собственные средства в восстановление жилого фонда, определяющего эстетический облик города

До ремонта силами собственников



После ремонта (реставрации)



Санкт-Петербург, Добролюбова, 19



Жители домов памятников оплачивают не только  
обычные работы капитального ремонта, но и  
дорогостоящие работы по реставрации архитектурного  
убранства зданий

Кострома. Советская, 24/2



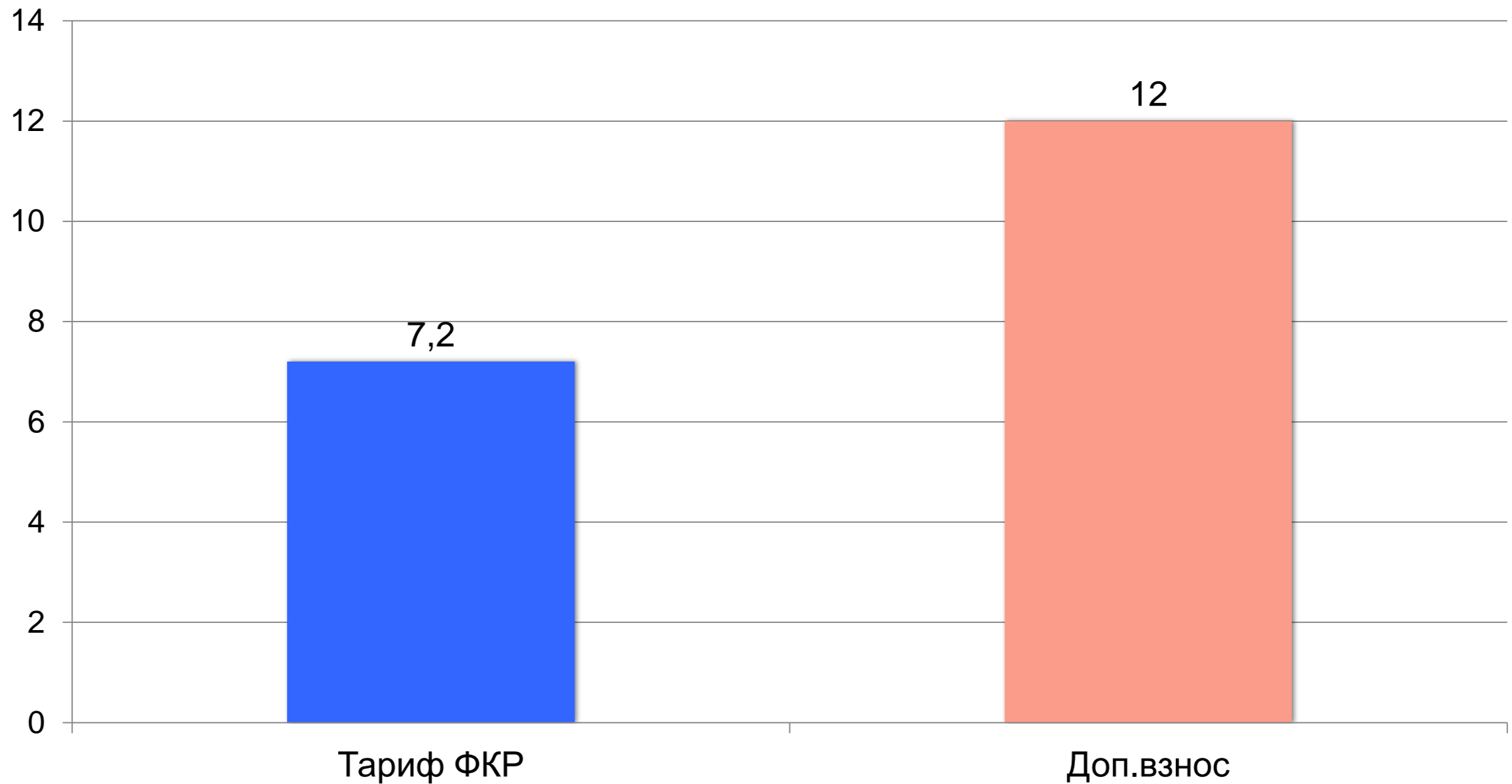
До ремонта силами  
собственников



После ремонта  
и реставрации

