



Частное и общее имущество в многоквартирном доме.

Собственники помещений в многоквартирном жилом доме (МКД), постоянно сталкиваются с необходимостью обеспечить себе элементарную возможность пользоваться своей квартирой и получать коммунальные услуги. Учитывая, что личная собственность в виде квартиры является неотделимой частью всего здания, собственники вынуждены заниматься не только личным, но и общим имуществом многоквартирного дома. Стены, потолки, полы, лестницы, крыша, подвал, электрические кабельные линии, трубопроводы, окна и двери составляют единый, неразрывный и живой организм под названием многоквартирный жилой дом.

Давайте разберемся что относится к общему имуществу собственников помещений, а что к частному.

Из чего состоит многоквартирный дом?

Многokвартирный жилой дом может состоять:

- из жилых помещений (квартиры);
- нежилых помещений (магазины, офисы);
- [общего имущества](#) дома.

Все что находится за пределами жилого или нежилого помещения, воспринимается собственником как нечто абстрактное, чужое и ему не нужное. Однако конструкция здания и устройство инженерных систем не разделяет имущество на личное и общее. К примеру, существующая система отопления состоит из магистральных и разводящих трубопроводов, запорной и регулирующей арматуры, отопительных приборов. Где кончается **общее имущество** и начинается **частное имущество** в многоквартирном доме, с точки зрения работоспособности системы, разделить невозможно. Любая неисправность одного из элементов, нарушает работоспособность всей системы. Крыша дома, персонально никому не принадлежит, но ее протекание представляет серьезную

угрозу безопасности людей и сохранности
общего имущества собственников многоквартирного дома
и личного имущества.

Таким образом, чтобы в квартире можно было жить, собственникам придется заботиться об общем имуществе дома. **Что относится к имуществу общего пользования?**

К общему имуществу относятся:

- помещения общего пользования, которые не являются квартирами и обслуживают более одного жилого и нежилого помещения в доме, в том числе подъезды, лифты, подвалы, чердаки, и т.п.;
- крыши;
- ограждающие несущие конструкции, включая фундаменты, стены, плиты перекрытий, балконные плиты и т.п.;
- ограждающие ненесущие конструкции обслуживающие более одного помещения в доме (включая окна и двери в подъездах, подвалах, чердаках, перила, парапеты и т.п.);
- инженерные системы, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее более одного помещения в доме;
- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, границы которого определены государственным кадастровым учетом с элементами озеленения и благоустройства, включая детские, спортивные и хозяйственные площадки.