

## Использование общего имущества в МКД

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме: технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, называемые техническими подвалами (ч. 1 ст. 36 ЖК РФ). Право общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме возникает у всех собственников жилых и нежилых помещений. Норма о включении в состав общего имущества помещений общего пользования, в т. ч. технических подвалов, продублирована и в подп. "а" п. 2 **Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491**. Таким образом, квалифицирующим признаком отнесения помещения общего пользования к общему имуществу в многоквартирном доме (МКД) является наличие в таком помещении инженерных коммуникаций и иного обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения оборудования. Но по мнению Мин-региона России, наличие такого оборудования в помещениях общего пользования должно быть известно органам местного самоуправления как бывшим собственникам большинства многоквартирных домов. В случае спора наличие таких помещений может определяться по результатам строительно-технической экспертизы.

Земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, также являются элементом общего имущества в многоквартирном доме. Вопросы возникновения права владения общей долевой собственностью собственников помещений в МКД на земельный участок, на котором расположен МКД, урегулированы в ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации". В частности, с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены МКД и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходят бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений МКД.

Органы местного самоуправления должны всячески содействовать правильному определению собственниками помещений состава общего имущества. Самостоятельно органы местного самоуправления могут определять состав общего имущества МКД только при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления домом в соответствии с Правилами, утв. постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75. В остальных случаях муниципальные образования должны при определении состава общего имущества действовать наравне с другими собственниками помещений в МКД. Законодательство не предоставляет им каких-либо преимуществ перед гражданами и иными собственниками помещений в доме.

В настоящее время собственники МКД не используют общее имущество для сдачи в аренду, продажу и других сделок

Директор ООО «Домремонт»



Богомолова О.Е.