# Размер взносов на капремонт собственниками помещений домов-памятников (повышенный взнос объясняется не гибкостью ФКР)

Кострома, Советская, 24/2





# Подвал до реконструкции



Кострома, ул. Советская, 24/2





# Подвал после реконструкции устроенной собственниками



Кострома, ул. Советская, 24/2





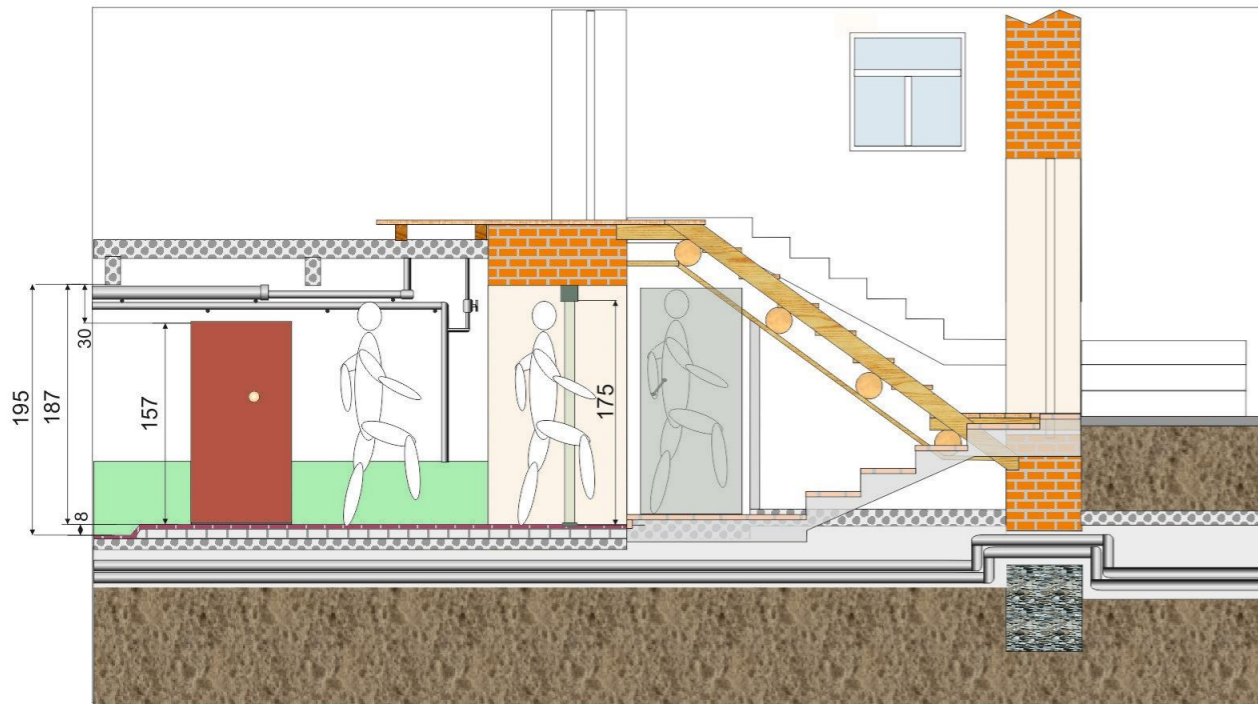
# Проект реконструкции подвала

Приложение 2. Лист 1.  
к экспертному заключению ООО "Индекс"

План входного тамбура и фрагмент коридора подвала дома №24/2 по ул. Советская, г. Кострома.

