**Разъяснение вопросов пользования общим имуществом многоквартирного дома**

Размещение наружного блока кондиционера на фасаде многоквартирного дома должно осуществляться в соответствии с решением общего собрания собственников помещений этого дома. Такую позицию выразил Верховный суд Российской Федерации в своем Определении от 28.03.2023 № 5-КГ22-150-К2.

Согласно пункту 1 статьи 246 ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

В соответствии с пунктом 1 статьи 290 ГК РФ, пунктом 3 части 1 статьи 36 ЖК РФ фасад (карниз фасада) многоквартирного жилого дома является его ограждающей конструкцией и в силу приведенных норм закона относится к общему имуществу собственников помещений в этом доме.

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 39 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 04.12.2013, и на основании части 4 статьи 36 ЖК РФ  лицо, обладающее равными с другими собственниками правами владеть, пользоваться и распоряжаться общим имуществом многоквартирного дома, вправе реализовать данное право лишь в случае достижения соглашения между всеми участниками долевой собственности.

Органом управления многоквартирного дома, к компетенции которого относится принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в этом доме, является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (часть 1 и пункт 3 части 2 статьи 44 ЖК РФ).

Таким образом, действия собственника помещения в многоквартирном доме, выражающиеся в размещении на общем имуществе многоквартирного дома личного оборудования без соответствующего на то решения общего собрания собственников помещений в доме, противоречат приведенным требованиям закона и подлежат признанию нарушающими права общей долевой собственности, принадлежащие всем собственникам помещений в многоквартирном доме.