

РосКвартал 

**Онлайн-семинар
«Правила проживания в доме и установка
оборудования в МКД: практические трудности
и пути их решения»**

Киракосян Сусана Арсеновна

25 ОКТЯБРЯ 2018, НАЧАЛО В 10:30 (МСК)

Киракосян Сусана Арсеновна

- ✓ Кандидат юридических наук, доцент
- ✓ Старший юрист ALTHAUS Legal
- ✓ Доцент Финансового университета при Правительстве РФ
- ✓ Независимый эксперт по антикоррупционной экспертизе нормативных правовых актов

Организационные моменты

- ✓ Вопросы можно задавать в чате вебинарной комнаты в специальной вкладке справа, но требуется зарегистрироваться в YouTube (Google)
- ✓ ВСЕ материалы и образцы документов, которые упоминаются на вебинаре, будут отправлены ВСЕМ оплатившим участникам и членам Клуба
- ✓ Ответы на вопросы, которые не успели разобрать на вебинаре, будут опубликованы на портале РосКвартала и в сообществе «Про ЖКХ»
- ✓ Вебинар эффективней смотреть и слушать, записывая ключевые моменты
- ✓ Трансляция может периодически пропадать, но в записи всё будет хорошо
- ✓ Приветствуется здоровый скептицизм, активное участие в вебинаре
- ✓ НЕ приветствуется грубость, втягивание в дискуссию

Принятые сокращения

- ✓ **МКД** – многоквартирный дом
- ✓ **ОИ** – общее имущество
- ✓ **КУ/КР** – коммунальные услуги/ресурс
- ✓ **УО** – управляющая организация
- ✓ **ТСН/ТСЖ** – товарищество собственников недвижимости/жилья
- ✓ **РСО** – ресурсоснабжающая организация
- ✓ **СОИ** – содержание общего имущества
- ✓ **СП** – собственники помещений
- ✓ **ОПУ/ИПУ** – общий/индивидуальный прибор учёта
- ✓ **ГЖИ/ГЖН** – государственная жилищная инспекция/государственный жилищный надзор
- ✓ **ДР** – договор ресурсоснабжения
- ✓ **ДУ** – договор управления
- ✓ **АДС** – аварийно-диспетчерская служба
- ✓ **ОСС** – общее собрание собственников
- ✓ **ВДИС** – внутридомовые инженерные системы
- ✓ **ИТП** – индивидуальный тепловой пункт
- ✓ **ОМСУ** – органы местного самоуправления

Актуальность темы для УО/РСО

Правила проживания в МКД созданы, чтобы урегулировать спорные ситуации между соседями.

Когда кто-то их нарушает, неизбежно происходит конфликт.

Помимо выявления случаев нарушения правил проживания в МКД УО и ТСЖ контролируют вопросы использования ОИ:

- ✓ Законность размещения рекламных конструкций, кондиционеров и иного оборудования
- ✓ Нарушения со стороны провайдеров
- ✓ Способы защиты интересов собственников
- ✓ Исковая давность и когда её нельзя применять

Мы проанализируем судебную практику для выбора лучшей стратегии.

О чём мы поговорим

- ✓ Что ожидает собственника и членов его семьи, нарушающих правила проживания в МКД
- ✓ Достаточно ли для установки оборудования решения квалифицированного большинства собственников или необходимо единогласие
- ✓ Когда для установки оборудования потребуется согласие уполномоченного органа
- ✓ Требуется ли согласие собственников на устройство вывески
- ✓ Когда суды обязывают демонтировать кондиционер
- ✓ Как правильно организовать доступ операторов связи в МКД
- ✓ Должен ли провайдер платить собственникам за размещение своего оборудования
- ✓ Как защитить общее имущество от незаконного использования под оборудование
- ✓ Когда и как УО, ТСЖ могут защитить ОИ от незаконного использования
- ✓ В каких случаях и в каком объеме УО, ТСЖ может взыскать неосновательное обогащение за пользование ОИ
- ✓ Когда суды не находят оснований для демонтажа оборудования