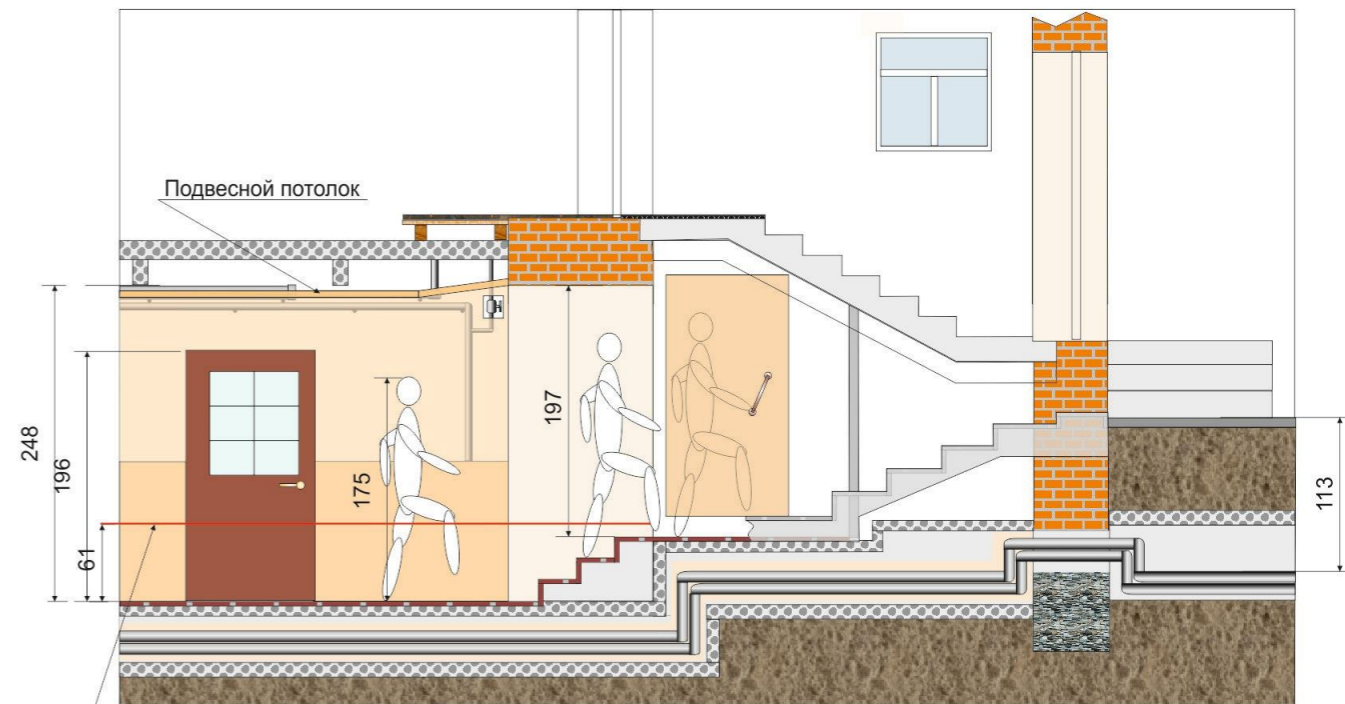
Разрез

До реконструкции



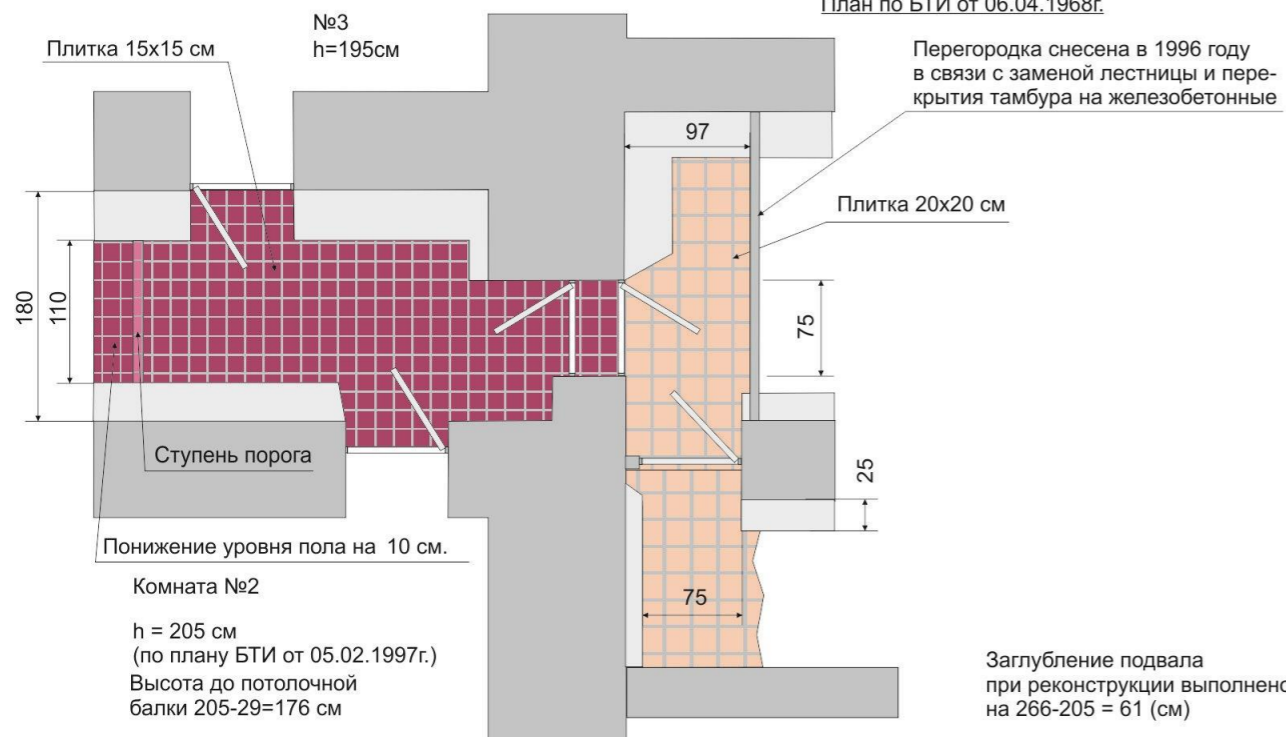
Высота от пола до балки перекрытия равна:  $248 - 61 = 187$  (см)

