Состав общедомового имущества по жилищному кодексу РФ – что входит в общедомовое имущество

Состав общедомового имущества урегулирован Жилищным кодексом Российской Федерации, в частности это отражено статьей 36 законодательного документа, где установлено право собственности на общее имущество собственников в помещении многоквартирного дома.

Что является общедомовым имуществом?

Общедомовым является то имущество, которое в соответствии с Правилами было определено:

— собственниками помещений многоквартирных домов, с целью выполнения обязанностей по содержанию общего имущества;

— органами государственной власти, для осуществления контроля за содержанием общего имущества;

— органами местного самоуправления для подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации.

Право собственности на общее имущество многоквартирных домов принадлежит собственникам квартир на праве общей долевой собственности:

— помещения дома, которые не являются частью квартир и предназначены для обслуживания более одного помещения – межквартирные лестничные площадки, коридоры, технические этажи, лестницы, лифты и лифтовые шахты, чердаки, подвалы, где имеются инженерные коммуникации, иное оборудование, обслуживающее более одного помещения в конкретном доме;

— другие помещения в многоэтажном доме, не принадлежащие конкретным собственникам и предназначены для удовлетворения потребностей собственников социально-бытового характера, в том числе помещения, предназначенные для организации досуга, детского творчества, занятий физкультурой, спортом и культурного развития.

— крыши, которые ограждают несущие и не несущие конструкции многоквартирного дома, механическое, санитарно-техническое, электрическое и другое оборудование, которое находится в данном доме за пределами или внутри помещения;

— земельный участок с элементами благоустройства и озеленения, где непосредственно расположен многоквартирный дом, иные объекты, расположенные на указанном земельном участке. Размеры участка, как и границы, определяются согласно требованиям земельного и градостроительного законодательства Российской Федерации.

Согласно действующему законодательству, собственники помещений многоквартирного дома имеют право пользоваться, владеть и распоряжаться общим имуществом в доме в пределах, установленных Жилищным и Гражданским кодексами РФ. Уменьшение размера такого имущества возможно только с согласия всех собственников помещения путем его реконструкции. Кроме того, по решению собственников квартир дома, которое может быть принято на общем собрании, объекты общего имущества многоквартирного дома могут передаваться в пользование третьих лиц, при условии, что такие действия не являются нарушением прав и законных интересов физических и юридических лиц.

Земельный участок, на котором расположен дом, может быть обременен правом ограниченного пользования. При разрушении, в частности случайной гибели или сноса многоэтажного дома, собственники жилья сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земельный участок.