

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

Объекты, входящие в общедомовое имущество. Собственник квартиры в многоквартирном доме имеет право также на долю в общем имуществе данного дома. Размер доли собственника квартиры в общем имуществе пропорционален размеру его жилья. В состав общего имущества входят объекты, которые не являются частями квартир и обслуживают более одного жилого помещения, а именно:

- помещения общего пользования (тамбуры, коридоры, эвакуационные пути, межквартирные площадки, лестницы, лифты, коридоры, встроенные гаражи, технические подвалы, котельные, чердаки и т.д.);
- крыша;
- ограждающие несущие конструкции: фундаменты, несущие стены, балконные плиты;
- ограждающие ненесущие конструкции: окна и двери общедомовых помещений, перила;
- инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения, водоотведения, системы отопления и электроснабжения, в том числе общедомовые счетчики;
- информационно-телекоммуникационные сети: линии телефонной связи, сети кабельного телевидения, проводного радиовещания и т.д.;
- земельный участок, на котором находится дом, а также любые расположенные на нем объекты: зеленые насаждения, элементы благоустройства;
- иные объекты, необходимые для обслуживания дома и находящиеся на земельном участке: трансформаторные подстанции, тепловые пункты, общие автостоянки, гаражи, площадки (детские и спортивные).

### **Определение состава общего имущества многоквартирного дома**

Сведения об объектах общедомового имущества содержатся в государственном реестре прав на недвижимое имущество, документах технического учета (техпаспорте БТИ), данные о земельном участке – в земельном кадастре. В случае расхождения данных документов технического учета (техпаспорта БТИ), иных документов со сведениями реестра для определения состава общего имущества используются данные реестра.

Границы общего имущества. Внешней границей сетей водоснабжения и водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения, информационно-телекоммуникационных сетей является внешняя стена дома. Внешняя граница сети газоснабжения расположена в месте соединения первого запорного устройства и внешней газораспределительной сети.

Изменение границ помещений в многоквартирном доме. Если для целей реконструкции, переустройства или перепланировки помещений необходимо присоединение к ним общедомового имущества, то необходимо согласие всех собственников квартир в многоквартирном доме.

Обязанность по содержанию общедомового имущества несут собственники квартир за свой счет в соответствии с требованиями, установленными законодательством. Размер участия каждого собственника в расходах пропорционален размеру его доли в общем имуществе. При

заключении договора с управляющей компанией она поддерживает надлежащее состояние именно объектов, входящих в общедомовое имущество.

Общее имущество собственников комнат в коммунальной квартире. Коммунальной является квартира, комнаты которой принадлежат разным собственникам. Как правило, они не являются членами одной семьи. Помещения, которые используются для обслуживания более одной комнаты (фактически все остальные помещения в квартире), принадлежат указанным собственникам на праве долевой собственности. Бремя расходов на содержание общих помещений несут собственники комнат в коммунальной квартире