



ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

27 февраля 2024 года

№ 253

Об Обращении Законодательного Собрания Ростовской области «К Заместителю Председателя Правительства Российской Федерации М.Ш. Хуснуллину по вопросу совершенствования законодательства об общем имуществе в многоквартирных домах»

Законодательное Собрание Ростовской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Принять Обращение Законодательного Собрания Ростовской области «К Заместителю Председателя Правительства Российской Федерации М.Ш. Хуснуллину по вопросу совершенствования законодательства об общем имуществе в многоквартирных домах».
2. Направить указанное Обращение Заместителю Председателя Правительства Российской Федерации М.Ш. Хуснуллину.
3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на комитет Законодательного Собрания Ростовской области по строительству, жилищно-коммунальному хозяйству, энергетике, транспорту и связи (С.А. Михалев).
4. Опубликовать настоящее постановление в средствах массовой информации.
5. Настоящее постановление вступает в силу со дня его принятия.

Председатель  
Законодательного Собрания  
Ростовской области



А.В. Ищенко

## **ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

# **О Б Р А Щ Е Н И Е**

### **Законодательного Собрания**

**К Заместителю Председателя Правительства Российской Федерации  
М.Ш. Хуснуллину по вопросу совершенствования законодательства  
об общем имуществе в многоквартирных домах**

Уважаемый Марат Шакирзянович!

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации и пунктом 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома являются общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, принадлежат им на праве общей долевой собственности.

В соответствии с частью 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных жилищным и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

В соответствии с пунктом 1 статьи 246 Гражданского кодекса Российской Федерации распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 39 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 4 декабря 2013 года, лицо, обладающее равными с другими собственниками правами владеть, пользоваться и распоряжаться общим имуществом в многоквартирном доме, вправе реализовать данное право лишь в случае достижения соглашения между всеми участниками долевой собственности.

Исходя из изложенного, собственнику помещения в многоквартирном доме для размещения внешнего блока кондиционера на участке фасада этого многоквартирного дома требуется предварительное получение согласия на это всех собственников помещений в многоквартирном доме. Такая правовая позиция выражена, например, в определении Судебной

коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 28 марта 2023 года № 5-КГ22-150-К2.

Наличие в квартире системы кондиционирования имеет существенное значение для создания благоприятных условий проживания, особенно это касается южных регионов страны. Исходя из особенностей конструкции система кондиционирования может состоять из внутреннего и внешнего блоков. Без размещения внешнего блока снаружи квартиры такая система работать не будет.

Однако требование о получении согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме является в подавляющем большинстве случаев трудновыполнимым, учитывая сложности, которые имеются при проведении их общих собраний. Таким образом, даже из-за одного собственника, не давшего согласия, может сложиться ситуация, когда будет нарушен баланс интересов 99 процентов других участников долевой собственности.

Вместе с тем в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 44 и частью 1 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации иное лицо, не являющееся собственником помещений в многоквартирном доме и заинтересованное в использовании участка фасада этого многоквартирного дома для установки и эксплуатации рекламных конструкций, вправе заключить договор на их установку и эксплуатацию по решению общего собрания собственников помещений в таком многоквартирном доме, принятому большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, а не по согласию всех участников долевой собственности.

На основании изложенного депутаты Законодательного Собрания Ростовской области обращаются к Вам с просьбой рассмотреть возможность уточнения порядка использования общего имущества в многоквартирном доме для случаев размещения внешнего блока кондиционера на участке фасада этого дома и исключения для таких случаев необходимости получать согласие всех собственников помещений.

г. Ростов-на-Дону  
27 февраля 2024 года