

Установка кондиционера на фасад МКД

Из содержания абз. 9 п. 3.5.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170, следует недопустимость установки кондиционеров на стенах зданий без соответствующего разрешения.

Пунктом 6.11.3 ГОСТ Р 56192-2014 "Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги содержания общего имущества многоквартирных домов. Общие требования", утв. Приказом Госстандарта от 27.10.2014 N 1444-ст (далее - ГОСТ Р 56192-2014), установлена обязанность по подготовке на фасад многоквартирного дома паспорта фасада, который является частью технической документации. Согласно п. п. 6.11.4, 6.11.5 ГОСТ Р 56192-2014 полученные согласования (требования) должны быть включены в техническую документацию многоквартирного дома, при необходимости внесены изменения в инструкцию по эксплуатации и (или) в паспорт фасада дома. Установка дополнительного оборудования, элементов и конструкций (кондиционеров, навесов, козырьков, элементов декора и др.) производится на основании полученного разрешения и согласования с органами местного самоуправления, на землях которого расположен многоквартирный дом.

Согласно п. 7 ч. 1 ст. 14 ЖК РФ согласование переустройства и перепланировки помещений в многоквартирном доме отнесено к полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений. Таким образом, законодательством предусмотрено согласование установки дополнительного оборудования на фасадах зданий с органами местного самоуправления.

При установке кондиционера на стену многоквартирного дома необходимо учитывать следующие требования к установке кондиционеров на фасадах многоквартирных домов.

Статья 289 ГК РФ предусматривает, что собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома.

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, в том числе фасады, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения (п. 3 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, п. 3 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 3 (2023), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 15.11.2023).

В силу ст. 44 ЖК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. В отношении решения вопросов владения и пользования общим имуществом собственников помещений в

многоквартирном доме предусмотрен специальный порядок, а именно решение вопросов путем проведения общего собрания собственников помещений.

В соответствии с п. 1 ст. 246 и п. 1 ст. 247 ГК РФ владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

Собственник помещений в МКД не имеет права самовольно занимать какую-либо часть общего имущества (в том числе части помещения, входящего в состав общего имущества, части фасада и т.п.) с целью использования указанной части в собственных целях.

В соответствии с частью 4 статьи 36 ЖК РФ по решению общего собрания собственников помещений в МКД (далее - ОСС) объекты общего имущества в МКД могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

Таким образом, использование любого элемента общего имущества в МКД индивидуально определенным лицом (в том числе использование собственником помещения в МКД участка фасада МКД в целях установки наружного блока системы кондиционирования) возможно исключительно при наличии соответствующего решения ОСС.

Согласно части 1 статьи 46 и пункта 3 части 2 статьи 44 ЖК, для принятия решения по вышеуказанному вопросу необходимое количество голосов - 2/3 от общего числа голосов собственников.