После реконструкции (2007г.)

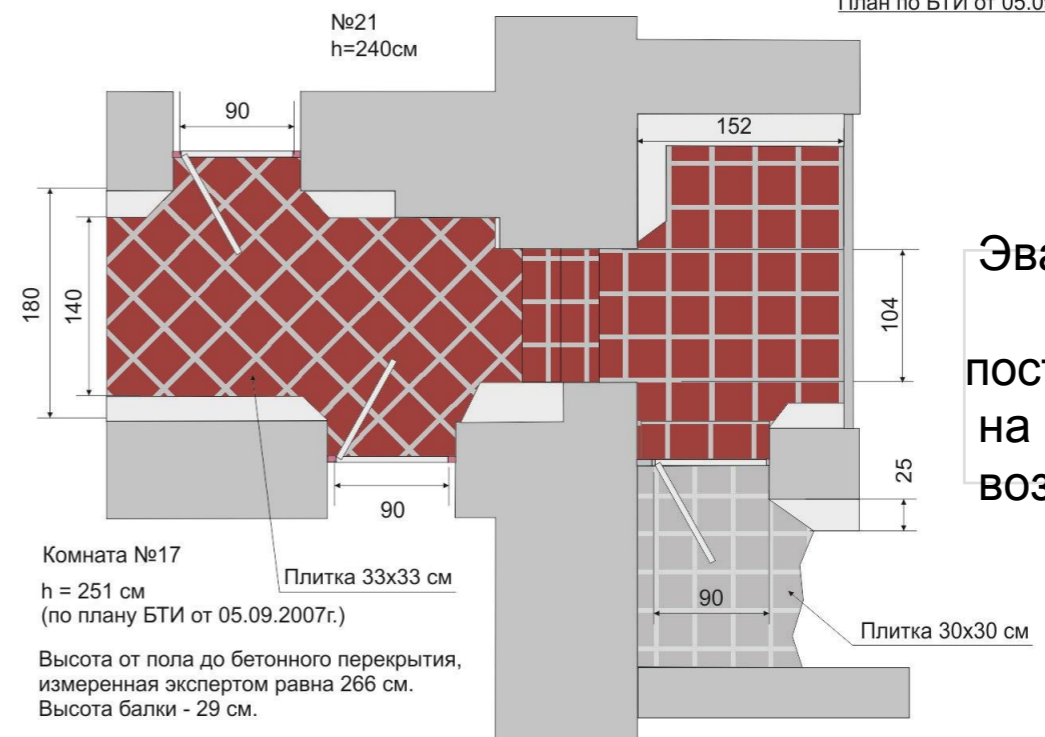


Уровень пола в подвале до реконструкции

План по БТИ от 06.04.1968г.



План по БТИ от 05.09.2007г.



Эвакуация  
пострадавшего  
на носилках  
возможна



## При реконструкции общих помещений под целевое использование необходимо учитывать требования технических регламентов

Технические параметры помещения	Для технического этажа (технического подвала)	Для помещения общественного назначения
Высота потолка	не менее 1,8 м	не менее 2,5 м
Ширина эвакуационных проходов	не менее 0,9 м	не менее 1,4 м
Санитарно-бытовые помещения	нет требований	наличие обязательно
Отопление	не ниже +5	автономное отопление +20
Вентиляция	продухи	автономная вентиляция
Освещение	дежурное 20 Лк	300-500 Лк
ПДК ионизирующего излучения (Радон)	нет требований	не более 200 БК
Наличие входа изолированного от жилой части дома	не обязательно	обязательно *



# Новый владелец техподвала дает распоряжение собственникам дома вынести инженерные сети

Санкт-Петербург, ул. Добролюбова, 19

Видеозапись



Использован не надлежащий  
правоустанавливающий  
документ

Основание для отчуждения – ПВС РФ 3020-1 от 27.12.1991г.



