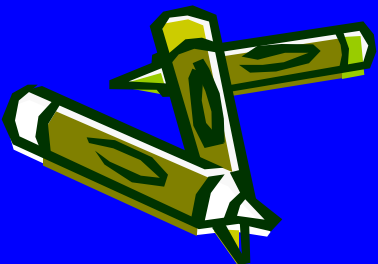


Общее имущество как объект жилищных
отношений

Многоквартирный дом состоит из совокупности помещений:

- выделенных в натуре и имеющих титульных собственников;
- помещений, входящих в состав общего имущества.

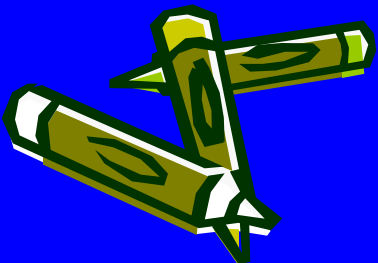
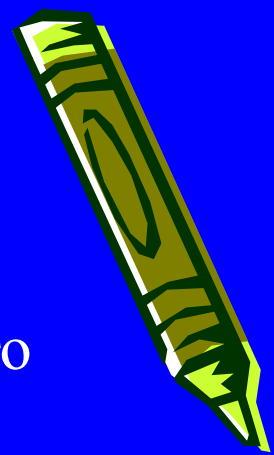
Помещения, выделенные в натуре, разделяются по функциональному назначению на жилые и нежилые помещения. Жилые помещения предназначены только для проживания граждан.



Общее имущество как объект жилищных отношений (продолжение)

По смыслу действующего гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации жилые и нежилые помещения, находящиеся в многоквартирных домах, относятся:

- к сложным вещам, т. е. составлены из главной вещи (самого помещения), непосредственно удовлетворяющей жилищные и иные потребности граждан и юридических лиц;
- других общих помещений дома, находящихся в общем пользовании (лестницы, лифты, подвалы, коридоры, чердаки, крыши и т. п.) и предназначенных для обслуживания и обеспечения главной вещи (помещения) и связанных с ней общим назначением.



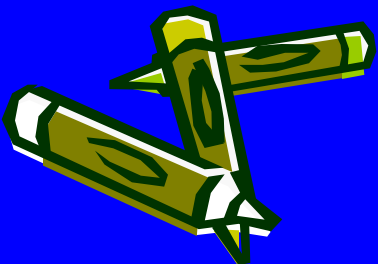
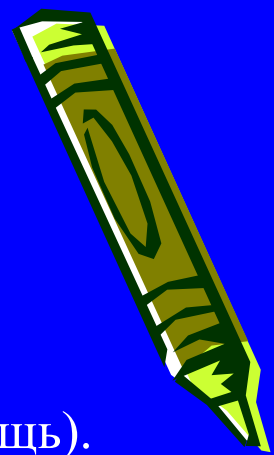
Сложная вещь

В силу ст. 134 ГК РФ, если разнородные вещи образуют единое целое, предполагающее использование их по общему назначению, они рассматриваются как одна вещь (сложная вещь).

Действие сделки, заключенной по поводу сложной вещи, распространяется на все ее составные части, если договором не предусмотрено иное.

Жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме содержат набор свойств, которые можно рассматривать как элементы сложной вещи:

- они состоят из разнородных вещей (главная вещь и принадлежность);
- совокупность вещей образует единое целое, которое используется по общему назначению.

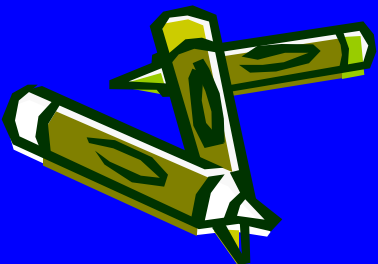
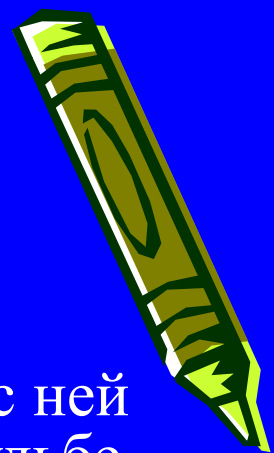


Главная вещь и принадлежность

Согласно ст. 135 ГК РФ вещь, предназначенная для обслуживания другой, главной, вещи и связанная с ней общим назначением (принадлежность), следует судьбе главной вещи, если договором не предусмотрено иное.

