**Обращение Законодательного Собрания Ростовской области**

**«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 фасадаэтогомногоквартирного 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 блока. 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 1 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 фасадаэтогомногоквартирного дома для установки и эксплуатации рекламных конструкций, вправе заключить  [договор](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=452993&dst=100502) 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 фасадаэтогодома и исключения для таких случаев необходимости получать согласие всех собственников помещений.