# Двухуровневый механизм восстановления прав собственников помещений в МКД (из опыта субъектов РФ)

Законодательная база: ЖК, ГК, ГрК РФ, 212-ФЗ, 214-ФЗ, 218-ФЗ (регистрация прав)

Административная поддержка: Минстрой, Минэкономики, органы власти субъектов и муниципальных образований, органы жилищного надзора.

Координатор: НП «ЖКХ Контроль» РФ, организации ОК в субъектах РФ





# Количество помещений ОИ возвращенных органами власти в субъектах РФ из незаконного пользования

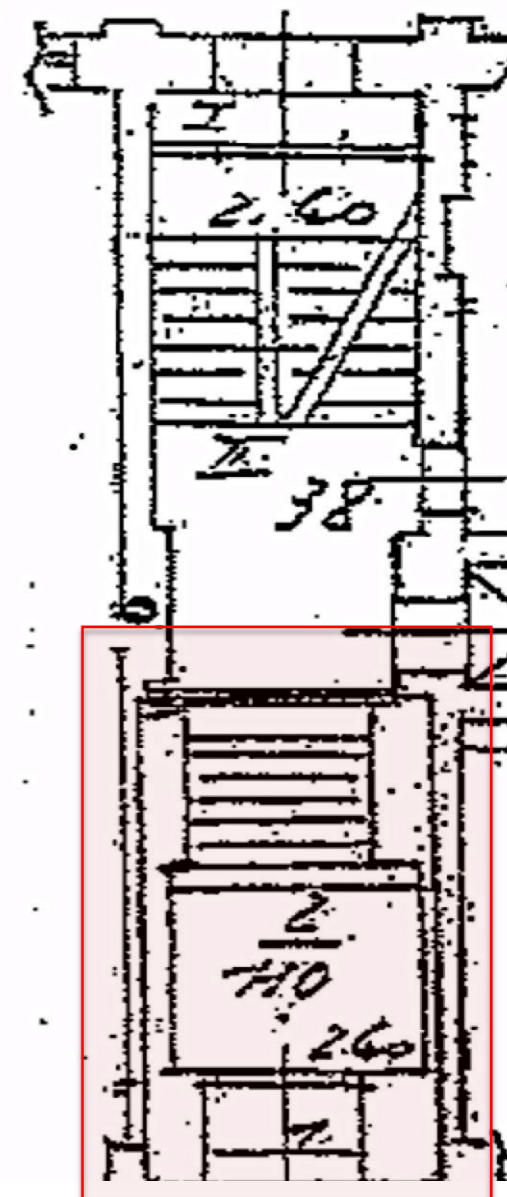
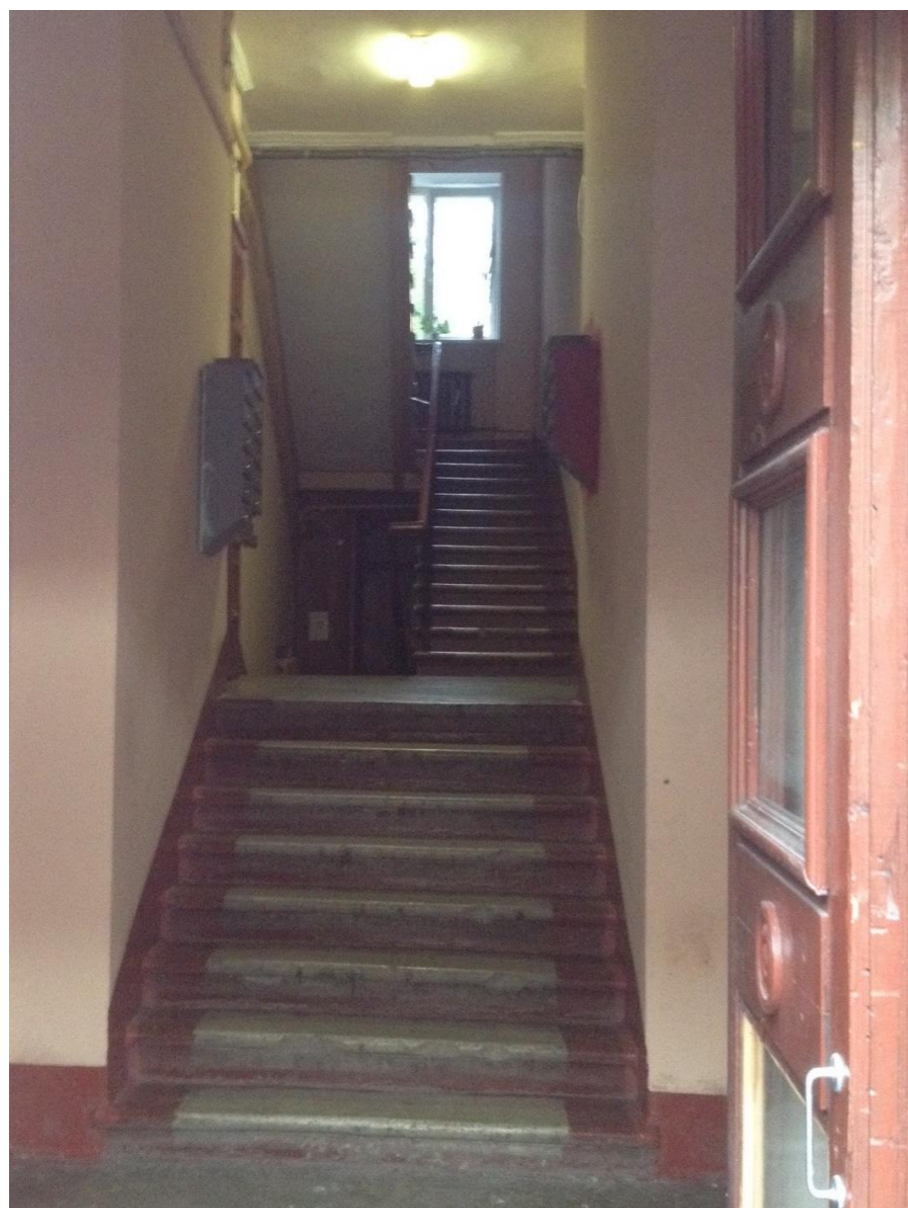
В 2014–2019 права жителей восстановлены на 5,3 тыс. помещений, стоимостью более 10 млрд. рублей