Правила проживания в МКД

Нормативная основа:

- ✓ Конституция РФ
- ✓ Гражданский кодекс
- ✓ Жилищный кодекс
- ✓ Правила пользования ЖП, утв. ПП РФ от 21.01.2006 № 25 (с изм. от 16.01.2008)
- ✓ Правила содержания ОИ МКД, утв. ПП РФ от 13.08.2006 № 491
- * Соседское право (заведенный порядок)

Правила проживания в МКД

Содержание помещения, а также ОИ в МКД – **обязанность собственника** помещения (ст. ст. 210-211 ГК РФ, ст. ст. 30, 39, 156, 158 ЖК РФ, Правила № 491)

Собственник должен:

- ✓ Поддерживать свое помещение в надлежащем состоянии
- ✓ Использовать помещение по назначению и в пределах, установленных в ЖК РФ
- ✓ Не допускать бесхозяйственного обращения с ним
- ✓ Соблюдать правила содержания ОИ в МКД
- ✓ Нести расходы на содержание собственного помещения и ОИ

Типичные нарушения правил проживания

- ✓ Нарушение тишины и покоя соседей
- ✓ Нарушение правил содержания домашних животных
- ✓ Залитие
- ✓ Захламление МОП, складирование мусора
- ✓ Курение в местах общего пользования: подъездах, лифте, на детской площадке
- ✓ Незаконная перепланировка и переоборудование

Гражданско-правовая ответственность СП и иных лиц

Основные правила:

- ✓ Лицо, причинившее вред, обязано его возместить (**ст. ст. 15, 1064 ГК РФ**)
- ✓ Если причинитель вреда – несовершеннолетнее лицо – ответственность будут нести его законные представители (**ст. 1073 ГК РФ**)
- ✓ Заявителем может быть УО, ТСЖ

Основная сложность – доказывание факта противоправности действий собственника



Установка оборудования в МКД

Почему УО, ТСЖ и ЖК надо знать правила установки оборудования на МКД

- ✓ Они отвечают за надлежащее содержание ОИ
- ✓ Являются представителями собственников при заключении договоров о пользовании ОИ, а также при защите интересов в суде в случае незаконной установки оборудования
- ✓ Обязаны размещать договоры о пользовании ОИ в системе
- ✓ При причинении вреда ОИ либо имуществу, а также жизни, здоровью собственников, иных пользователей несут ответственность, если не докажут, что вред причинен не по их вине
- ✓ УО рискует потерять по инициативе ГЖИ лицензию на право управления МКД

Требования при установке оборудования в МКД

Согласие СП

Разрешение
уполномоченного органа*

Учет интересов СП

Соответствие требованиям
безопасности



Согласие СП

- ✓ Форма согласия – письменное **решение (протокол) ОСС** (п. 3 ст. 181.2 ГК РФ, ст. ст. 46, 48 ЖК РФ) + **договор о пользовании**
- ✓ Кворум для принятия решения – **не менее 2/3** от общего числа голосов всех СП (ч. 3, 3.1 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ)
- ✓ Если для установки оборудования требуется реконструкция, которая влечет уменьшение размера ОИ, в том числе земельного участка и объектов, расположенных на данном земельном участке, требуется **единогласное решение** всех собственников (п. 3 ст. 36, п. 2 ст. 40 ЖК РФ)

Согласие СП

Согласие собственников **не требуется**:

- ✓ Если оборудование должно быть установлено в силу закона
 - оборудование для инвалидов
 - таблички о месте для курения
 - вывески (спор!)
- ✓ Предусмотрено проектной (исполнительной) документацией на дом



Договор о пользовании общим имуществом

Если пользование ОИ платное
– **договор аренды (глава 34 ГК РФ)**

В договоре проверьте условия:

- ✓ предмет – пользование частью ОИ МКД;
- ✓ цену (арендную плату) и порядок ее оплаты;
- ✓ срок договора – законодателем он не ограничен (**ст. 610 ГК РФ**)



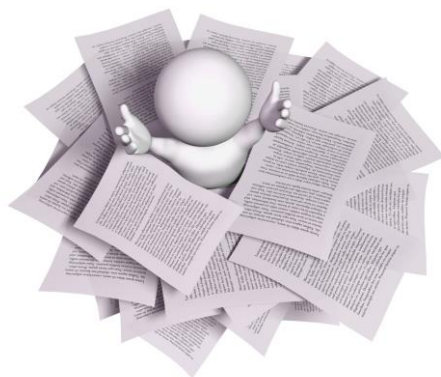
Если пользование ОИ бесплатное – **договор безвозмездного пользования (ссуды) (глава 36 ГК РФ)**

В договоре проверьте условия:

- ✓ предмет – указание на «безвозмездность» пользования;
- ✓ срок договора;
- ✓ расходы пользователя по поддержанию имущества в исправном состоянии.

Разрешение уполномоченного органа

- ✓ Если МКД относится к объекту культурного наследия, на установку любого оборудования на фасаде, крыше требуется **разрешение органа охраны объектов культурного наследия** (ст. 56.1 ФЗ от 25.06.2002 № 73-ФЗ)
- ✓ Порядок установки кондиционеров, антенн и иного оборудования на МКД нередко **регламентирован в местных Правилах (регламентах) благоустройства**, определен орган для согласования установки оборудования



Разрешение уполномоченного органа

Решение Краснодарского УФАС России от 15.05.2018 по делу № 163 Р/2017

ОМСУ было выдано разрешение на установку и эксплуатацию рекламной конструкции, расположенной на крыше МКД в отсутствие согласия СП в МКД. УФАС признало разрешение на установку и эксплуатацию рекламной конструкции противоречащим законодательству РФ о рекламе, поскольку при его выдаче были нарушены требования ч. 5 ст. 19 Закона о рекламе.

Вывод: недостаточно получения разрешения на размещение оборудования от органа МСУ. Если такое разрешение получено без решения ОСС.

Учет интересов СП

- ✓ Презумпция – «**собственники должны получать пользу (имущественную или иную неимущественную) от использования ОИ**». При этом само использование ОИ должно быть законным
- ✓ При **возмездном использовании** собственники должны утвердить размер платы (фиксированный или исходя из площади конструкции)
- ✓ При **безвозмездном использовании** собственникам должны быть **компенсированы** расходы от такого использования
- ✓ При **незаконном использовании** ОИ с пользователя можно взыскать **неосновательное обогащение**

Имущественный интерес СП

Определение Верховного Суда РФ от 12.03.2018 № 303-ЭС18-243

Суд взыскал с «ОТП Банк» **неосновательное обогащение за самовольное размещение рекламных конструкций** на фасаде МКД и проценты по ст. 395 ГК РФ.

Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 23.12.2014 по делу № А73-2009/2014. Собственники решениями ОСС наделили УО полномочиями принимать решения о пользовании ОИ и заключении договоров с 3-ми лицами, утвердили порядок, условия и тарифы использования ОИ. Однако **УО допустила безвозмездное использование** ОИ третьим лицом, разместившим рекламную конструкцию. Суд взыскал **неосновательное обогащение** с пользователя ОИ.

Неимущественный интерес СП

Определение Верховного Суда от 20.06.2017 № 11-КГ17-13.

Установление системы видеонаблюдения является услугой, непосредственно направленной **на надлежащее содержание ОИ**, обеспечение безопасности и сохранности имущества собственников жилых помещений, то есть на управление МКД.

