

Состав общего имущества многоквартирного дома

Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту. Состав общего имущества определяется из положений ст. 36 Жилищного кодекса РФ от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016, с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017), далее ЖК РФ, собственник квартиры в многоквартирном доме имеет право также на долю в общем имуществе данного дома. В состав общего имущества входит:

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

2) 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;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) 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 (часть 1 в ред. Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ).

Согласно ст. 37 ЖК РФ размер доли собственника квартиры в общем имуществе пропорционален размеру его жилья.

Согласно ст. 2 Постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 (в ред. Постановления от 27.02.2017 № 232) «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме не надлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», в состав общего имущества входят объекты, которые не являются частями квартир и обслуживают более одного жилого помещения, а именно:

- помещения общего пользования (тамбуры, коридоры, эвакуационные пути, межквартирные площадки, лестницы, лифты, коридоры, встроенные гаражи, технические подвалы, котельные, чердаки и т.д.);

- крыша;
- ограждающие несущие конструкции: фундаменты, несущие стены, балконные плиты;
- ограждающие ненесущие конструкции: окна и двери общедомовых помещений, перила;

- инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения, водоотведения, системы отопления и электроснабжения, в том числе общедомовые счетчики;
- информационно-телекоммуникационные сети: линии телефонной связи, сети кабельного телевидения, проводного радиовещания и т.д.;
- земельный участок, на котором находится дом, а также любые расположенные на нем объекты: зеленые насаждения, элементы благоустройства;
- иные объекты, необходимые для обслуживания дома и находящиеся на земельном участке: трансформаторные подстанции, тепловые пункты, общие автостоянки, гаражи, площадки (детские и спортивные).

Сведения об объектах общедомового имущества содержатся в государственном реестре прав на недвижимое имущество, документах технического учета (техпаспорте БТИ), данные о земельном участке – в земельном кадастре. В случае расхождения данных документов технического учета (техпаспорта БТИ), иных документов со сведениями реестра для определения состава общего имущества используются данные реестра.

На основании п.7 постановления Правительства РФ № 491 от 13 августа 2006 года «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуги и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме не надлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (в ред. Постановлений Правительства РФ от 27.02.2017 N 232), внешней границей сетей водоснабжения и водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения, информационно-телекоммуникационных сетей является внешняя стена дома, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях. Внешняя граница сети газоснабжения расположена в месте соединения первого запорного устройства и внешней газораспределительной сети. Подробнее об установке и эксплуатации электросчетчиков можно ознакомиться в статье: «Приборы учета энергопотребления, внутриквартирные и общедомовые. В чем различия и кто должен оплачивать замену или поверку счетчиков».

Если для целей реконструкции, переустройства или перепланировки помещений необходимо присоединение к ним общедомового имущества, то необходимо согласие всех собственников квартир в многоквартирном доме.

Обязанность по содержанию общедомового имущества несут собственники квартир за свой счет в соответствии с требованиями, установленными законодательством. Размер участия каждого собственника в расходах пропорционален размеру его доли в общем имуществе. При заключении договора с управляющей компанией она поддерживает надлежащее состояние именно объектов, входящих в общедомовое имущество.

Коммунальной является квартира, комнаты которой принадлежат разным собственникам. Как правило, они не являются членами одной семьи. Помещения, которые используются для обслуживания более одной комнаты (фактически все остальные помещения в квартире), принадлежат указанным собственникам на праве долевой собственности. Бремя расходов на содержание общих помещений несут собственники комнат в коммунальной квартире.

ООО «Управляющая компания «БаСК 1»

_____/А.И. Балыков/
М.П.

Собственник

_____/Чистова Н.В./

