

## Слова «самоуправление» и «самоуправство» похожи. Только смысл совсем разный. Не стоит их путать. Чревато!

\*\*\*- Скажите, вы лично против того, чтобы вместо одной из квартир на первом этаже вашего дома была телемастерская?

\*\*\*- Да, конечно, против.

\*\*\*- А почему?

\*\*\*- Против, потому что не хочу.

\*\*\*Сказав последнюю фразу, моя собеседница демонстративно отвернулась, показав, что говорить больше не о чем. Надо заметить, что эта «содержательная» беседа состоялась ... в поднимающемся вверх лифте. Незнакомка спешила к себе домой, а я – на девятый этаж, в квартиру, где живет председатель правления ТСЖ «Молодежная 16» Оксана Богаченко.



\*\*\*На стене лифта была приклеена ксерокопия [той размещенной в Интернете газетной статьи](#), которая и привела меня сюда, в 14-й микрорайон. В современный дом по ул. Молодежной, 16, одним двором которого можно сразу очароваться. Зелень, чистота, порядок, забор не то что вокруг дома, а вокруг нескольких многоэтажек сразу. И заехать на машине, и даже просто войти во двор можно, лишь зная код или вместе с кем-то. Мы, журналисты, всегда стараемся поддерживать в той или иной ситуации рядовых жителей, потребителей, работников и так далее. С таким настроением я и шел на встречу с Оксаной Павловной, за которой – десятки собственников жилья, решивших избрать ее в правление ТСЖ.

\*\*\*Не стоит создавать интригу на пустом месте. В этот раз рядовые жители вообще и исполнительный орган ТСЖ в частности, полагаю, оказались неправы. В том числе, и по закону. Прочтите и сделайте собственные выводы.

### 1. Пережитки социализма

\*\*\*В советское время всё было куда проще. В стране старались планировать всё, что можно и нельзя. Квартиры не трансформировались в магазины или мастерские, а инициативных предпринимателей не существовало как класса. Не удивительно, что в результате катастрофически не хватало ни товаров, ни услуг.

**\*\*\* Сейчас, по крайней мере, в центре Новороссийска, чуть ли не большинство квартир на первых этажах получили второе рождение в качестве кафе, парикмахерских, косметических салонов, банковских, страховых офисов и т. п. Процесс перевода из жилых помещений в нежилые давно стал массовым, но, тем не менее, при всей рутинности и неисключительности без конфликтов тут не обходится.**



**\*\*\* Почему? Потому что хорошее знание законов что в СССР, что в сегодняшней России всегда было и остается редким качеством. Потому что даже зная законы, у нас их отнюдь не все и не всегда соблюдают. Наконец, потому еще, по-видимому, что до сих пор слова «бизнесмен» и «предприниматель» многие люди, даже такие молодые, как председатель правления ТСЖ «Молодежная 16» Оксана Богаченко, воспринимают, мягко говоря, неадекватно. Наверное, последнее можно назвать пережитком социализма. А, может быть, мастерская телерадиоаппаратуры или ее обустройство действительно несут какую-то угрозу, неудобство жильцам? Вот и в упомянутой газетной заметке прямо сказано, что «новогодняя реконструкция вызывает опасения». Давайте разберемся.**

**\*\*\* Нет, детально пересказывать все перипетии долгой истории, конечно, не имеет смысла. Одних официальных документов – целая кипа. Расскажем суть. В этом жилом доме с самого начала предполагались встроенные нежилые помещения. Причем, даже не скромная мастерская, а шумный магазин. Это зафиксировано в Постановлении главы администрации города-героя Новороссийска от 20.10.2004 г. Зная об этом, собственница одной из квартир на первом этаже и не предполагала, что желание ее мужа-предпринимателя сделать здесь мастерскую по ремонту радио-, теле-, аудио-, видео- и другой бытовой аппаратуры натолкнется на резкое неприятие со стороны ТСЖ. Неприятие, вылившееся в несколько судебных исков и открытые враждебные действия.**

**\*\*\* В истории – уже три этапа! Первый – перевод помещения из жилого в категорию нежилых. Не было бы такого перевода, и говорить было бы не о чем. Квартира предназначена для жилья. И стать чем-то другим в Новороссийске она может только после решения городской межведомственной комиссии (МВК). При этом, конечно же, требуются и проект реконструкции, и согласования служб, и многое другое.**

