В настоящее время актуальным является вопрос о возможности использования придомовой территории многоквартирного дома (далее – МКД) для организации детей, посещающих частный детский сад.

Дошкольную образовательную деятельность могут осуществлять как муниципальные учреждения, так и частные детские организации, центры развития детей и т.п.

От типа дошкольной организации зависят предъявляемые к их деятельности требования санитарных правил. Так, организации, реализующие образовательные программы дошкольного образования, осуществляющие присмотр и уход за детьми, должны иметь собственную территорию для прогулок, причем отдельно для каждой группы детей. А для частных детских организаций и центров развития таких требований нет. Поэтому для прогулок как правило используются детские площадки внутридомовых и придомовых территорий, скверов и парков.

В соответствии с требованиями действующего законодательства земельный участок под многоквартирным домом и расположенные на нем объекты принадлежат всем собственникам помещений в МКД на праве общей долевой собственности.

Согласно пункту 2 статьи 209 ГК РФ собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

Владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, а в случае недостижения согласия осуществляется в порядке, устанавливаемом судом.

Таким образом, самовольное ограничение права собственника помещения в МКД использовать детскую площадку для организации прогулок частного детского сада является неправомерным. Указанный вывод подтверждается судебной практикой

Так, Верховным Судом Российской Федерации (определение от 29 сентября 2023 г. N 304-ЭС23-17959 по делу N А45-17826/2022) изучен спор, возникший в связи с организацией частного детского сада в МКД. Руководство ТСЖ обратилось в суд с иском об установлении запрета деятельности частного детского сада и использования детьми дворовой площадки.

Истец приводил аргументы о том, что работа частного детского сада причиняет неудобства жителям дома в связи с шумом, криками, плачем, топотом и хлопаньем дверей, скоплением грязи и мусора на лестничной площадке от пришлых детей, необходимостью дополнительной уборки детской площадки, более быстрым износом общедомового имущества.

Однако собственник квартиры, где работает частный детский сад, принесла в суд акт прокурорской проверки, согласно которому в деятельности сада не выявлено каких-либо нарушений закона. Также представлены письма с положительными отзывами жителей дома, чьи дети и внуки посещают этот садик.

Из решений судов нижестоящих инстанций следует, что основанием к иску о запрещении деятельности может явиться опасность причинения вреда в будущем, если она имеет реальный характер и подтверждаться соответствующими доказательствами. Бремя доказывания возможности причинения вреда и необходимости запрета деятельности в данном случае лежит на ТСЖ. Но он такие доказательствам не представил, факты нарушения частным детском садом санитарных и противопожарных норм отсутствуют. Жалобы и обращения жильцов дома не являются допустимыми доказательствами, подтверждающими перечисленные обстоятельства.

Кроме того, в соответствии с действующими санитарными правилами для организации прогулок в группах по присмотру и уходу за детьми допускается использование детских игровых площадок, оборудованных в соответствии с требованиями законодательства.

Осуществление деятельности по присмотру и уходу за детьми в жилом помещении не влечет больший шум, чем при обычном проживании нескольких детей в квартире. Нахождение детей на детской площадке также является ее нормальным использованием.

Верховный Суд Российской Федерации отказал представителю ТСЖ в пересмотре дела.