

Что важно знать об общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме

Словосочетание «общее имущество собственников многоквартирного дома» знакомо большинству граждан, обладающих правами на квартиры или нежилые помещения в многоквартирных домах. Но дать ответ на вопрос о том, что именно входит в указанное общее имущество, может не каждый собственник, если он не является специалистом по имущественному праву или иным заинтересованным лицом.

Между тем, обладание правами на помещения в многоквартирном доме одновременно наделяет собственников таких помещений и правами в отношении общедомового имущества, которыми можно пользоваться с выгодой для собственников всех помещений. Но для того, чтобы узнать о своих правах на такое имущество, нужно разобраться в его составляющих частях.

В соответствии с Жилищным кодексом РФ к общему имуществу многоквартирного дома относятся:

- помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в 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);

- 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;

- 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;

- 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.

Любое общее имущество в многоквартирном доме принадлежит собственникам помещений в этом доме на праве общей долевой собственности. И оно может активно использоваться собственниками, из чего можно извлечь дополнительные выгоды. Например, за счет цокольных помещений или подвала, сданного в аренду, можно оплачивать взносы на капитальный и текущий ремонт.

Общим имуществом также является земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, при условии, что права на него оформлены надлежащим образом, т.е. как на общедомовое имущество. Как использовать права на такой земельный участок решать собственникам.

Следует отметить, что в общую долевую собственность собственников помещений земельный участок под построенным многоквартирным домом переходит бесплатно с момента его формирования (постановки на государственный кадастровый учет) органами государственной власти или органами местного самоуправления. Отсутствие государственной регистрации права общей долевой собственности не влияет на момент возникновения такого права.

Обращаем внимание, что только при наличии оформленных надлежащим образом прав на земельный участок, входящий в общее имущество многоквартирного дома, невозможно какое-либо использование данного участка иными лицами без согласия собственников.

Жилищным кодексом установлено строгое правило определения доли в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного жилого дома, в соответствии с которым доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения и следует судьбе права собственности на указанное помещение. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли, отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на такое помещение.

Главный специалист – эксперт отдела регистрации объектов нежилого назначения Управления Росреестра по Волгоградской области Наталья Гаврилова

Контакты для СМИ

Пресс-служба Управления Росреестра по Волгоградской области.

Контактное лицо: помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области, Евгения Федяшова.

Тел. 8(8442)95-66-49, 8-904-772-80-02

pressa@voru.ru