Решение Пролетарского районного суда г. Тверь от 08.02.2016 № 2-317/2016. Функционал установленных видеокамер внутреннего и наружного наблюдения распространяется **не только на защиту и предупреждение причинения вреда** жильцам и жилым помещениям, находящимся в их собственности, **но и распространяется на придомовую территорию, зону парковки, входную группу дома, места общего пользования**, соответственно не имеет индивидуальной направленности. Соответственно, **несение расходов по содержанию службы безопасности и видеонаблюдения**, которые были согласованы ОСС, является правоммерным.

Соответствие требованиям безопасности

- ✓ Оборудование **не должно создавать угрозу** проживанию в МКД, в том числе угрожать безопасности третьих лиц
- ✓ Установка оборудования должна выполняться **в соответствии с техническими** и иными **требованиями** законодательства и в последующем ответственные лица должны обеспечивать надлежащую эксплуатацию и ремонт такого оборудования
- ✓ Например, установлены **минимально необходимые требования к проектированию и монтажу систем электросвязи** (Свод правил 134.13330.2012 «Системы электросвязи зданий и сооружений. Основные положения проектирования»)

Защита ОИ от незаконного использования под оборудование

Порядок защиты

- ✓ Негаторный иск – это иск собственника (владельца) имущества об устранении нарушений его права, не связанных с лишением владения
- ✓ Правовая основа – **ст. 301-305 ГК РФ, Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 15.01.2013 № 153**
- ✓ Исковое требование
 - демонтаж
 - ремонт
 - + судебная неустойка (**п. 1 ст. 308.3 ГК РФ**)



Порядок защиты (демонтаж + судебная неустойка)

Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 27.07.2016 № Ф08-4991/2016 по делу № А32-29069/2015.

Суд удовлетворил требование ТСЖ к индивидуальному предпринимателю **о демонтаже** рекламных конструкций, установленных на фасаде дома. Срок для добровольного исполнения судебного решения – 10 дней, после чего присуждена **судебная неустойка** в размере 20 000 руб. **с периодичностью начисления каждые 30 дней** вплоть до момента фактического исполнения ответчиком решения суда о демонтаже конструкций.



Условия для удовлетворения негаторного иска

1. Иск может предъявить **собственник или иной законный владелец**
2. Только **при неправомерном пользовании ответчиком ОИ** (Определение Верховного Суда РФ от 12.10.2015 № 309-ЭС15-6673)
3. **Не требуется доказательств вины ответчика**, достаточно установления волевого характера его поведения
4. Требуется доказать **материально-правовой интерес истца**, фактическое нарушение его субъективного права (Определение Верховного Суда РФ от 28.10.2014 № 307-ЭС14-3535)
5. Поведение истца должно быть **добросовестным**, а заявленный **способ защиты целесообразным**

Защита ОИ от противоправного захвата

- ✓ Негаторный иск – если нарушено право пользования.
- ✓ Виндикационный иск (иск об истребовании из чужого незаконного владения) – если собственники утратили право владения.

Иск о признании права или обременения отсутствующим – если у 3-го лица есть запись в ЕГРН о праве на ОИ, это право не получится защитить иным образом (**абз. 4 п. 52 Постановления № 10/22**).



Защита ОИ от противоправного захвата

п. 36 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10/22 от 29.04.2010

Факт включения недвижимого имущества в реестр государственной или муниципальной собственности, а также факт нахождения имущества на балансе лица сами по себе **не являются доказательствами** права собственности или законного владения.

Определение Верховного Суда РФ от 15.01.2018 № 309-ЭС17-21188

Суд удовлетворил иск ТСЖ об истребовании нежилых помещений из незаконного владения застройщика. Документальных данных о наличии самостоятельного предназначения и использования спорных помещений не представлено, **помещения представляют собой технический подвал**, в силу закона **являются ОИ в МКД**.



Защита ОИ от противоправного захвата

Апелляционное определение Пермского краевого суда от 11.07.2018 по делу № 33-7130/2018

Суд признал **отсутствующим право муниципалитета** на нежилое помещение (подвал 103 кв. м.) **и наличие права общей долевой собственности** собственников на помещение. Вопреки этому муниципалитет продолжал сдавать помещение в аренду. Собственник обратилась в суд с требованием признать недействительным договор аренды, исключить отметку из ЕГРН об обременении имущества в виде аренды. Суд удовлетворил иск.

Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.02.2018 по делу № А60-36904/2017

Суд отказал в иске органа местного самоуправления к УО **о признании нежилых помещений общим имуществом** МКД и **признании права** собственности муниципалитета на нежилые помещения **отсутствующим**. Суд отметил, что УО не имеет полномочий выступать в суде от имени собственников по вопросам, не связанным с управлением МКД. И способ защиты – признание права отсутствующим избран неверно.



Защита ОИ от противоправного захвата

Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 16.01.2018 по делу № 33-338/2017.

Суд **отказал** собственнику **в признании незаконным присоединения части межквартирного коридора** лестничной площадки и **истребовании общего имущества**. Первое основание – спорное помещение сформировано и учтено как отдельное помещение в 2008 году. В нем отсутствует какое-либо оборудование или общие коммуникации. Второе основание – собственник (Истец) не имеет полномочий выступать в интересах остальных собственников при истребовании ОИ из чужого владения и обязанности демонтировать незаконно установленную металлическую дверь. **Правом истребовать ОИ обладает управляющий (УО, ТСЖ).** Третье основание – истечение срока исковой давности по истребованию ОИ.



Обустройство кондиционеров

Обязаны ли управляющие следить за установкой кондиционеров на МКД?

Можно установить кондиционер, не спросив согласия остальных собственников?



Обустройство кондиционеров

Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.06.2018 по делу № А56-22889/2017

Суд отметил, что установка кондиционера не является реконструкцией помещения, не относящегося к ОИ МКД, и не нарушает прав собственников. Система кондиционирования фактически установлена внутри помещения.

Таким образом, **разрешение собственников помещений на установку кондиционера получать не требуется**.

Обустройство кондиционеров

Апелляционное определение Свердловского областного суда
от 06.02.2018 по делу № 33–1904/2018

Суд установил, что размещение ПАО «Сбербанк» наружных блоков кондиционеров нарушает права и законные интересы других правообладателей помещений в МКД. Это относится и к уровню шума, и к порядку пользования ОИ.

Таким образом, **требуется разрешение СП на установку кондиционера.**

Установка вывески и рекламной конструкции

Допустима ли установка вывески на фасаде МКД без согласия СП?



Различия вывески и рекламной конструкции

Целевое назначение содержащейся информации

Рекламная конструкция

Привлечение внимания к объекту рекламирования, **формирование** или **поддержание интереса** к нему и его продвижение на рынке

Вывеска

Исключительно **информационная функция**: извещение неопределенного круга лиц о фактическом местонахождении, наименовании и виде деятельности, а также для обозначения места входа

Установка вывески

Определении Верховного Суда РФ от 18.11.2014 № 303-ЭС14-395. Установка информационной вывески при входе в нежилое помещение, размещенное в МКД, является обязательной в силу ст. 9 Закона о защите прав потребителей. **Согласие собственников** на такую установку не требуется.

Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.06.2018 по делу № А56-22889/2017. Суд отметил, что размещение информационных вывесок непосредственно над арендуемыми нежилыми помещениями, является **общераспространенной практикой и соответствует нормативным актам** Санкт-Петербурга, где находится МКД. Размещенная на фасаде МКД вывеска «Пятерочка» **не является рекламой**. Цель – информирование о фактическом местонахождении магазина и обозначения места входа.

Установка вывески

Определение Верховного Суда РФ от 26.06.2018 № 41-КГ18-13

Передача в пользование третьим лицам ОИ МКД допускается **только по решению ОСС** помещений такого дома, независимо от того, передается ли ОИ **для установки рекламных конструкций или для других целей**. Нижестоящие суды не дали какой-либо оценки выводам строительно-технической экспертизы о том, что размещенная вывеска способствует доступу посторонних лиц в принадлежащие истцам ЖП и создает угрозу скопления осадков и мусора.

