



Собственник прав в общем имуществе многоквартирного дома

Приобретая помещение (жилое или нежилое) в многоквартирном доме, приобретатель становится собственником не только приобретенного объекта недвижимости, но и одновременно в силу закона становится участником долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома.

Что относится к общему имуществу многоквартирного дома?

Состав общего имущества многоквартирного дома определен ст. 37 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ). К такому имуществу закон относит все, что есть в доме за пределами квартир, нежилых помещений – магазинов, офисов и т.д. Это помещения, конструкции или оборудование, которые предназначены для обслуживания нескольких или всех квартир, офисов и т.д., например: фундамент, крыша, коридоры, лифты, инженерные коммуникации и оборудование, земельный участок с элементами озеленения и благоустройства и иные объекты на таком земельном участке, которые нужны для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома (трансформаторные будки, вентиляционные сооружения, детские площадки и т.д.).

Общее имущество является единым, неделимым объектом и принадлежит всем собственникам помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

Каким образом определяется доля каждого собственника помещения в многоквартирном доме в праве общей долевой собственности на общее имущество?

Согласно ст. 37 ЖК РФ доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Можно ли отказаться от права на общее имущество многоквартирного дома в пользу другого лица или отчуждать такое имущество?

Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, отчуждать свою долю, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение, в том числе не вправе отказаться от доли в праве на общее имущество.

Возможно ли передать общее имущество многоквартирного дома в аренду?

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

Требуется ли государственная регистрация права на общее имущество многоквартирного дома?

Право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме в силу закона и при переходе права собственности на такое помещение к новому собственнику одновременно переходит и доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме независимо от того, было ли это право зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости.

Если собственник помещения желает, чтобы возникшее в силу закона право общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома, в том числе на земельный участок, было зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, необходимо обратиться с заявлением о государственной регистрации права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома в установленном законом порядке в орган регистрации прав, при условии, что объекты недвижимого имущества, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, стоят на государственном кадастровом учете.

В соответствии с Налоговым кодексом РФ за государственную регистрацию доли в праве общей собственности на общее недвижимое имущество в многоквартирном доме уплачивается государственная пошлина в размере 200 рублей.

Управлении Росреестра по Алтайскому краю