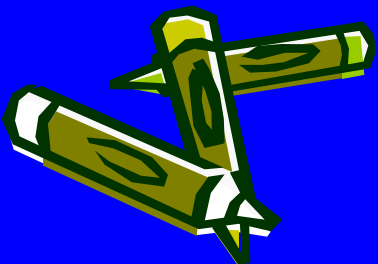
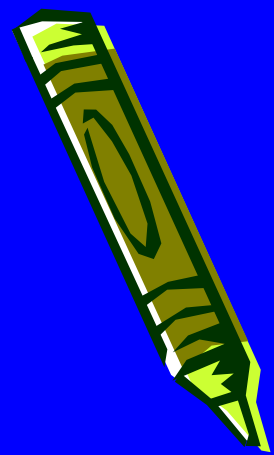
Главная вещь и ее принадлежность рассматриваются как одна вещь, но по отдельности каждая из них имеет свое назначение. Главная вещь может использоваться по целевому назначению и без принадлежности, но не в полном объеме выполняет свое предназначение.

Принадлежность самостоятельно использоваться при отсутствии главной вещи не может. Главная вещь имеет самостоятельное значение, а принадлежность лишь призвана ей служить (обслуживать).



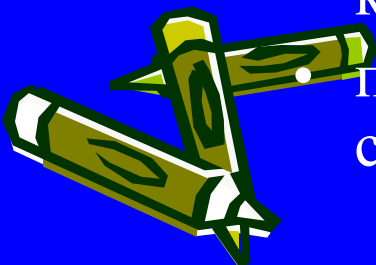
Признаки общего имущества

- оно неразрывно связано с жилыми и нежилыми помещениями. В натуре не выделяется и не отчуждается отдельно от них;
- при отчуждении жилого и нежилого помещения следует его судьбе;
- право собственности на общее имущество в многоквартирном доме возникает одновременно с возникновением права собственности на жилое и нежилое помещение;
- оно является принадлежностью не менее чем к двум помещениям в многоквартирном доме;



Признаки общего имущества (продолжение)

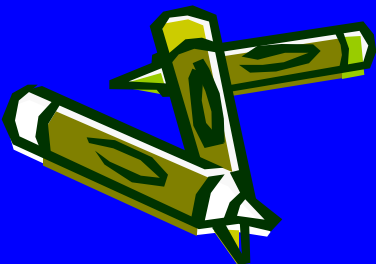
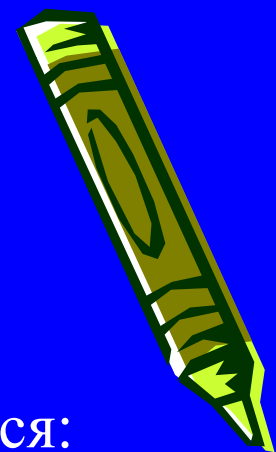
- имеет функциональную зависимость с жилыми и нежилыми помещениями;
- предназначено для:
 - доступа к жилым и нежилым помещениям многоквартирного дома (входы в подъезд, лестницы, лифты и др.);
 - удовлетворения потребностей граждан при проживании (помещения: колясочные, почтовые, консьержные;
 - размещения оборудования: санитарно-технического, электрического, механического, а также помещения, в которых они расположены;
- подлежит управлению путем принятия собственниками совместных решений.



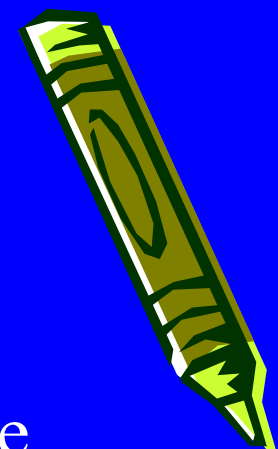
Общее имущество

Функциональное назначение помещений определяется:

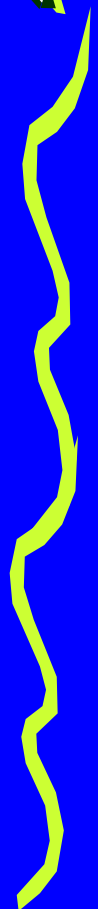
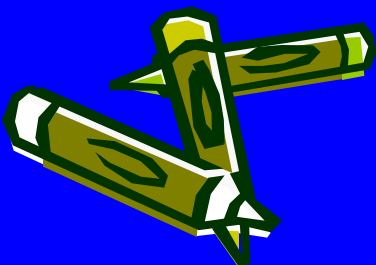
- проектной документацией в стадии строительства;
- документами организации, осуществляющей технический учет недвижимости;
- действующим законодательством. В г. Москве перечень общего имущества устанавливается и утверждается органами государственной власти.



Общее имущество (продолжение)



- Общее имущество в многоквартирном доме находится в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений.
- Собственники, как участники долевой собственности несут бремя обязательных расходов на содержание и сохранение общего имущества соразмерно своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.



