

Ширшова Т.Ч.
СШ



МУП «ЖКХ Иrbитского р.обл.»

11 МАЯ 2022

Вход. № 426.

ПРАВИТЕЛЬСТВО
СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОСУДАРСТВЕННОГО
ЖИЛИЩНОГО И СТРОИТЕЛЬНОГО
НАДЗОРА СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Лицу, осуществляющему управление
многоквартирными домами
на территории Свердловской области

ул. Малышева, д. 101, Екатеринбург, 620004
тел./факс (343) 312-00-32, 375-62-71
<http://nadzor.midural.ru>

№ 2022-04/15574

На № _____ от _____

Об информировании в порядке ст. 46
Федерального закона № 248-ФЗ
(об использовании общего имущества
третьими лицами)

Уважаемый руководитель!

Во исполнение ст. 46 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области (далее – Департамент) информирует.

В соответствии с ч. 1 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) 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, или в случаях, предусмотренных ст. 157.2 ЖК РФ, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг.

Таким образом, решение вопросов пользования общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах является прямой обязанностью любого лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, независимо от реализованного собственниками способа управления многоквартирным домом.

При этом согласно ч. ч. 2, 4 ст. 36 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных ЖК РФ и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

Принятие решение об использовании общего имущества относится к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, не вправе допускать третьих лиц к пользованию общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме в отсутствие указанного решения общего собрания собственников.

Количество обращений граждан относительно вопросов использования общего имущества не снижается, что свидетельствует о ненадлежащем выполнении управляющей организацией своих обязанностей. В связи с чем Департамент информирует, что согласно правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, закрепленной в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2017) (утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16.02.2017), само по себе заключение оператором связи

договоров об оказании услуг с отдельными абонентами, являющимися собственниками помещений в многоквартирном доме, не может являться достаточным правовым основанием для пользования таким лицом общим имуществом многоквартирного дома. Данные договоры регулируют отношения исключительно между конкретными абонентами и оператором связи, при этом абоненты, являющиеся собственниками определенных помещений, не могут единолично в отсутствие решения общего собрания решать вопросы, связанные с предоставлением другим лицам права пользования общим имуществом многоквартирного дома. Аналогичная позиция высказана в определении Верховного Суда Российской Федерации от 22.10.2018 № 303-ЭС18-16345.

Дополнительно сообщаем, что наличие в многоквартирном доме предусмотренных строительной рабочей документацией сетей связи не освобождает лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, от обязанности по соблюдению требований об использовании общего имущества только с согласия собственников, что также подтверждается судебной практикой (дело № А60-23425/2021).

Учитывая выше изложенное, а также стремительную цифровизацию общественных отношений Департамент обращает особое внимание лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами на территории Свердловской области, а также собственников помещений в многоквартирных домах на необходимость и обязанность проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах по вопросу принятия решений об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах третьими лицами. Только понимание актуальных потребностей собственников, а также их легитимное взаимодействие с лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами, по указанному вопросу позволит достичь законодательно поставленной цели осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами.

С учетом изложенного Департамент предлагает активизировать работу с гражданами по вопросу использования общего имущества третьими лицами, рассмотреть, в случае такой необходимости, возможность проведения общих собраний собственников в многоквартирных домах, управление которыми Вы осуществляете.

В целях осуществления контроля за организацией работы по вопросу использования общего имущества предлагаем разработать план-график проведения общих собраний собственников.

Между тем необходимо отметить, что в условиях внешнего санкционного давления и введения ограничительных мер воздействия на российскую экономику в числе прочего введен запрет на поддержку и поставку иностранного оборудования для отрасли связи, в связи с чем прогнозируется дефицит оборудования, составляющего основу функционирования сетей связи.

На основании изложенного, рекомендую пересмотреть размер установленной стоимости арендной платы для операторов связи, в том числе в целях недопущения ее необоснованного роста в текущем году.

Дополнительно сообщаем, что с целью недопущения нарушения прав граждан, операторов связи, управляющих организаций Департаментом принято решение о создании рабочей группы по досудебному урегулированию неправомерного использования общего имущества в многоквартирном доме с целью урегулирования возникающих споров. В связи с чем сообщаем, что в случае принятия Вами решения о подаче искового заявления к оператору связи о демонтаже сетей связи, в целях предотвращения неправомерного использования общего имущества, в первую очередь Вам необходимо обратиться в Департамент для выработки общего понимания конфликта, а также урегулирования спора.

О принятых мерах, с приложением разработанных планов-графиков планируемых собраний, прошу сообщить в Департамент в срок до 01.06.2022

Заместитель директора Департамента



Н.С. Миленина