Коммерсантъ
Подписывайтесь на «Ъ–Ростов-на-Дону» в MAX
$ 83.62 € 93.72 IMOEX 2449.39 ¥ 12.46
Перейти в раздел

РОСТОВ-НА-ДОНУ

Сторговались на миллион

ТСЖ в Ростове договорилось с «Пятерочкой» о компенсации за использование общедомового имущества

08.10.2026, 10:42

ТСЖ «Цветок», которое управляет многоквартирным домом на улице Еременко в донской столице, получит компенсационный платеж от ООО «Агроторг», развивающего сеть магазинов «Пятерочка», за использование общего имущества дома. Как считает судебный эксперт, эта история может стать показательным примером для рынка стрит-ритейла в жилых домах.



Егор Снетков / Коммерсантъ

ТСЖ «Цветок», управляющее многоквартирным домом на улице Еременко, 58/11 в Ростове-на-Дону, получит 1 млн руб. от ООО «Агроторг», развивающего сеть магазинов «Пятерочка». Соответствующие условия стороны закрепили в мировом соглашении по спору об использовании общего имущества дома. Кроме компенсационного платежа, с ответчиков в пользу товарищества предусмотрена компенсация судебных расходов в

К региону Радио Лента Разделы

Спор рассматривался в Арбитражном суде Ростовской области. ТСЖ требовало от ООО «Агроторг» и индивидуального предпринимателя Вадима Шеравнера устранить последствия использования принадлежащего собственникам общего имущества. В деле также участвовало АО «Торговый дом «Перекресток»». Соответствующая информация содержится в картотеке суда.

Ъ: По данным системы «СПАРК-Интерфакс», ТСЖ «Цветок» зарегистрировано в марте 2009 года в Ростове-на-Дону. Основной вид деятельности — управление эксплуатацией жилого фонда. Председатель правления — Виктор Мащенко. Уставный капитал — 4 тыс. руб. По данным бухгалтерской отчетности за 2025 год, доход ТСЖ составил 1,6 млн руб., чистая прибыль — 0 руб.

Ъ: ООО «Агроторг» зарегистрировано в декабре 2002 года в Санкт-Петербурге. Компания на 100% принадлежит ПАО «Корпоративный центр ИКС 5» и развивает сеть магазинов «Пятерочка». Уставный капитал составляет 28,7 млрд руб.

По итогам 2025 года выручка «Агроторга» составила 3,4 трлн руб., увеличившись на 17,8% год к году. Чистая прибыль — 23,9 млрд руб. против 44,5 млрд руб. годом ранее.

Изначально требования ТСЖ были существенно жестче. Товарищество потребовало привести фасад и земельный участок дома в первоначальное состояние. В споре фигурировали конструкции, связанные с работой магазина: входная группа, пандус, площадка с металлическими опорами, навесом и ступенями, фасадное оформление, внешние блоки кондиционеров и металлический щит.

Отдельно ТСЖ заявляло требования, связанные с размещением вывески «Пятерочки» и металлических фасадных кассет общей площадью более 200 кв. м.

В апреле 2026 года Арбитражный суд Ростовской области частично удовлетворил иск. ИП Шеравнеру было предписано демонтировать пандус площадью 5,1 кв. м и площадку с металлическими опорами, навесом и ступенями площадью 8,3 кв. м. ООО «Агроторг» суд обязал убрать внешние блоки кондиционеров и металлический щит площадью 0,5 кв. м и восстановить поврежденную часть фасада. За неисполнение решения была установлена судебная неустойка по 10 тыс. руб. за каждый день просрочки для каждого из ответчиков.

> Ответчики обжаловали решение. «Агроторг» в апелляционной жалобе, в частности, указывал, что вопросы предоставления части общего имущества в пользование, размещения рекламных конструкций и оформления фасада ранее рассматривались на общих собраниях собственников дома.

В ходе рассмотрения апелляции стороны изменили подход к спору и представили суду мировое соглашение. Согласно его условиям, ООО «Агроторг» обязалось выплатить ТСЖ «Цветок» 1 млн руб. за фактическое использование спорного общего имущества за период со 2 сентября 2023 года по 31 августа 2026 года. Платеж определен как единовременный компенсационный и должен быть перечислен в течение пяти рабочих дней после утверждения соглашения судом.

К региону Лента

демонтаже спорных объектов в согласованной сторонами части фактически заменено договоренностью об их сохранении.

С 1 сентября 2026 года использование спорного общего имущества также стало платным: соглашением установлен ежемесячный платеж в размере 10 тыс. руб. с последующей ежегодной индексацией.

По мнению судебного эксперта Экспертной группы Veta Александра Терентьева, история с ТСЖ «Цветок» может стать показательным примером для рынка стрит-ритейла в жилых домах.

«Магазины на первых этажах жилых домов уже не могут рассчитывать, что внешнее оформление и инженерное оборудование "как-нибудь согласуется" или останется незамеченным»,— отмечает эксперт.

По его словам, ценность помещения в жилом доме во многом определяется не только его площадью, но и возможностью использовать внешние элементы — отдельную входную группу, вывеску, навес, места для размещения кондиционеров и другие конструкции. При этом значительная часть таких объектов может находиться на общем имуществе собственников.

> «Если права на его использование не оформлены, у собственника или арендатора помещения появляется скрытый юридический риск, который может обернуться требованием демонтажа и судебной неустойкой»,— говорит Терентьев.

Эксперт считает, что количество подобных споров в дальнейшем может увеличиваться, поскольку собственники квартир все лучше понимают экономическую ценность фасадов и придомовой территории. Одновременно, по его мнению, рынок будет постепенно переходить от конфликтов к модели платного и документально оформленного пользования общим имуществом.

Наталья Белоштейн

«Ъ-Ростов». Главное +

«Ъ» в социальных сетях

«Ъ» узнал, сколько времени уйдет на восстановление дата-центров «Яндекса»

Читать в Telegram

Трамп недоволен, что Украина воспринимает американскую помощь «как должное»

Читать в MAX

Корреспондент «Ъ» узнал судмедэксперта, как опознают тела погибших в зоне СВО

Читать в VK