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»)

ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО

НИКТО НЕ ВЛАДЕЕТ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО

ПОЛЬЗУЮТСЯ ВСЕ

КАЖДЫЙ ХОЧЕТ ПОЛЬЗОВАТЬСЯ БОЛЬШЕ, ПЛАТИТЬ МЕНЬШЕ

УХУДШАЮТСЯ ПОЛЕЗНЫЕ СВОЙСТВА

ПРОИГРЫВАЮТ ВСЕ

ВЫХОД

ГОСУДАРСТВЕННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ

ЧАСТНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ

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)

	жильё	земля
5.Взаимный надзор и доступность сведений об участки каждого собственника в использовании и содержании общего имущества;	V	+
6.Внутренний простой и дешевый способ разрешения спора;	+	O
7.Возрастающая ответственность за нарушения;	O	O
8.Наличие зонтичных союзов, отстаивающих права участников общей собственности на государственном уровне.	+	O

V-установлено; **+**-допустимо; **O**-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