
Краткая постановка вопроса

Анися описывает следующую ситуацию: одноэтажный жилой дом разделен на две трёхкомнатные квартиры, каждая имеет отдельный вход и собственный земельный участок (между участками установлен забор). Квартиры разделены капитальной стеной, которая продолжается и в подвале (опускается глубоко вниз). В этой стене, чуть ниже потолка подвала (примерно на 30–40 см ниже), имеется квадратное отверстие размером около 25×25 см. Над отверстием, но уже на уровне пола одной из квартир, расположена туалетная комната с унитазом. Заявитель спрашивает: для чего завод, изготовивший железобетонную стену, предусмотрел это отверстие, и каково его правовое значение?

Ответ требует разграничения двух плоскостей: технической (реальное назначение отверстия) и правовой (влияние этого отверстия на режим собственности, границы помещений, общее имущество, возможные споры между соседями). Ниже приведены основные технические версии и их правовые последствия. Точное назначение отверстия может быть установлено только по проектной документации либо экспертным путём, но для юридической квалификации важно рассмотреть каждую из возможных версий.

1. Факторы, предопределяющие правовую оценку отверстия

Прежде чем перейти к существу, необходимо отметить, что правовое значение отверстия зависит от правового статуса дома. Если дом является многоквартирным (даже если в нём всего две квартиры), то применяются нормы Жилищного кодекса РФ об общем имуществе. Если же это жилой дом блокированной застройки либо части жилого дома, каждая из квартир (блоков) является самостоятельным объектом права, а общими могут быть только конструкции, обслуживающие обе части (ст. 244, 289–290 ГК РФ). На практике суды при разрешении аналогичных споров прежде всего исследуют техническую документацию: экспликации, поэтажные планы, кадастровые паспорта, а при необходимости назначают строительно-техническую экспертизу. Такой подход многократно применялся в судебной практике (например, решение Хорошевского районного суда г. Москвы от 23.09.2013 по делу № 2-6354/2013; заочные решения Подольского городского суда Московской области по делам № 2-5583/2014, № 2-1614/2015, № 2-6434/2015).

Кроме того, сам факт фиксации отверстия в техническом паспорте или проектной документации будет свидетельствовать о том, что оно предусмотрено проектом; отсутствие упоминаний об отверстии в документах может указывать на самовольное изменение конструкции.

2. Основные версии назначения отверстия и их правовое значение

2.1. Технологическое отверстие для пропуска канализационных или иных инженерных труб

Техническое описание. Квадратное отверстие 25×25 см, расположенное под потолком подвала непосредственно под санузлом одной из квартир, с высокой степенью вероятности могло быть выполнено для прокладки канализационного выпуска (стояка) или горизонтального трубопровода. Такой размер достаточен для пропуска трубы диаметром 100–110 мм с соблюдением уклона. Расположение отверстия в верхней зоне подвала характерно для ввода в перекрытие, через которое канализация от унитаза направляется в магистральную сеть, проходящую по подвалу. Если между двумя половинами подвала имелаась общая система водоотведения (например, один выпуск в центральную канализацию или единый септик), отверстие обеспечивало соединение частей системы.

Правовое значение. Если через отверстие проходят трубы, обслуживающие более одной квартиры (блока), такие трубы являются общим имуществом. В соответствии с ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ к общему имуществу в многоквартирном доме относятся санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее более одного помещения. Если дом не является многоквартирным в смысле ЖК РФ, то аналогичный вывод следует из ст. 289–290 ГК РФ и ст. 244 ГК РФ о долевой собственности на общее имущество. Собственники обязаны соразмерно участвовать в расходах на содержание такого имущества (ст. 249 ГК РФ). Если же трубопровод обслуживает исключительно одну квартиру, он не относится к общему имуществу, и собственник этой квартиры самостоятельно несёт бремя его содержания (ст. 210 ГК РФ).

