

помещений данного многоквартирного дома в форме очно-заочного голосования. Из протокола общего собрания от 10.10.2019 следует, что в нем приняли участие 82,27% собственников. Ими, среди прочего, принято решение о разрешении с 01.01.2019 собственникам ряда квартир использовать часть общего имущества в подъездах многоквартирного дома в существующих границах с установкой перегородок и запирающих устройств на безвозмездной основе в соответствии с перечнем, представленным в приложении № 1 к протоколу (вопрос № 3).

Приходя к выводу о незаконности такого решения, суд первой инстанции указал на то, что возведение перегородок, установка дверей и запирающих устройств в личных целях конкретных лиц фактически привели к уменьшению общего имущества многоквартирного дома, однако в нарушение требований ст. 40 Жилищного кодекса РФ решение о передаче соответствующих площадей в безвозмездное пользование ряда граждан было принято в отсутствие согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме.

С выводами суда о необходимости согласия всех собственников помещений многоквартирного дома для принятия решения о передаче в пользование части общего имущества ряду собственников этого дома судебная коллегия согласиться не может в силу следующего.

Так, согласно ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: 1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); 2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; 3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; 4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с

элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

В случаях, когда речь идет об уменьшении размера общего имущества в многоквартирном доме путем его реконструкции или когда реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, для этого необходимо согласие всех собственников помещений в данном доме (ч. 3 ст. 36 Жилищного кодекса РФ).

Распоряжение общим долевым имуществом по соглашению всех ее участников предусмотрено п. 1 ст. 246 Гражданского кодекса РФ.

Таким образом, наличие согласия всех собственников долевого имущества необходимо при его отчуждении из общей долевой собственности или при решении вопроса об уменьшении размера общего имущества.

В свою очередь передача имущества в пользование иным лицам возможна на основании решения общего собрания таких собственников в многоквартирном доме (ч. 4 ст. 36 Жилищного кодекса РФ). Указанное решение принимается большинством не менее $2/3$ голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса РФ).

Значимым для дела является установление того, какие правовые последствия для общего имущества имело принятое на собрании решение.

Поскольку на обсуждение собственников был поставлен вопрос о разрешении использовать часть общедомового имущества в соответствии со сложившимся порядком ряду собственников квартир в данном доме, что не приводит к уменьшению размера общего имущества, вывод суда о необходимости согласия всех собственников по данному вопросу является ошибочным.

Такая позиция отражена в Обзоре судебной практики Верховного Суда РФ № 1 (2020), утвержденном Президиумом Верховного Суда РФ 10.06.2020.