

Особенности распоряжения общедомовой собственностью

Специалисты Управления Росреестра по Курской области разъясняют отдельные вопросы об общедомовой собственности.

- Перед нашей квартирой располагается тамбур. Можно ли оформить его в собственность?

- Многоквартирные дома зачастую устроены таким образом, что несколько смежных квартир объединяет небольшое помещение, которое называют тамбуром. Нередко собственники квартир выражают желание оформить его в собственность. Однако оформить в собственность тамбур, прилегающий к квартире, но не входящий в ее общую площадь, не представляется возможным.

Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, в силу положений статьи 36 Жилищного кодекса РФ относятся к общему имуществу собственников многоквартирного дома и принадлежат им на праве общей долевой собственности.

При этом доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру площади помещения, находящегося в собственности, по отношению к площади всего дома. Тем не менее, собственник не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли.

По решению владельцев помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании, объекты общего имущества могут быть переданы в пользование (но не в собственность) в случае, если это не нарушает права и законные интересы других граждан и юридических лиц.

- Приобрели квартиру и хотим переделать ее для магазина. Как это можно сделать?

- Обустройство магазина в жилом доме, безусловно, не противозаконно. Однако ее владелец должен соблюсти для этого ряд условий. Квартира должна быть переведена в статус нежилого помещения. Для этого также требуется соблюдение ряда требований, среди которых есть такие: жилое помещение должно иметь отдельный изолированный вход с улицы и не являться частью остального жилья (например, частью коммунальной квартиры). Если переводимое помещение расположено выше первого этажа, то находящиеся под ним помещения должны быть исключительно нежилыми.

Также нередко организация магазина в жилом доме сопряжена с изменением режима пользования части прилегающей территории дома, например, если планируется постройка входной группы, мощение брусчаткой дорожки или организация парковки. Поскольку и несущие стены, и участок земли вокруг дома входят в состав общего имущества, на эти работы потребуется согласие собственников помещений в многоквартирном доме.

- Можно ли сделать площадку для машин во дворе перед домом?

- Прежде всего, вам необходимо убедиться, что территория, которую вы хотите занять, действительно является общедомовой собственностью жильцов вашего дома. Для этого вам необходимо точно установить, где проходят границы земельного участка, занятого вашим многоквартирным домом. Если земельный участок отмежеван, то вы - либо самостоятельно, либо с помощью кадастрового инженера - должны определить на местности, где проходят реальные границы. Если участок межевание не прошел – во избежание споров с жителями соседних домов, будет лучше его отмежевать. Если территория действительно ваша, решение о том, как ее использовать вы должны будете принять на общем собрании собственников квартир в вашем доме. При этом не следует забывать, что если придомовая территория занята насаждениями (деревьями), то вырубку деревьев необходимо согласовать с уполномоченным органом. За незаконную вырубку деревьев в черте города предусмотрены штрафы.