

ПРАВОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о порядке использования общего имущества Многоквартирного дома для размещения навесного оборудования и порядке согласования размещения такого оборудования на МКД.

При решении вопроса о размещении на фасаде Многоквартирного дома кондиционеров или иного другого оборудования необходимо учитывать два правовых аспекта:

1. Использование фасада или крыши МКД для размещения кондиционеров возможно только на основании Решения общего собрания собственников помещений МКД, при этом для принятия решения о размещении на фасаде дома наружного блока системы кондиционирования, вентиляции, антенн, иного навесного оборудования требуется согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Данный вывод основывается на следующем:

Согласно п. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Согласно п. 2 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

В силу п. 1. ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

Согласно ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктом 1.1 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, и предусмотренных пунктами 1, 1.1-1, 1.2, 2, 3, 3.1, 4.2, 4.3 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Вместе с тем, в соответствии с ч. 1 ст. 290 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

В соответствии с п. 1 ст. 290 Гражданского кодекса Российской Федерации собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Согласно ст. 246 Гражданского кодекса Российской Федерации распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

Аналогичные положения содержатся в ч. 2 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, которой предусмотрено, что собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах.

Пунктом 1 части 4 статьи 37 Жилищного кодекса Российской Федерации определено, что собственник помещения в многоквартирном доме не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Размещение наружного блока системы кондиционирования и вентиляции, антенн и иного оборудования на фасаде дома сопряжено с разрушением наружной стены дома (просверливанием отверстий), занятием части несущей наружной стены многоквартирного дома для личного использования, что, по сути, является уменьшением общего имущества многоквартирного дома, требующим согласия всех собственников помещений.

Таким образом, с учетом изложенных норм права, прежде чем устанавливать и размещать наружный блок кондиционера, необходимо получить соответствующее согласие всех собственников помещений многоквартирного дома.

Данный вывод подтверждается судебной практикой, в частности, согласно Апелляционному определению Санкт-Петербургского городского суда от 23.04.2019 N 33-8777/2019 по делу N 2-1152/2018, а также Апелляционному определению Санкт-Петербургского городского суда от 15.10.2019 г., № 33-24082/2019 по делу № 2-2180/2019, размещение наружного блока системы кондиционирования и вентиляции на фасаде дома сопряжено с разрушением наружной стены дома (просверливанием отверстий), занятием части несущей наружной стены многоквартирного дома для личного использования, что, по сути, является уменьшением общего имущества многоквартирного дома, требующим согласия всех собственников помещений.

2. Размещение кондиционеров и иного навесного оборудования на фасаде и крыше МКД должны выполняться в соответствии с требованиями законодательства Санкт-Петербурга, а за нарушение таких требований предусмотрен административный штраф.

Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 09.11.2016 N 961(ред. от 24.12.2020) утверждены Правила благоустройства территории Санкт-Петербурга и о внесении изменений в некоторые постановления Правительства Санкт-Петербурга (далее – Правила № 961).

В соответствии с п. 2.4.6 Приложения № 2 к Правилам № 961, наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции, вентиляционные трубопроводы, вентиляционные решетки, декоративные решетки, декоративные экраны, роллеты, жалюзи, антенны (не являющиеся сооружением), видеокамеры наружного наблюдения, водосточные трубы, маркизы, флагодержатели, громкоговорители, являются элементами благоустройства и отнесены к инженерному и техническому оборудованию фасадов зданий и сооружений.

В соответствии с п. 2.3.5.7. Приложения № 3 к Правилам благоустройства территории Санкт-Петербурга и о внесении изменений в некоторые постановления Правительства Санкт-Петербурга, утвержденным Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 09.11.2016 N 961 в отношении инженерного и технического оборудования фасадов требуется разработка листа согласования, выдаваемого Комитетом по градостроительству и архитектуре. Перечень документов, которые необходимо приложить к заявлению о выдаче листа согласования указан в пункте 5.2.1. Правил № 961

Следовательно, размещение наружных блоков кондиционеров без получения листа согласования является нарушением законодательства Санкт-Петербурга о благоустройстве.

В свою очередь, согласно ч. 2 ст. 20-1. Закона Санкт-Петербурга от 31.05.2010 N 273-70"Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге", несоблюдение требований к размещению инженерного и технического оборудования на лицевых фасадах влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до пяти тысяч рублей; на должностных лиц - от трех тысяч до тридцати тысяч рублей; на юридических лиц - от двадцати тысяч до ста тысяч рублей.

3. Также, при рассмотрении настоящего вопроса необходимо учитывать и третий аспект, который относится к обязанностям ТСЖ, при выявлении случаев размещения наружных блоков кондиционеров на фасадах МКД без наличия решения общего собрания и листа согласования.

Согласно пункту 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации N 491 от 13.08.2006, общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем: г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц; е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.

В силу п. п. 3 п. 1.4 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170, граждане, юридические лица обязаны: 1) использовать жилые помещения, а также подсобные помещения и оборудование без ущемления жилищных, иных прав и свобод других граждан; 2), бережно относиться к жилищному фонду и земельным участкам, необходимым для использования жилищного фонда; 3) выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

В свою очередь, согласно пункту 3.5.8. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года N 170, организации по обслуживанию жилищного фонда следят за недопущением крепления к стенам зданий различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флагштоков и других устройств), установку кондиционеров и спутниковых антенн без соответствующего разрешения.

В силу части 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме и в соответствии с выше изложенным.

В соответствии с ч. 2.3 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Следовательно, на основании п. 3.5.8. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года № 170д и ч. 2.3. ст. 161 Жилищного Кодекса РФ, ТСЖ обязано следить за состоянием фасада, а при отсутствии в ТСЖ какие-либо разрешительных документов, в том числе Протокола общего собрания, которым принято решение об использовании фасада дома для размещения систем кондиционирования, защищать интересы собственников помещений предусмотренными законом способами.

Собранием Собственников помещений в нашем многоквартирном доме утвержден «Порядок, положение о порядке пользования общедомовым имуществом МКД...» Протокол №10 от 08.06.20г. где в п. 3.1.3 также прописано о том, что установка на фасаде дома кондиционеров производится, исключительно, после согласования в установленном порядке подобной установки.