**ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»**

**ПО УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ**

Салютовская ул., 57, г. Ижевск, 426053

тел./факс (3412) 46-07-49

e-mail: [filial@18.kadastr.ru](mailto:filial@18.kadastr.ru)

**Самостоятельно или сообща**

*Как распорядиться общедомовым имуществом*

Где заканчивается моя квартира? Принадлежат ли мне ее стены снаружи? А пространство перед дверью? Такие вопросы встают перед собственниками жилой недвижимости довольно часто при желании благоустроить, расширить свои квадратные метры или заработать с их помощью. Однако, даже если недвижимость оформлена в соответствии с законом, владельцы квартир могут распоряжаться далеко не всем имуществом дома по своему усмотрению. Какие вопросы собственники могут решать самостоятельно, а какие - только с разрешения соседей - рассказывает начальник юридического отдела филиала кадастровой палаты по Удмуртской Республике Наталья Дергачева.

Общее собрание собственников помещений - это орган управления многоквартирным домом. Его компетенция определена ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации. Следует отметить, что спектр вопросов, которые владельцы квартир могут решить только сообща, довольно широк.

Прежде всего, это принятие решений о реконструкции многоквартирного дома. Сюда относятся в том числе решения о расширении и надстройке здания, строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме. Так, к примеру, если одну из квартир многоквартирного дома планируется переделать под магазин, сделать это без согласия владельцев квартир будет невозможно, поскольку организация магазина сопряжена с изменением режима пользования прилегающей территории дома: постройкой входной группы, мощении брусчаткой дорожки или организацией парковки. Так как и несущие стены, и участок земли вокруг дома входят в состав общего имущества, на эти работы потребуется согласие собственников помещений в многоквартирном доме.

Также к компетенции общего собрания относится принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им. Так, нередко собственники жилья хотят оградить придомовую территорию, создать свою придомовую инфраструктуру, безопасные условия для проживания. Чтобы понять, где установить забор, следует обратиться к кадастровому инженеру – он на основании межевого плана или иного документа укажет на местности, где именно проходят границы вашего участка. При возведении забора дополнительные разрешения не требуются, однако следует помнить, что автомобили экстренных служб должны иметь возможность подъезда к дому в случае чрезвычайных происшествий. Кроме того, не следует забывать о правах и законных интересах жителей соседних домов, собственников смежных участков и т.д., которым, возможно, необходима ваша территория для обеспечения прохода или проезда к принадлежащей им собственности.

Еще одна группа вопросов касается пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме. Наиболее часто поднимаемый вопрос здесь - ограждение тамбуров в подъездах перед несколькими смежными квартирами. 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. По решению владельцев помещений в многоквартирном доме, объекты общего имущества могут быть переданы кому-либо в пользование, но не в собственность, и только в случае, если это не нарушает права и законные интересы других граждан.

Также - только сообща - может быть принято решение о заключении договоров на установку рекламных конструкций на многоквартирном доме. Поскольку внешние стены и крыша- тоже общедомовое имущество, организация общего собрания при решении подобных вопросов обязательна.