**\*\*\* Перевод квартиры с целью использования под коммерческие цели затянулся. МВК приняло несколько противоречивых решений, что вовсе не удивительно на фоне жалоб товарищества. Точку поставил суд, который обязал МВК и администрацию принять решение о переводе квартиры в категорию нежилого помещения под размещение мастерской бытовой техники. Причем, решение Октябрьского районного суда Новороссийска было оставлено без изменения кассационным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда.**

**\*\*\* - Кассационная инстанция, - рассказал адвокат Юрий Гришин, - подтвердила, что суд достоверно установил такой необходимый для перевода квартиры факт, как**

разработка проекта перепланировки – рабочей документации, архитектурно-строительных решений. Решение суда вступило в законную силу 22 октября прошлого года.

\*\*\* Именно отсутствие проекта или его несоблюдение не раз в России приводило к печальным последствиям. Случались они и в нашем городе, например, в доме по ул. Московской. И именно «палки в колеса» профессионально проработанного проекта со стороны правления ТСЖ стали вторым этапом нашей истории. А его осуществления – третьим.

\*\*\* После того, как правление ТСЖ поняло, что перевод квартиры в нежилое помещение сделан, и его не отменить, по дому поползли разные слухи. Не знаем, кто именно их распускал. Но довелось услышать и то, что, мол, вместо мастерской в квартире планируется открыть стриптиз-бар. И о том, что якобы проект «сделан абы кем и дом при перепланировке квартиры может просесть». Но больше всего говорилось и продолжает говорить о том, что ... есть угроза взрыва газа. Потому что, дескать, возле планируемой двери в помещение проходит общая газовая труба. «А она является собственностью ТСЖ», - несколько раз подчеркнула в разговоре со мной председатель правления Оксана Богаченко.

\*\*\* Правду о ситуации с газовой трубой мы расскажем чуть позже. А пока лишь заметим, что перепланировка квартиры как началась, так пока и закончилась. ТСЖ не ограничилось массовой рассылкой жалоб в разные органы власти и средства массовой информации. Было оказано прямое сопротивление попыткам строителей работать по проекту, который, кстати, был выполнен уважаемым ЗАО «Новоросгражданпроект», спроектировавшим «пол-Новороссийска». Главный инженер проекта Людмила Филипская выступила в районном суде в качестве свидетеля. В частности, она подтвердила, что перепланировка квартиры не влечет кардинального изменения проекта и архитектурного облика здания, не влияет ни на его устойчивость, ни на безопасность жильцов.



Тот самый забор с тыловой стороны дома, где по проекту будет сделана калитка в телемастерскую.

\*\*\* «Война» со строителями – это начавшийся третий этап. Наиболее острый и неприятный. Дадим слово Юрию Гришину:

\*\*\* - 29 декабря подрядчики, с которыми был заключен договор о производстве работ, доставили в автобетоносмесителе бетон для укладки в заранее

подготовленное основание. Однако Богаченко, Углова и еще несколько человек стали физически препятствовать производству работ. В результате бетон пришел в негодность. А в канун Нового года, 31 декабря представитель предпринимателя обнаружил, что и выкопанные для бетонных столбов ямки кто-то закопал под покровом ночи. Несмотря на то, что эти ямочные основания, как и положено в целях безопасности, были закрыты настилом, а вокруг них натянуты колышки с красной строительной лентой.

## **2. Рамки закона не предполагают разночтений**

**\*\*\***Первый вопрос, который мне хотелось задать, изучая эту конфликтную ситуацию, был о том, получено ли согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме на перепланировку квартиры. Исчерпывающий ответ был найден в судебных документах. Думаю, будет полезно привести здесь правовую азбуку, касающуюся перевода помещений из жилых в нежилые. Меньше будет конфликтов и недоразумений.

**\*\*\***Прежде всего, перевод жилого помещения в нежилое не допускается, если доступ к переводимому помещению невозможен без использования мест, обеспечивающих доступ к жилью. И если отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению. Нельзя также сделать реконструкцию, перепланировку, если переводимое помещение является частью жилья либо используется собственником или кем-то другим в качестве места постоянного проживания.