# Лестничная клетка отчуждена городскими властями, используется под магазин

Санкт-Петербург, Московский пр., 192-194



Вопрос о восстановлении прав жителей на вход через парадный подъезд не решается больше 7 лет. Незаконный владелец защищен сроком исковой давности. Необходимо решение на законодательном уровне



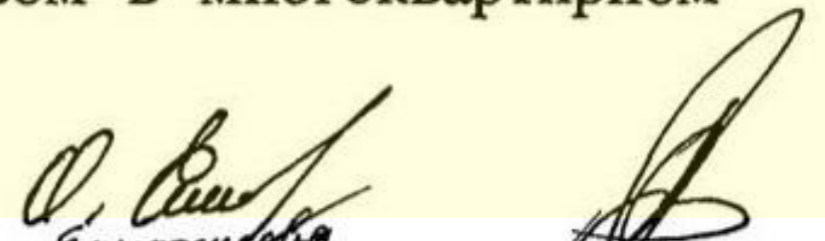
Проект № 752270-7

Вносится депутатами  
Государственной Думы  
Г.П.Хованской, С.А.Пахомовым,  
А.Г.Аксаковым, В.В.Белоусовым,  
В.Е.Булавиновым, М.В.Гулевским,  
О.Н.Епифановой, П.Р.Качкаевым,  
С.И.Крючком, О.А.Николаевым,  
И.В.Осиповым, А.В.Терентьевым,  
И.А.Тороциным, М.А.Чернышевым,  
В.Ф.Шрейдером, М.П.Беспаловой,  
А.В.Куриным

## ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

Для исключения злоупотреблений в условиях существующих противоречий в требованиях действующего законодательства, с целью обеспечения судебной защиты целостности конструкций многоквартирных домов на весь продолжительный срок их эксплуатации, восстановления нарушенных прав собственников, опираясь на положения статьи 208 ГК РФ, определяющие условия не распространения срока исковой давности, в статью 36 ЖК РФ, как специального закона, регулирующего правоотношения в жилищной сфере, внести дополнительный пункт, следующего содержания:

«2<sup>1</sup>. На требования, вытекающие из отношений по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме, исковая давность не распространяется.»







## Национальный центр общественного контроля в сфере ЖКХ

**Комиссия по контролю обеспечения имущественных прав  
собственников многоквартирных домов в муниципальных  
образованиях и субъектах Российской Федерации**

**ПИНЧУКОВ**  
Андрей Петрович  
руководитель комиссии

Тел.: **+7 910-660-70-61**    E-mail: **info@tsgdom.ru**