**Общее имущество многоквартирного дома**

Строительство жилья - наиболее актуальная и востребованная часть градообразующей политики любого региона России. При этом возведение многоквартирных домов является самым приоритетным направлением такой политики.

Понятие «общее имущество многоквартирного дома» для российского законодательства не является новым. Еще в первоначальной редакции Гражданского кодекса Российской Федерации был установлен особый правовой режима такого имущества, который был уточнен и расширен с принятием нового  Жилищного  кодекса.

В соответствии с Жилищным  кодексом РФ к общему имуществу многоквартирного дома относятся:

* помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в таком доме (лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, технические подвалы);
* иные помещения, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей жильцов (например, организация досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и т.д.);
* крыши, ограждающие конструкции данного дома, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование, находящееся в данном доме и обслуживающее более одного помещения;
* земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, а также предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Таким образом, в силу прямого указания закона земельный участок под многоквартирным домом является элементом общего имущества многоквартирного дома. Но в отличие от остальных элементов общего имущества земельный участок формируется в особом порядке, так как для его формирования требуется проведение процедуры межевания и осуществление государственного кадастрового учета.

Если земельный участок под многоквартирным домом сформирован и поставлен на кадастровый учет до введения в действие Жилищного кодекса РФ (до 01.03.2005), то он переходит в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме бесплатно с момента его формирования и проведения государственного кадастрового учета.

Если земельный участок под многоквартирным домом до введения в действие Жилищного кодекса РФ не сформирован, то формирование такого земельного участка осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления. При этом на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме любое уполномоченное указанным собранием лицо вправе обратиться в соответствующие органы с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. Специального решения органов власти о предоставлении земельного участка и государственной регистрации права общей долевой собственности на данный земельный участок не требуется.

Любое общее имущество в многоквартирном доме принадлежит собственникам помещений в этом доме на праве общей долевой собственности.

При этом право общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома возникает у собственников помещений независимо от их волеизъявления. Приобретая любое жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме в собственность, покупатель приобретает право в общей долевой собственности на общее имущество дома.

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 прав (далее – ЕГРН), он должен с соответствующим заявлением обратиться в орган регистрации прав в установленном порядке, представив необходимые документы.

Оформлять или не оформлять свои права на общее имущество многоквартирного дома – решение, которое могут принять только собственники помещений в таком доме. Ни один существующий нормативно-правовой акт в настоящее время не содержит норм, делающих государственную регистрацию прав на доли в общем имуществе обязательной. Однако следует помнить, что у оформленного по всем правилам общего имущества есть неоспоримый плюс — оно может активно использоваться собственниками и из его использования можно извлечь дополнительные выгоды, кроме того, зарегистрированные права на общее имущество дают определенные гарантии.

Например, общее имущество, права на которое зарегистрированы, можно сдавать в аренду, получая доход, земельный участок под многоквартирным домом можно облагородить, установить на границах своей территории оградительные сооружения и, тем самым, обеспечить придомовой территории режим наибольшей безопасности.

При наличии оформленных надлежащим образом прав на земельный участок, входящий в общее имущество многоквартирного дома, невозможно какое-либо использование данного участка без согласия собственников. Следовательно, на территории, принадлежащей собственникам многоквартирного дома, не разместят шумное кафе, не проложат дорогу и не построят автозаправку и др.