**\*\*\***В другой статье Жилищного кодекса РФ записано, что квартира, которую требуется перевести под коммерческое использование, обязательно должна быть на первом этаже. Или выше, но тогда все помещения, расположенные непосредственно под квартирой, должны относиться к категории нежилых.

**\*\*\***Одно из необходимых условий, как уже говорилось, предоставление собственником переводимого помещения в орган местного самоуправления определенного пакета документов, в частности проектов переустройства, перепланировки.

**\*\*\***Ну, а что касается согласия всех остальных собственников многоквартирного дома, то, да, оно должно быть получено. Но лишь в том случае, если реконструкция невозможна без присоединения части общего имущества, принадлежащего всем на праве общей долевой собственности.



**\*\*\***Изучать «вдоль и поперек» в связи с последним абзацем проектную документацию не пришлось. Судебные инстанции всё изучили и установили. Оказывается, проектом перепланировки данной квартиры не предусмотрено

**присоединение к ней какой-либо части общего имущества остальных собственников.**

**\*\*\*- Это касается и общей газовой трубы, ее переноса не требуется, - поведала главный специалист по архитектурным и земельным отношениям администрации Южного внутригородского района Новороссийска Любовь Бондарь – Мы провели проверку правомерности действий собственника квартиры по производству ремонтно-строительных работ. Проверка показала, что нарушений не имеется. Помещение переведено в нежилое. Городская инспекция архитектурно-строительного надзора о начале производства работ официально уведомлена. Согласование исполняющего обязанности главного архитектора Новороссийска Владимира Забалонава получено. Заключены и договор подряда со строительной организацией, и договор со «СтройТехНадзором» на осуществление соответствующих надзорных функций. Наконец, имеется разрешение на производство работ и от ОАО «Юггазсервис».**

**\*\*\*Проверки и комиссии следуют одна за другой. Оксана Богаченко «со товарищи» пишут, обращаются, жалуются. Приезжали с проверками специалисты МУ «Управление архитектуры и градостроительства» Новороссийска, администрации Южного района, управления ЖКХ администрации города. 25 января в ситуации разбиралась Государственная жилищная инспекция Краснодарского края. И вновь всё тот же вывод: нарушений в связи с переводом квартиры в нежилое помещение и ее перепланировкой в мастерскую не имеется.**

**\*\*\*- А вы знаете о том, что собственница этой самой квартиры – банкирша? – спросила меня в разговоре Оксана Павловна. – Ее муж действительно телемастер, предприниматель, но мы еще разберемся, какой закон нарушает существование телемастерской в жилом доме.**

**\*\*\*Нет, я не знал, кто есть кто. А надо? Разве есть разница, кто по основной профессии собственник квартиры, которую власти перевели в нежилое помещение? Для некоторых, наверное, есть. Психология такая. А что в ее основе – зависть, желание почувствовать собственную значимость, злорадство или что другое, – кто же признается...**



### 3. Вместо постскриптума. Что впереди?

\*\*\* Нет, мы уже не о проверках и «боевых действиях». Пусть ТСЖ и не орган местного самоуправления, а всего лишь некоммерческая организация, объединение собственников, заниматься действиями, которые могут быть расценены как самоуправство, «товарищам» не позволено. Это чревато и штрафами, и даже уголовной статьей. Заместитель прокурора города Новороссийска Денис Кабанов сообщил в ответе собственнику помещения, переведенного в нежилое: «По указанным основаниям вы вправе в судебном порядке предъявить Богаченко О. П. и другим лицам требования о взыскании материального ущерба и компенсации морального вреда, а также об устранении препятствий в реализации прав собственника имущества».

\*\*\* По словам Юрия Гришина, в совокупности действиями Богаченко, Угловой и других причинен значительный материальный ущерб, есть и моральный вред, который оценит суд, куда подается иск. К этому надо прибавить сумму упущенной выгоды. Дай Бог, чтобы испорченным бетоном да зарытыми ямками дело и ограничилось. А то всем жильцам, которые и не ведают, что в реальности происходит, придется из своего кармана заплатить за действия отдельных членов правления родного товарищества. Заплатить за то самое образцовое «задержание» телемастерской. Кстати, единственной во всей многоэтажной округе. Единственной!

## **Двор образцового задержания**

Автор: Владимир Даркин  
31.01.2010 03:25

---

**Владимир ДАРКИН**