

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 (п. 1 ст. 30 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.

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. 2 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 для обеспечения доступа инвалидов к помещениям в МКД. Установка необходимого для этого оборудования допускается без решения ОСС, но и без привлечения денежных средств собственников помещений в доме (ч. 4.1 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 (п. 1 ст. 37 ЖК РФ).

Что входит в состав ОИ

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 содержания общего имущества в многоквартирном доме.

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 (пп. 1-9 гл. I Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённых ПП РФ от 13.08.2006 № 491):

- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения;
- внутридомовая инженерная система водоотведения;
- внутридомовая система отопления;
- внутридомовая система 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.

Состав общего имущества определяется в соответствии с п. 1 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утверждённых ПП РФ от 13.08.2006 № 491:

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

