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

Общее имущество в МКД

Кому принадлежит, и кто содержит ОИ в МКД

Общее имущество в многоквартирном доме функционально связано с жилыми и нежилыми 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, только все собственники вместе могут решить, красить его или нет.

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. 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 так далее;
- 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,
- 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