



Общее имущество многоквартирного дома: вопросы и ответы

В Управление Росреестра по Вологодской области довольно часто обращаются вологжане с вопросами: является ли земля под многоквартирным домом общим имуществом, и что вообще относится к общему имуществу многоквартирного дома?

На самые актуальные вопросы касающиеся данной темы ответит **Калинин Дмитрий Викторович**, начальник отдела организации, мониторинга и контроля Управления Росреестра по Вологодской области.

Что относится к общему имуществу многоквартирного дома?

В соответствии с нормами Жилищного кодекса Российской Федерации к общему имуществу многоквартирного дома относятся:

- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, а также предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты;

- помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в таком доме (лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, технические подвалы);

- крыши, ограждающие конструкции данного дома, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование, находящееся в данном доме и обслуживающее более одного помещения.

Какие права на общее имущество возникают у собственника квартиры в многоквартирном доме?

Общее имущество многоквартирного дома является единым, неделимым объектом и принадлежит всем собственникам помещений в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру площади квартиры или помещения в этом доме.

Следует заметить, что право на общее имущество многоквартирного дома неразрывно связано с правом на квартиру (помещение) в данном доме. Например, собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество отдельно от права собственности на квартиру, и соответственно собственник квартиры не вправе отказаться от доли в праве на общее имущество поскольку судьба прав на общее имущество всегда следует судьбе помещения или квартиры в многоквартирном доме. Выдел доли в натуре, раздел земельного участка под многоквартирным домом законодательством не предусмотрены.

При этом, собственники общего имущества многоквартирного дома могут активно использовать данное имущество. Например, общее имущество, права на которое зарегистрированы, можно сдавать в аренду, получая доход, земельный участок под многоквартирным домом можно оградить забором, тем самым, обеспечить придомовой территории режим безопасности.

Необходимо ли проведение государственной регистрации права на общее имущество многоквартирного дома?

С момента формирования земельного участка для целей обслуживания (эксплуатации) многоквартирного дома и проведения его государственного кадастрового учета, земельный участок на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Обязательной регистрации доли в праве общей долевой собственности в Едином государственном реестре недвижимости на земельный участок под многоквартирным домом не требуется, так как это право возникает в силу закона.

В соответствии с требованиями законодательства, государственная регистрация прав носит заявительный характер, в связи с чем, если собственник помещения (квартиры) желает, чтобы возникшее в силу закона право общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома, в том числе на земельный участок, было «зафиксировано» в Едином государственном реестре недвижимости, необходимо обратиться в установленном порядке в МФЦ, представив необходимые документы. При этом обращаем внимание, если право общей долевой собственности на общее имущество уже зарегистрировано, то при продаже помещения (квартиры) в таком доме, регистрация перехода права собственности на общее имущество будет осуществляться автоматически, без заявления приобретателя недвижимости.

Каким образом происходит формирование земельного участка под многоквартирным домом?

С 14 июля 2018 года порядок формирования земельного участка под многоквартирным домом изменен. Если до этой даты формирование земельного участка осуществлялось органами местного самоуправления только на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, то сейчас с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в уполномоченный орган вправе обратиться любой собственник помещения в многоквартирном доме.

Пресс-служба Управления Росреестра по Вологодской области