В случае возникновения спора о принадлежности трубы либо об обязанности обеспечить доступ к месту соединения, суд будет оценивать, какие помещения фактически обслуживает данная инженерная система. Решающим доказательством станет экспертное заключение, как это имело место при установлении принадлежности смотровых колодцев к централизованной канализации (решение Макарьевского районного суда Костромской области от 02.06.2015 по делу № 2-22/2015).

2.2. Вентиляционный продух (канал естественной вентиляции подвала)

Техническое описание. В подвалах и подпольях для предотвращения сырости и накопления вредных газов предусматриваются вентиляционные отверстия. Отверстия, расположенные в верхней части стены, обычно работают на вытяжку. Если подвал разделён стеной на две части, наличие сквозного отверстия в стене может обеспечивать циркуляцию воздуха между этими частями, что особенно актуально при отсутствии отдельных приточных каналов. Такое решение могло быть заложено заводским проектом для проветривания всего подвала как единого объёма.

Правовое значение. Вентиляционные каналы и продухи являются конструктивными элементами здания, обеспечивающими его нормальную эксплуатацию. В многоквартирном доме они включаются в состав общего имущества (п. 1 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ; подп. «а» п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённых постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491). Если дом принадлежит двум собственникам на праве общей долевой собственности либо является домом блокированной застройки, закладка отверстия одним из собственников может нарушить вентиляцию всего подвала, что создаёт угрозу повреждения конструкций (например, из-за повышенной влажности) и ущемляет права другого собственника. В таком случае другой собственник вправе требовать устранения нарушения в порядке ст. 304 ГК РФ (негаторный иск), поскольку сохранение вентиляции необходимо для поддержания имущества в исправном состоянии.

2.3. Ревизионное (эксплуатационное) отверстие для доступа к коммуникациям

Техническое описание. В стенах подвалов могут оставаться отверстия, предназначенные для доступа к запорной арматуре, местам соединения трубопроводов, счётчикам или иным элементам инженерных систем, если нет иной возможности их обслуживания. Размер 25×25 см позволяет просунуть руку или инструмент для проведения ревизии.

Правовое значение. Если в зоне отверстия расположены элементы общего имущества, должен быть обеспечен беспрепятственный доступ к ним представителей организации, обслуживающей дом, и собственников смежных помещений. Обязанность по обеспечению такого доступа вытекает из п. 3.4.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (утв. постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170). Воспрепятствование доступу может быть признано злоупотреблением правом, защищаемым по ст.

304 ГК РФ. Кроме того, если отверстие необходимо для осмотра несущей стены или проходящих через неё коммуникаций, его самовольная заделка может быть оспорена в судебном порядке.

2.4. Заводское технологическое отверстие, не имеющее инженерного назначения

Техническое описание. Железобетонные изделия заводского изготовления часто имеют технологические отверстия, необходимые для строповки, подъёма, монтажа или транспортировки панели. Квадратная форма таких отверстий — обычное явление: в опалубке проще выполнить квадратное отверстие, чем круглое. После монтажа панелей подобные проёмы не всегда заделываются строителями, поскольку они не влияют на несущую способность (если предусмотрены проектом) либо остаются как монтажный дефект.

Правовое значение. Если отверстие не связано с инженерными коммуникациями и не используется для вентиляции или доступа, его наличие само по себе не порождает прав и обязанностей соседей. Однако оно может иметь значение как фактор, влияющий на целостность и безопасность стены. Стена, разделяющая две квартиры, как правило, является несущей конструкцией, относящейся к общему имуществу дома. На собственников возложена обязанность поддерживать её в исправном состоянии (ч. 1 ст. 30 ЖК РФ, ст. 210 ГК РФ). Если отверстие не было предусмотрено проектом и ослабило конструкцию, собственник, по чьей инициативе оно появилось (или завод-изготовитель, если это заводской дефект), может нести ответственность за ущерб. Вопрос о восстановлении конструкции решается по правилам ст. 1064 ГК РФ (возмещение вреда) либо по правилам о защите прав потребителей, если речь идёт о строительном дефекте, выявленном в течение гарантийного срока.

