

*«Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме... (далее - общее имущество в многоквартирном доме)».*

*Ст. 36 «Жилищного кодекса РФ»*

**Общее имущество дома - это имущество, которым пользуются два и более собственника данного дома.**

**В зависимости от степени благоустройства в него входят:**

- 1. Фундамент и подвал**, включающие кладку фундамента, вентиляционные продухи, приямки, отмостку, цоколь, подвальное помещение, систему отвода вод и др.
- 2. Стены и перегородки**, включающие фасад дома с его штукатурным и окрасочным слоем, кладку стен (кирпичную, шлакоблочную, деревянную или щитовую), межпанельные стыки (швы), перегородки в местах общего пользования (далее МОП).
- 3. Перекрытия с примыканиями к наружным стенам**, которые могут быть балочными или крупноразмерными, чердачными, над подвалами или в санузлах МОП.
- 4. Крыша**, включающая кровлю (шиферную, мягкую, железобетонную или металлическую), основание под кровлю, парапеты, парапетные решетки, чердак в составе стропильной системы, теплоизоляции чердачного перекрытия, чердачных люков и слуховых окон.
- 5. Водосточные трубы**, которые могут быть в составе системы внутреннего водостока, состоящей из стояков, приемных воронок и водоотводящих устройств, системы внешнего водостока, состоящей из водоотводящих элементов крыш, водосточных труб и водоотводящих устройств.
- 6. Двери в МОП**, которые могут быть деревянными или металлическими в подъездах, в тамбурах или в МОП, и включающие дверные полотна, коробки, обвязки и фурнитуру.
- 7. Окна в МОП**, в составе оконных заполнений (переплетов, креплений, рам, скобяных отвесов и навесов), подоконных досок, оконных коробок и оконных отливов.
- 8. Полы в МОП**, которые могут быть цементными или деревянными, включая их облицовку.
- 9. Вентиляцию дома**, в составе вентиляционных каналов, вытяжек, коробов и колпаков.
- 10. Лестницы, балконы и крыльца**, включая лестничные марши, лестничные межквартирные и межэтажные площадки, перила и поручни, крыльца, а в МОП и балконы.
- 11. Места общего пользования (МОП):** подъезды, общие коридоры, кухни, душевые, туалеты, сушилки, колясочные, тамбуры, лифты, лифтовые и иные шахты, машинные отделения, мусоропроводы и др.
- 12. Система центрального отопления, в составе:**

- индивидуальных тепловых пунктов, которые включают элеваторы, задвижки (затворы дисковые поворотные, краны шаровые Балломакс), грязевики (фильтры), краны 3-х ходовые, манометры,

термометры, обратные клапаны, терморегуляторы, вентили (краны шаровые), трубопроводы, сгоны, муфты, контргайки, резьбы, спускники, сборки и др.;

- разводящих трубопроводов (нижней или верхней разводки), состоящих из трубопроводов, задвижек, вентилях (кранов шаровых), расширительных баков и др.;

- стояков, которые имеют в своем составе трубопроводы, вентили (краны шаровые), сгоны, муфты, контргайки, резьбы, спускники, сборки, расширительные баки, краны Маевского;

- системы отопления в МОП: в подъездах, общих коридорах, кухнях, душевых и др.

**13. Система горячего водоснабжения**, в составе трубопроводов, автоматических регуляторов температуры, задвижек, вентилях (кранов шаровых), сгонов, муфт, контргайк, резьб, спускников, сборок; манометров, термометров, а также - смесителей, кранов водоразборных, гибких присоединений, которые установлены в МОП.

**14. Система холодного водоснабжения**, в составе трубопроводов, задвижек, вентилях (кранов шаровых), сгонов, муфт, контргайк, резьб, спускников, сборок, кранов 3-х ходовых, манометров, а также - кранов водоразборных, установленных в МОП.

**15. Система канализации**, включающая канализационные стояки, вытяжные трубы, фановую разводку, разводящие канализационные трубопроводы, фасонные части и ревизии, а также мойки, раковины, ванны и унитазы, установленные в МОП.

**16. Электрооборудование**, в составе вводного распределительного устройства (ВРУ), включающего шкаф, щиты, рубильники, силовые группы, автоматы, пакетные выключатели с элементами учета электроэнергии, этажных щитов, имеющих автоматические и пакетные выключатели, сварочные посты, колодки нулевые и заземления, проводники, а также электроустановочные изделия в МОП.

**17. Электропроводка:** стояковые силовые провода, стояковые провода МОП, сеть внешнего освещения.

**18. Придомовая территория:** двор, тротуар и проезд, покрытые асфальтом, гравием или грунтом, газон, зеленые насаждения.

**19. Строения и малые архитектурные формы:** детская игровая или спортивная площадки, уголки отдыха, скамейки, устройства для выбивания ковров, сушки белья, вывески наименования улиц, номеров домов, подъездов, урны и др.

**К общему имуществу дома так же относятся:** газовое оборудование, коллективные приборы учета тепловой энергии, учета горячей и холодной воды, телевизионные антенны, сеть радиовещания, выгребная яма, дворовой туалет, домофоны, кодовые замки и др.

Детская и спортивная площадки, новогодний городок, площадка для сбора мусора, контейнеры для твердых бытовых отходов могут быть общими для нескольких жилых домов.

**Границей эксплуатационной ответственности между личным имуществом собственника помещения и общим имуществом всех собственников является:**

**по строительным конструкциям** - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру;

**в системе отопления, горячего и холодного водоснабжения** - отсекающая арматура (первый вентиль от стояковых трубопроводов, расположенных в квартире);

**в системе канализации** - плоскость раструба тройника, установленного на канализационном стояке;

**в системе электроснабжения** - выходные соединительные клеммы автоматических выключателей. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу (ст. 543 «Гражданского кодекса РФ»).

*«Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме».*

**Ст. 39 «Жилищного кодекса РФ»**

*«Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения».*

**Ст. 158 «Жилищного кодекса РФ»**