

Что такое " общее " имущество в многоквартирном доме?

Больше половины жителей Орла живет в квартирах. В других городах области это тоже не редкость. Являясь собственником, людей часто интересует, что такое общедомовое имущество, когда, например, видят в своих квитанциях на оплату ЖКХ многозначительную графу.

Эксперты Кадастровой палаты решили объяснить жителям области, что же относится к общему имуществу в многоквартирном доме.

 Объём общего имущества в многоквартирном доме определён статьёй 36 Жилищного кодекса РФ и пунктом 1 "Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме", утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491.

Итак, кроме собственной квартиры, правообладателям в доме, где они проживают, принадлежат и помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

Это, например, 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).

Также помещения, не принадлежащие отдельным собственникам, 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.

Кроме того в эту категорию входят и крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции). Также иное оборудование, предназначенное 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 тоже являются общедомовым имуществом.

Не следует забывать, что и технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).

Автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета тоже причислены к " общему " имуществу.

Также, в завершении списка: специалисты Кадастровой палаты, поясняют, что и объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома. В эту категорию включены трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

"*Состав общего имущества определяется собственниками помещений в многоквартирном доме в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества*", - напоминает Анна Бочарова.

Также Бочарова акцентирует внимание, что органами государственной власти состав общего имущества определяется в целях контроля за содержанием общего имущества, а органами местного самоуправления - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе владеть и пользоваться имуществом, находящимся в долевой собственности, по соглашению всех ее участников, а при не достижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.