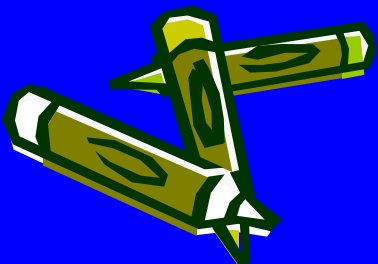
Момент возникновения права собственности на общее имущество



Согласно ст. 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции.

Регистрации подлежат:

- право собственности;
- право хозяйственного ведения;
- право оперативного управления;
- право пожизненного наследуемого владения;
- право постоянного пользования;
- ипотека;
- сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных ГК РФ и иными законами.



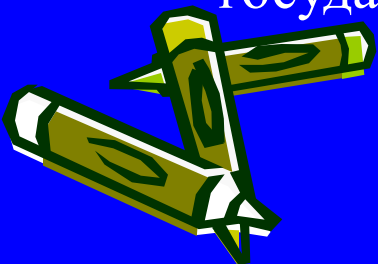
Момент возникновения права собственности на общее имущество (продолжение)

Статья 8 ГК РФ предусматривает, что права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

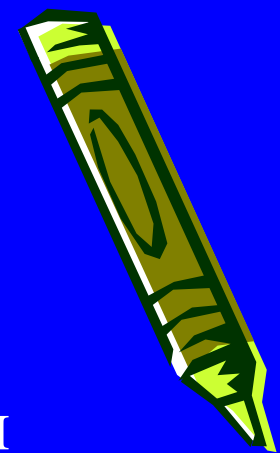
Иное установлено:

- ст. 289 ГК РФ – собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома;
- п. 2 ст. 23 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”.

Таким образом, право собственности на общее имущество возникает в силу закона, а не на основании акта государственной регистрации.

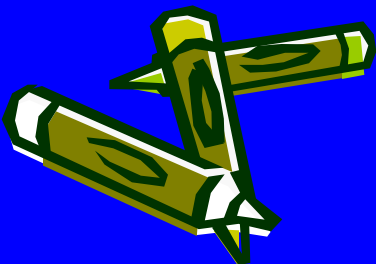


Момент возникновения права собственности на общее имущество (продолжение)



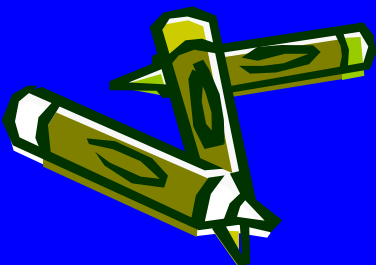
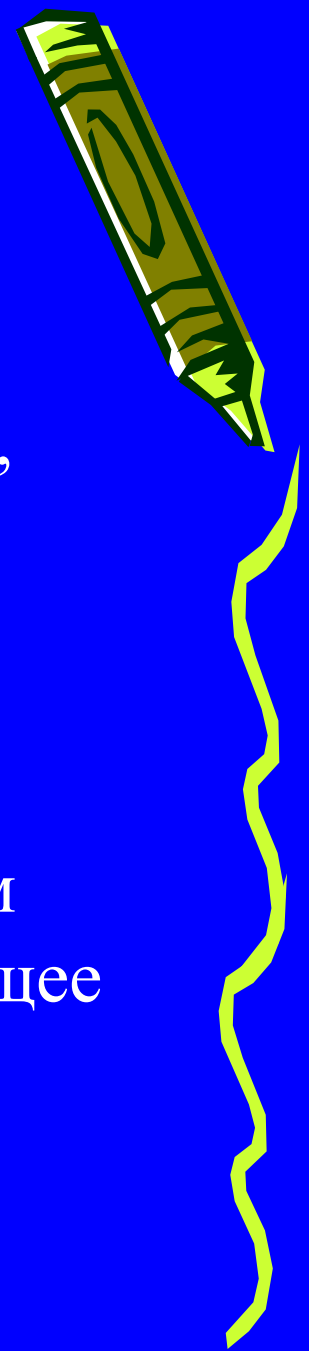
В связи с тем, что общее имущество является принадлежностью помещений, расположенных в многоквартирном доме, то отдельной государственной регистрации оно не подлежит.

Момент возникновения права собственности на общее имущество в многоквартирном доме возникает в момент государственной регистрации основного права – права собственности на помещение.



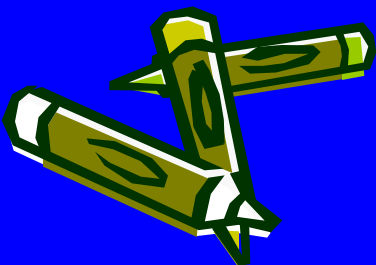
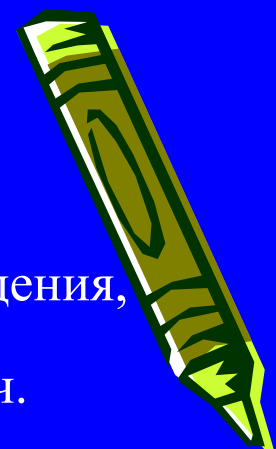
П. 2 ст. 23 Федерального закона “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”).

Государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.



Понятие общего имущества по жилищному кодексу РФ

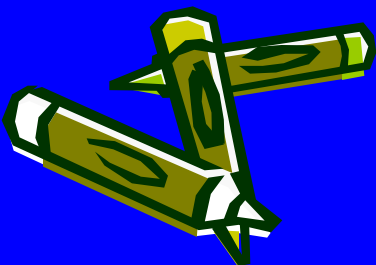
К общему имуществу многоквартирного дома относятся помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в т. ч. межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.



Владение, пользование и распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме

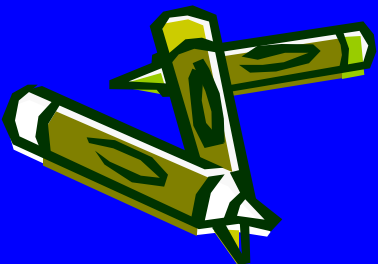
Собственнику жилого помещения принадлежат права:

- владения (возможность фактически обладать жилым помещением);
- пользования (возможность использования жилого помещения по назначению путем извлечения из него полезных свойств);
- распоряжения (возможность определять юридическую судьбу жилого помещения).



Владение, пользование и распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме

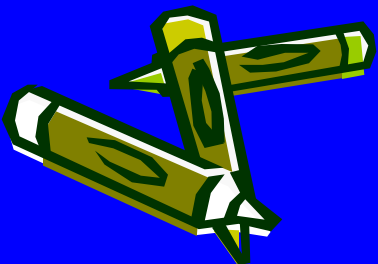
- Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных ЖК РФ и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.
- С принятием ГК РФ владение, пользование и распоряжение долевой собственностью на общее имущество в многоквартирном доме стало возможным только с согласия всех ее участников (ст. 246–247 ГК РФ).



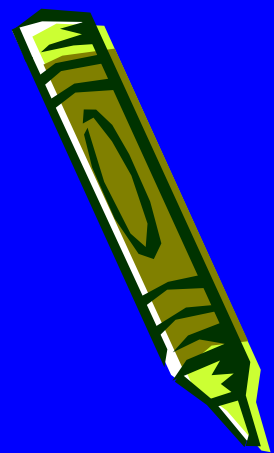
Владение, пользование и распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме

Жилищный кодекс РФ ввел иной порядок распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме:

- в части передачи общего имущества в аренду третьим лицам;
- в части передачи общего имущества в пользование иным лицам;
- уменьшение размера общего имущества.

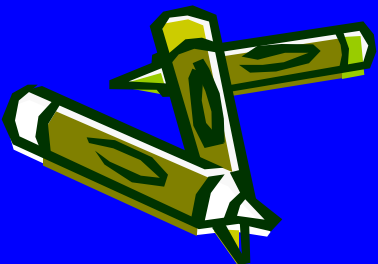


Сдача общего имущества в аренду



Согласно п. 12 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме отнесено к компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья.

Решение общего собрания правомочно, если оно принято не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества.

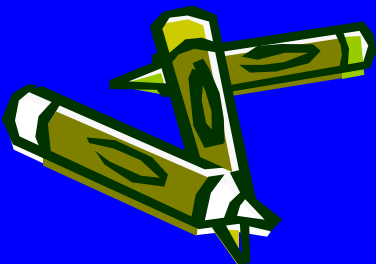
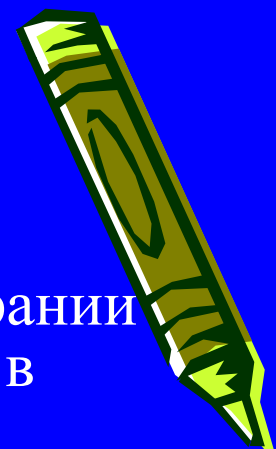


Передача общего имущества в пользование

По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

Решение собственников помещений правомочно, если оно принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ч.1 ст. 46 ЖК РФ).

Тем самым общее имущество может быть передано в пользование иным лицам без согласия всех собственников помещений.



Уменьшение общего имущества

Согласно ст. 40 ЖК РФ собственник помещения может увеличить занимаемую площадь за счет части общего имущества в многоквартирном доме, но только в случае проведения реконструкции, переустройства и (или) перепланировки, которые невозможно провести без присоединения части общего имущества.

Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции (ч. 3 ст. 36 ЖК РФ).

В этом случае действует общая норма гражданского законодательства – 100% согласие собственников помещений.

