



**ПРАВОВОЕ
РЕГУЛИРОВАНИЕ
СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО
ИМУЩЕСТВА В
ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ**

2009г.

ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО

В настоящей презентации под **ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ** имеется в виду имущество, которое:

- принадлежит нескольким лицам
- необходимо для обеспечения содержания по целевому назначению жилых домов или жилых помещений;
- неразрывно связанных с ним в обороте (земельные участки, внутридомовые проезды, инженерные сети, подъезды, крыши, подвалы, лифты и т.п.)

Гаррет Хардин 1968г.

«Трагедия общего использования» («The Tragedy of Commons»)



ОПРОВЕРГЛИ Фон Вайзекер, Эгерстон и Блумквист

ПРИЗНАКИ УСТОЙЧИВОГО УПРАВЛЕНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ (по Э. Эстрем)

	жильё	земля
1. Определены границы общего имущества и право собственности на него защищено;	V	+
2. Условия использования общего имущества соответствуют условиям его содержания;	V	O
3. Возможность участника собственности использовать имущество и предлагать правила управления им;	V	+
4. Публичная поддержка организации управления общим имуществом;	V	O

V-установлено; +-допустимо; O-отсутствует

ПРИЗНАКИ УСТОЙЧИВОГО УПРАВЛЕНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ (по Э. Эстрем)

5. Взаимный надзор и доступность сведений об участки каждого собственника в использовании и содержании общего имущества;

жильё земля

V

+

6. Внутренний простой и дешёвый способ разрешения спора;

+

0

7. Возрастающая ответственность за нарушения;

0

0

8. Наличие зонтичных союзов, отстаивающих права участников общей собственности на государственном уровне.

+

0

V-установлено; +-допустимо; 0-отсутствует

ВНЕШНИЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, влияющие НА ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЯ ОБЩИМ СОБРАНИЕМ СОБСТВЕННИКОВ

- 1. Низкий спрос на продукт присвоения
общего имущества (обособленного
использования)**
2. Соответствие технических средств использования
средствам содержания (восстановления) общего
имущества;
- 3. Возможность дешевого и простого
установления границ имущества общего
пользования и его защиты;**
4. Простой и дешевый способ разрешения спора;
- 5. Государственная поддержка;**
6. Наличие «зонтичных» союзов;
- 7. Наличие похожего опыта управления
общим имуществом и средств его
распространения.**

ВНУТРЕННИЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, влияющие НА ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЯ ОБЩИМ СОБРАНИЕМ СОБСТВЕННИКОВ

- 1. Низкие издержки принятия решения (малое число участников, издержки по проведению голосования и т.д.);**
2. Срок наступления последствий решения;
- 3. Значимость последствий;**
4. Невозможность присвоения общих благ без последствий (наказание хуже и быстрее, чем благо от нарушения правила);
- 5. Однородный состав собственников;**
6. Наличие признанных руководителей;
- 7. Взаимный надзор (каждый - следит за соблюдением правил).**

ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ОБЩЕМУ ИМУЩЕСТВУ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СЛУЧАИ ПРИМЕНЕНИЯ

- 1. Жилая застройка (обособленные поселки, внутриквартальные разъезды, земельные участки под многоквартирными зданиями);**
2. Промышленная застройка (особенно в отношении распавшихся крупных предприятий);
- 3. Сельскохозяйственные нужды: дороги, лесополосы и т.п.;**
4. Общее имущество садоводческих и огороднических объединений.

ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ОБЩЕМУ ИМУЩЕСТВУ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ОСНОВАНИЯ ОБРАЗОВАНИЯ

- 1. Соглашение заинтересованных лиц;**
2. Судебное решение, установившее, что земельный участок невозможно использовать без участия имуществе общего пользования;
- 3. Решение о приватизации (предоставлении в собственность) главного земельного участка и соответствующего имущества общего пользования.**

ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ОБЩЕМУ ИМУЩЕСТВУ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ГРАЖДАНСКИЙ ОБОРОТ

- 1. Как правило, участие в обороте неразрывно от главной вещи – земельного участка, для обслуживания которой создан (отдельно – передача муниципалитету под те же цели, и др.)**
2. Невозможность отдельной продажи доли в общем имуществе и ее выдела;
- 3. Бесплатное «приложение» к главной вещи;**
4. Одновременный переход прав на долю в общем имуществе и главную вещь;
- 5. Бесплатное предоставление государственных земель для создания общего имущества.**

ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ОБЩЕМУ ИМУЩЕСТВУ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ОПРЕДЕЛЕНИЕ ГРАНИЦ

- 1. Минимально необходимые для обслуживания главной вещи на НЕОПРЕДЕЛЕННО ДОЛГИЙ СРОК;**
2. Расширение в случае общего согласия;
- 3. Образование земельных участков имущества общего пользования одновременно с расчетом (пересчетом) долей в праве собственности на него и определения состава участников;**
4. Имущество общего пользования юридически связывается в кадастре с главной вещью;
- 5. Образование происходит в ходе кадастровых работ.**

ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ОБЩЕМУ ИМУЩЕСТВУ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ РАСЧЕТ ДОЛЕЙ

- 1. Пропорционально площади главных участков, если одинаковое разрешенное использование главных земельных участков
ВНЕ ЗАВИСИМОСТИ ОТ ТЕКУЩЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ;**
2. Больше (меньше), но не более чем в 2 раза, если разнородное разрешенное использование;
- 3. Пересчитывается в связи с изменением границ главных земельных участков или имущества общего пользования (напр., при объединении главных участков – складывается, при разделе – вычитается)**
4. Пересчитывается в связи с утратой необходимости какого-либо из главных участков участия в общем имуществе.

ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ОБЩЕМУ ИМУЩЕСТВУ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ОСНОВАНИЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ

- 1. Совпадение в одном лице всех собственников главных земельных участков и объединение имущества общего пользования с главной вещью;**
- 2. Раздела в связи с отсутствием необходимости в имуществе общего пользования для всех главных земельных участков**