

По вопросу №3: Использование общего имущества собственниками помещений в многоквартирном доме и иными лицами.

Действующее законодательство (п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, ч. 1 ст. 247 ГК РФ) предусматривает обязательное получение согласия собственников помещений в многоквартирном доме на пользование общим имуществом многоквартирного дома (например, размещение рекламы, монтаж камеры видеонаблюдения, размещения кондиционеров и т.д.).

Согласно пп. «г» п. 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирных домах, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, 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 соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц.

Несоблюдение управляющей организацией (ТСЖ, ЖСК и т.д.) указанных выше требований является нарушением лицензионных (обязательных) требований.

В связи с чем, управляющая организация (ТСЖ, ЖСК и т.д.) не должна допускать использование как собственниками помещений в многоквартирном доме, так и иными лицами, общего имущества собственников помещений без соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

При установлении факта использования общего имущества в нарушении требований действующего законодательства лица, ответственные за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, обязаны принять все возможные меры к соблюдению установленных требований.

Необходимо отметить, что предметом осуществления государственной жилищной инспекцией Новосибирской области (далее – инспекция) государственного жилищного надзора (контроля) является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований к использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах.

В связи с чем, при поступлении в инспекцию обращений, содержащих сведения о фактах несоблюдения требований к использованию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в отношении контролируемых лиц будут приняты меры в рамках компетенции инспекции, в том числе по проведению контрольных (надзорных) мероприятий, выдаче предписания и, при наличии оснований, возбуждения дел об административных правонарушениях.

Указанная выше позиция инспекции подтверждается судебной практикой (например, Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 02.06.2022 № Ф07-3710/2022, определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 26.01.2023 по делу № 88-910/2023, апелляционное определение Новосибирского областного суда от 20.02.2024 и кассационное определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 15.05.2024 по делу №2а-5593/2023).

И.о. начальника инспекции

Н.И. Чернышова