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

Собственник помещения в МКД

Каждое помещение жилое или нежилое помещение многоквартирного дома находится в чьей-либо собственности. Участвовать в общем собрании и, соответственно, принимать решения относительно общего имущества МКД могут только собственники помещений или их законные представители (ч. 1 ст. 30 ЖК РФ).

Не собственники помещений могут присутствовать на собрании, например, проживающие в доме на основании договоров найма или представители юридических лиц, которые на основании договоров аренды занимают отдельные помещения в МКД. Такие лица не имеют права принимать участие в голосовании.

Единственное исключение – наниматели по договору социального найма. Они являются представителями собственника по вопросам о включении МКД в границы территории жилой застройки, которая подлежит комплексному развитию, или об исключении дома из таких границ.

Жилые (квартиры) или нежилые помещения в доме принадлежат лицам на праве собственности, которое должно быть подтверждено документально.

Квартира может быть как целостным объектом, так и состоять из комнат, каждая из которых будет находиться в чьей-то собственности (коммунальная квартира). На общем собрании собственники комнат в таких квартирах выступают на равных с собственниками полноценных квартир (отличие будет только в объёме площадей, которыми они голосуют) (ст. ст. 41, 42 ЖК РФ).

Собственником помещений в МКД может быть:

- физическое лицо
- юридическое лицо
- государственная организация
- муниципальное образование

Каждый собственник может владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. В равной степени он имеет право решать вопросы, которые касаются общего имущества в доме, и высказывать своё мнение по этим вопросам путём голосования на общем собрании.

Бывает так, что все помещения в МКД принадлежат одному собственнику. В таком случае все решения по вопросам, которые должно принимать общее собрание, такой собственник принимает единолично и оформляет их в письменной форме (ч. 7 ст. 46 ЖК РФ).

Будущий собственник помещения, который имеет на руках акт приёма-передачи, но ещё не оформил право на помещение, может принимать участие в общем собрании и решать вопросы управления и содержания общего имущества, которые относятся к компетенции собрания. Такое право предоставляется сроком на один год со дня выдачи разрешения на ввод помещения в эксплуатацию (ч. 1.1 ст. 44 ЖК РФ).

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