

Ответ  
на протест прокурора города Сургута от 30.11.2018 СД № 032297

Рассмотрев протест прокурора города Сургута от 30.11.2018 СД № 032297 на решение Думы города Сургута от 26.12.2017 № 206-VI ДГ «О Правилах благоустройства территории города Сургута», Дума города считает, что он не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Пунктом 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что 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.

В силу пункта 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе 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.

В соответствии с подпунктами «в», «г» пункта 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённых постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, в состав общего имущества включаются ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).

Из статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации усматривается, что собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме. Объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

В силу подпункта 3 пункта 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации к компетенции общего собрания собственников помещений многоквартирного дома относится принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о

заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предлагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

Буквальное толкование указанной нормы Жилищного кодекса Российской Федерации позволяет сделать вывод о том, что принятие решений о пользовании общим имуществом собственников в многоквартирном доме иными лицами является общим полномочием общего собрания собственников, а принятие решений о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций... является уточнением случая использования общего имущества, а не отдельным полномочием.

Согласно пункту 1 статьи 247 Гражданского кодекса Российской Федерации владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в пункте 7 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания», по соглашению собственников общего имущества (собственников помещений в здании) допускается передача отдельных частей здания в пользование.

Соответственно предусмотренная статьёй 9 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» обязанность исполнителя (продавца) довести до сведения потребителей необходимую информацию о своей организации не освобождает от соблюдения порядка пользования общим имуществом многоквартирного дома, установленного законодательством.

Таким образом, предусмотренная частью 2 статьи 5 Приложения 3 к Правилам благоустройства обязанность для лиц, заинтересованных в размещении информационных вывесок на внешних поверхностях многоквартирных домов, при осуществлении своей деятельности в помещениях многоквартирных домов, в части получения согласия собственников таких домов не противоречит нормам статьи 44 Жилищного кодекса РФ.