**Проблемы общедолевой собственности многоквартирных домов**

**Кузнецова Е. Ю.,** *Ярославский филиал МФЮА*

*Научный руководитель: к.э.н., Макаров И.И.*

В каждом многоквартирном доме имеется имущество общего пользования (общее имущество дома), как то, например: лестницы, коридоры, чердаки, подвалы, колясочные и т.п.

Действующим жилищным законодательством РФ установлено правило, согласно которому общее имущество многоквартирного дома принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в таком доме.

При этом под общим имуществом многоквартирного дома законодательством понимаются помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); крыши; ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за его пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Таким образом, все вышеперечисленное имущество является собственностью собственников помещений в многоквартирном доме, и именно им принадлежит право владения, пользования и распоряжения таким имуществом.

В частности, собственники помещений в доме вправе не только по своему усмотрению использовать общие помещения в доме, но и в определенных пределах осуществлять их перепланировку и реконструкцию. Это может осуществляться, например, путем присоединения чердачных помещений к жилым помещениям или путем расширения, надстройки дома, увеличения площади чердачных помещений с целью создания в них объектов благоустройства дома (зимних садов, фитнес-площадок, веранд и т.п.) или создания нежилых помещений, которые могут быть сданы в аренду.

Кроме того, крайне важное значение для собственников помещений имеет и то, что земельный участок многоквартирного дома с определенного законодательством момента также является их собственностью. При этом такой земельный участок должен включать не только площадь застройки жилого дома, на нем расположенного, но и площади элементов озеленения, благоустройства, иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объектов.

Право собственности на земельный участок дает собственникам помещений в доме значительные правомочия в части владения, пользования и распоряжения таким участком. В частности, исключительно по их усмотрению на данном земельном участке может осуществляться строительство, например, гаражей и иных объектов инфраструктуры и благоустройства жилого дома. Кроме того, возможно осуществить реконструкцию уже имеющихся на участке сооружений, предназначенных для обслуживания такого дома (трансформаторные подстанции и т.п.), с целью создания, например, объектов нежилого назначения для сдачи их в аренду. При этом следует отметить, что любое строительство на земельном участке многоквартирного дома, осуществленное без ведома и согласия собственников помещений в таком доме, будет являться незаконным.

Вместе с тем, практическая реализация указанных выше правомочий возможна при наличии следующих взаимосвязанных условий:

* возникновения права собственности собственников помещений в многоквартирном доме на земельный участок;
* формирования границ земельного участка многоквартирного дома с учетом прилегающей озелененной и благоустроенной территории, на которой, в том числе находятся объекты, предназначенные для обслуживания такого дома.

Согласно действующему жилищному законодательству, момент возникновения права собственности на земельный участок многоквартирного дома напрямую зависит от момента формирования и постановки на государственный кадастровый учет такого участка.

В случае если земельный участок многоквартирного дома не сформирован, собственники помещений в нем вправе самостоятельно осуществить постановку земельного участка на государственный кадастровый учет. При этом постановке на государственный кадастровый учет должны предшествовать действия по формированию участка, порядок осуществления которых в ряде городов, например, в г. Москве имеет свои особенности.

Нередки ситуации, когда земельный участок, занятый многоквартирным домом, сформирован в границах фундамента дома или с минимальными отступами от него. Более того, зачастую уполномоченные органы власти предоставляют участок, необходимый для эксплуатации многоквартирного дома, третьим лицам. В указанных случаях собственники помещений в многоквартирном доме вправе обратиться в суд за защитой своих нарушенных прав, в том числе, установить границы участка, занятого многоквартирным домом и необходимым для его эксплуатации, в судебном порядке.