Использование общего имущества МКД возможно только по решению общего собрания собственников помещений

Верховный Суд РФ в определении от 13.06.2018 по делу N 308-ЭС17-22313, А63-8233/2016 рассмотрел требование о взыскании задолженности по договору на размещение оборудования.

Согласно обстоятельствам дела, товарищество на основании решения собственников помещений многоквартирного дома в 2015 году заключили договор на размещение оборудования, по условиям которого Товарищество передает, а Общество принимает в пользование общее имущество для целей размещения оборудования эфирного и кабельного телевидения и услуг интернета для обеспечения жильцов соответствующими услугами и обязуется ежемесячно возмещать затраты Товарищества на оплату энергии, потребленной оборудованием, согласно показаниям индивидуального прибора учета потребления электроэнергии, а также за размещенное оборудование в местах общего пользования. Вместе с тем, товарищество считает, что с 2013 года фактически, а с 2015 на основании вышеуказанного договора использовало общее имущество МКД для размещения оборудования без внесения за это платы. В связи с чем обратилось с иском в Арбитражный Суд.

Суды первой и апелляционной инстанций удовлетворили исковые требования частично и исходили из доказанности факта передачи Обществу имущества для размещения на нем оборудования и невнесения им в спорный период платы за размещенное оборудование и потребленную этим оборудованием электроэнергию.

Однако суд округа не согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций о наличии оснований для удовлетворения исковых требований, отменил принятые ими судебные акты в указанной части и отказал во взыскании задолженности по договору.

Верховный суд РФ встал на сторону суда апелляционной инстанции и указал следующее.

Исходя из норм жилищного законодательства 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.

Судами установлено и сторонами не оспаривается, что Общество использовало в спорный период общее имущество собственников помещений МКД для размещения принадлежащего ему технического оборудования с целью оказания услуг связи.

При этом, согласно доводам ответчика, основанием для такого использования являются договоры об оказании услуг связи, заключенные им (ответчиком) с отдельными собственниками помещений в МКД (абонентами).

Между тем заключение договора об оказании услуг связи с отдельным абонентом, являющимся собственником помещения в МКД, вопреки доводам ответчика, не может выступать самостоятельным правовым основанием для пользования ответчиком общим имуществом МКД и освобождать его от внесения платы за такое пользование.

Указанные договоры заключены в интересах конкретного собственника помещения МКД, тогда как при выполнении обязательств по этим договорам и предоставлении соответствующих услуг ответчик использует общее имущество, принадлежащее всем собственникам помещений в доме.

В этой связи такой договор регулирует отношения исключительно этого абонента и оператора связи, при этом абонент, являющийся собственником помещения, не может единолично в отсутствие решения общего собрания решать вопросы, связанные с предоставлением другим лицам права пользования общим имуществом МКД.

Исходя из изложенных выше норм, размещение технического оборудования с использованием общего имущества МКД (то есть использование такого общего имущества) может осуществляться на основании решения общего собрания собственников помещений и, если общим собранием не установлено иное, с предоставлением пользователем соразмерной компенсации за такое использование.

В данном случае общим собранием собственников помещений МКД принято решение об использовании общего имущества МКД для размещения операторами связи сетей и оборудования на возмездной основе; ежемесячная стоимость размещения провайдером сетей и оборудования на общем имуществе установлена в размере 500 руб. в месяц за одну единицу оборудования; Товариществу переданы полномочия на заключение договоров по использованию общего имущества для размещения операторами связи сетей и оборудования.

Спорный договор заключен сторонами на основании решения собственников помещений МКД.

Сомнения ответчика относительно принятия собственниками помещений МКД решения о размещении оборудования не освобождают его от обязанности оплаты такого размещения.

Таким образом, требование товарищества удовлетворено, так как факт заключения договора на размещение оборудования и передача обществу общего имущества для размещения на нем оборудования доказаны, заключение договора об оказании услуг связи с отдельным абонентом, являющимся собственником помещения в МКД, не является основанием для пользования обществом общим имуществом МКД и освобождать его от внесения платы за такое пользование.

Заместитель прокурора района советник юстиции Н.В.Марамзина