Хоть вывеска, хоть рекламная конструкция – спросить согласие собственников на размещение конструкции на здании **обязан!**



Споры с операторами связи за доступ к ОИ

Может ли оператор связи (провайдер) без согласия собственников устанавливать оборудование?

Должен ли он платить собственникам за размещение своего оборудования?



Установка оборудования операторами связи

Определении Верховного Суда РФ от 01.03.2018 N 306-КГ17-17056

УО ограничена в пределах реализации своих прав по пользованию и распоряжению ОИ МКД. **УО не вправе самостоятельно принимать решение о возможности доступа, в том числе организаций связи, к ОИ. Требуется решение ОСС.**

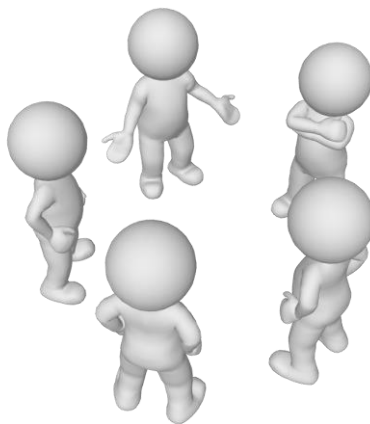
Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 22.06.2018 по делу № А79-15005/2017

Наличие у ряда жителей дома интереса в доступе в сеть Интернет и **заключение частью жителей договоров** на предоставление таких услуг с провайдером не означает, что оператор связи вправе по своему усмотрению размещать оборудование в технических и иных помещениях дома в отсутствие согласия большинства собственников.

Установка оборудования операторами связи

Определение ВС РФ от 07.08.2018 № 303-ЭС18-3328

Интернет-провайдер **не может в одностороннем порядке отказаться платить за размещение своего оборудования** в МКД. Такое решение может принять только ОСС. Отдельный абонент не может единолично решать вопросы, связанные с предоставлением другим лицам права пользования ОИ МКД



Как организовать доступ операторов связи (провайдеров) в МКД

Решение ОСС

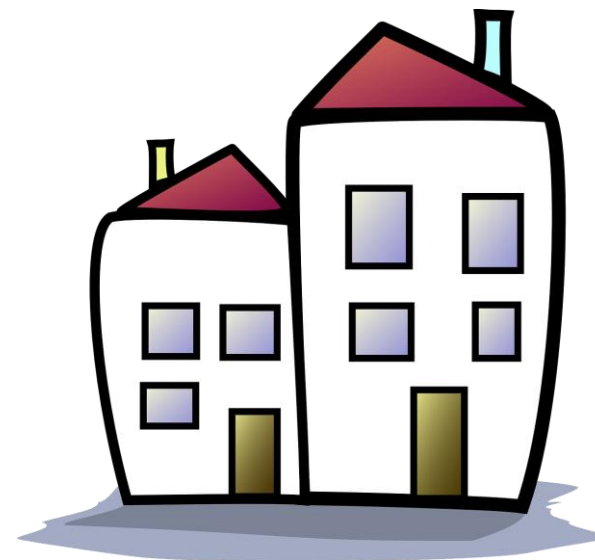
не менее $\frac{2}{3}$ голосов от общего числа голосов
всех собственников



Договор пользования частью общего имущества МКД
УО, ТСЖ на основании протокола ОСС уполномочены
представлять интересы СП



Контроль за исполнением договора
УО, ТСЖ выступают гарантами сохранности ОИ,
отвечают за ущерб, причиненный ОИ



РосКвартал 

Онлайн-семинар

«Правила проживания в доме и установка оборудования в МКД: практические трудности и пути их решения»

Киракосян Сусана Арсеновна

skirakosyan@althausgroup.ru

+ 7 915 048 53 03