



Подвальные помещения много-квартирных жилых домов (также как лестничные клетки и чердаки) являются общей собственностью, то есть, принадлежат всем собственникам квартир. Статья 1067 Гражданского закона устанавливает, что совместная собственность (когда одна и та же вещь в равных частях принадлежит нескольким лицам) распределяется только в идеальных частях, а не в реальных частях. Это означает, что действующее в настоящее время регулирование нормативных актов не предусматривает разделение подвалов многоквартирных жилых домов в отдельные помещения как отдельная собственность, право собственности на которую закреплено конкретному собственнику квартиры. Однако реальная ситуация в том, что в многоквартирных жилых домах подвал все -таки разделен на отдельные помещения, которыми пользуются часть собственников квартир, а некоторые вообще не пользуются подвалом.

В предприятие "Ogres Nam-saimnieks" многократно обращались собственники квартир, которые приобрели квартиру в жилом доме и хотят пользоваться подвальными помещениями, но у них нет информации о порядке предоставления подвальных помещений. Если общество собственников квартир жилого дома не приняло решение о порядке предоставления и использования подвальных помещений, то в жилом доме такой порядок распределения отсутствует. Обычно собственники квартир подвал распределяют по взаимному соглашению, и споры об использовании подвальных помещений отсутствуют, поскольку в подвале жилого дома есть свободные помещения. Процесс разделения подвальных помещений в жилом доме организует уполномоченное лицо собственников квартир, поэтому при приобретении квартиры "Ogres Namsaimnieks" советует связаться с уполномоченным лицом этого жилого дома и выяснить ситуацию с подвалами.

Если все же возникают какие - либо неясности или разногласия и отказано в предоставлении подвального помещения в пользование, можно обратиться к управляющему, который в пределах своей компетенции примет участие в решении проблемы и разъяснит правовую ситуацию вовлеченным в спор сторонам.

Следует учитывать, что подвальное помещение, переданное собственнику квартиры в пользование, не обязательно должно находиться в том подъезде, в котором находится его квартира.

В случае, если собственникам квартир никак не удастся договориться об использовании подвальных помещений и есть взаимные споры, целесообразно принять решение сообщества собственников квартир, согласно которого устанавливается порядок предоставления и использования подвальных помещений, которые будут соблюдать все

собственники квартир жилого дома.

Что следует соблюдать при использовании подвальных помещений?

- обеспечивать доступ к инженерным коммуникациям общего пользования для выполнения работ по предотвращению аварии и планируемых ремонтных работ;
- указать номер квартиры у подвального помещения, чтобы в случае необходимости можно было связаться с собственником соответствующей квартиры;
- поддерживать порядок в подвале, чтобы было возможно без задержки получить доступ к инженерным коммуникациям;
- не перегружать подвальные помещения с точки зрения пожарной безопасности.
- запрещается самовольно протягивать электричество в индивидуальное подвальные помещения.

Предприятие "Ogres Nam-saimnieks" просит передать контактную информацию пользователя подвального помещения представителю жилого дома (если таковой имеется) и управляющему.

К сожалению, для выполнения работ по устранению аварии какой-то подвал приходится взламывать примерно раз в две недели (помещение закрыто и его пользователь не известен ни управляющему, ни представителю дома). После проведения аварийных работ вместо взломанного замка устанавливается новый замок и помещение повторно закрывается, передавая ключ представителю жилого дома.

Чтобы способствовать поддержанию порядка в подвалах, в актах ежегодного визуального обследования жилых домов "Ogres Namsaimnieks" будет отмечать, что в подвальных помещениях инженерные коммуникации свободно доступны.

Для информации: в обязанности дворника жилого дома входят очистка (подметание) проходов общего пользования в подвал (включая лестницу в подвал) один раз в месяц. По информации предприятия "Ogres Namsaimnieks"