3. Как определить назначение отверстия и защитить свои права: процессуальные аспекты

Ни одна из перечисленных версий не может быть принята как бесспорная без анализа проектной документации дома, поэтажного плана, экспликации и кадастрового паспорта. Если такие документы отсутствуют или не содержат сведений об отверстии, необходимо проведение судебной строительно-технической экспертизы. Именно экспертное заключение в спорах об инженерных объектах является ключевым доказательством: на его основании суды устанавливают функциональное назначение спорных устройств и их роль в обслуживании помещений (см. указанные выше решения по канализации и по объектам незавершённого строительства).

Для Аниси практический алгоритм действий зависит от того, какой именно конфликт она потенциально имеет в виду:

- Если она опасается, что отверстие используется соседом для прокладки коммуникаций в её часть дома, она вправе заказать техническое заключение о том, какие трубы проходят через отверстие и каковы границы её собственности. При нарушении её прав возможен иск об устранении препятствий (ст. 304 ГК РФ) или иск о признании отсутствующим права на использование её части подвала.
- Если она хочет заделать отверстие со своей стороны, но отверстие является вентиляционным продухом для общего подвала, самовольная заделка может быть оспорена соседом. До принятия решения следует получить соответствующее разрешение органа местного самоуправления (если дом находится в управлении) либо согласование с другим собственником.
- Если речь идёт о признании права на подвальное помещение или на долю в общем имуществе, необходимо определить по данным БТИ, входят ли стена и подвал в состав общего имущества. Судебная практика показывает, что права на подсобные помещения устанавливаются на основании сведений технического учёта (решение Хорошевского районного суда г. Москвы от 23.09.2013 по делу № 2-6354/2013).

Во всех случаях без надлежащего экспертного исследования выводы о назначении отверстия останутся предположениями.

4. Практические выводы

1. Точное функциональное назначение отверстия в разделительной стене невозможно установить без изучения проектной документации и (при необходимости) заключения эксперта.
2. Если через отверстие проходят трубы канализационной системы, обслуживающей обе квартиры, такие трубы относятся к общему имуществу; на них распространяется режим долевой собственности, а бремя содержания лежит на всех собственниках (ст. 244, 247, 249 ГК РФ; ст. 36 ЖК РФ).
3. Если отверстие является вентиляционным продухом, оно является частью общего имущества и не может быть произвольно заложено одним из собственников – это будет нарушением прав другого собственника (ст. 304 ГК РФ).
4. Если отверстие — технологический дефект заводского изготовления панели, оно может снижать прочность стены, что создаёт обязанность по его устранению для организации, обслуживающей дом, или для лица, ответственного за дефект (ст. 210 ГК РФ; ст. 30 ЖК РФ).

-
5. Для разрешения спора между соседями относительно использования отверстия необходимо обращение в суд с исковыми требованиями, обоснованными результатами экспертизы и данными технического учёта.
-

5. Список использованных нормативных источников и судебной практики

Нормативные акты: - Гражданский кодекс РФ (ст. 210, 244, 247, 249, 289–290, 304, 1064). - Жилищный кодекс РФ (ст. 30, 36, 37). - Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённые постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491. - Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утверждённые постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170.

Судебная практика: - Решение Хорошевского районного суда г. Москвы от 23.09.2013 по делу № 2-6354/2013 о признании права собственности на подсобное помещение (использованы данные экспликации, поэтажного плана, кадастрового паспорта). - Заочное решение Подольского городского суда Московской области от 01.10.2014 по делу № 2-5583/2014 (установление характеристик квартиры на основании судебной строительно-технической экспертизы). - Заочное решение Подольского городского суда Московской области от 03.08.2015 по делу № 2-1614/2015 (тот же подход). - Заочное решение Подольского городского суда Московской области от 09.12.2015 по делу № 2-6434/2015 (экспертиза степени готовности объекта). - Решение Макарьевского районного суда Костромской области от 02.06.2015 по делу № 2-22/2015 (определение назначения объектов канализации на основании судебной экспертизы).

Ответ подготовлен в формате внутренней аналитической публикации для редакционных целей и не является юридической консультацией применительно к конкретному делу.