

Общее имущество в МКД

Кому принадлежит и кто содержит ОИ в МКД

Общее имущество в многоквартирном доме функционально связано с жилыми помещениями и обслуживает их, поэтому не может рассматриваться как самостоятельный объект права, а принадлежит собственникам на праве общей долевой собственности (ч. 1 ст. 36 ЖК РФ). Так, конкретный лестничный пролёт или другая часть ОИ не может принадлежать, например, собственнику квартиры на первом этаже, но все собственники вместе могут решить красить его или нет.

Общая собственность бывает с выделом доли и без выдела доли. При отсутствии выделенных в праве общей собственности долей, их размер определяется по общим правилам, определённым ГК РФ. Однако, такие случаи зачастую представляют некоторые сложности в практике подсчёта голосов на ОСС.

Каждый собственник обязан нести расходы не только на содержание того помещения, которое находится в его собственности, но и на содержание общего имущества в МКД (ч. 1 ст. 158 ЖК РФ).

Кто распоряжается ОИ

Собственники помещений содержат ОИ МКД за счёт своих средств, но, с другой стороны, они могут распоряжаться этим имуществом (ч. 2 ст. 36 ЖК РФ). В частности, получать прибыль от передачи общего имущества в пользование третьим лицам, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц (ч. 4 ст. 36 ЖК РФ). Например, можно сдать фасад дома под размещение рекламной конструкции.

Решения по вопросам управления, содержания и использования средств от аренды ОИ принимаются общим собранием собственников. Исключением являются вопросы, которые касаются:

- использования общего имущества операторами связи для монтажа/эксплуатации/демонтажа внутридомовых сетей связи;
- обеспечения доступа инвалидов к помещениям в МКД.

Установка необходимого для этого оборудования допускается без решения ОСС, но и без привлечения средств собственников помещений в доме (ч. 4.1, 4.2 ст. 36 ЖК РФ).

При голосовании количество голосов каждого собственника зависит от размера его доли в праве на общее имущество в МКД. Такая доля пропорциональна размеру общей площади помещения в доме, принадлежащего тому или иному собственнику. Чем больше площади находится в собственности, тем больше влияния собственник имеет в решении вопроса, поставленного на голосование (ч. 1 ст. 37 ЖК РФ).

Что входит в состав ОИ

Общее имущество МКД – это помещения, конструкции, инженерные системы, не являющиеся частями квартир, которые предназначены для обслуживания более одного помещения, и используются (могут быть использованы) всеми собственниками помещений такого дома. Оно принадлежит собственникам на праве общей долевой собственности.

Перечень общего имущества в МКД, на которое возникает право собственности у собственников помещений в доме, определён в ч. 1 ст. 36 ЖК РФ и п. п. 2–9 Правил № 491.

К общему имуществу относятся:

- помещения в доме, которые не являются частями квартир и предназначены для обслуживания более одного помещения в МКД:
 - межквартирные лестничные площадки,
 - лестницы,
 - лифты и лифтовые шахты,
 - коридоры,
 - технические этажи,
 - чердаки,
 - подвалы и технические подвалы.
- <помещения, которые не принадлежат отдельным собственникам и предназначены для организации досуга, культурного развития, детского творчества, занятий спортом и т. д.;
- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома;
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме и обслуживающее более одного помещения;
- земельный участок под домом и все объекты, которые на участке расположены:
 - элементы озеленения и благоустройства,
 - иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома.

Кроме того, к общему имуществу относятся все инженерные сети – внутридомовые системы (п. п. 1–9 гл. I Правил № 491):

- холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения;
- водоотведения;
- отопления;
- электроснабжения.

Определение состава ОИ

Без информации о составе общего имущества собственников в МКД и его состоянии невозможно принять решение о ремонте в доме или проконтролировать работу управляющей организации. Поэтому на одном из первых общих собраний необходимо утвердить состав ОИ в соответствии с п. 1 Правил № 491. Делают это:

- Собственники помещений в доме – в целях выполнения обязанности по содержанию ОИ.
- Органы государственной власти – в целях контроля за содержанием ОИ.
- Органы местного самоуправления – в целях подготовки и проведения открытого конкурса по выбору УО.

Источник: РосКвартал® — интернет-служба №1 для управляющих организаций
<https://roskvartal.ru/wiki/ossp-v-mkd>