

## Жилищный кодекс РФ

### Статья 36. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме

1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, 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);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

**Одним из основных признаков отнесения имущества к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме (МКД) является то, что такое имущество предназначено и используется для обслуживания больше чем одного помещения в доме (п. 1 ст. 290 ГК РФ; ч. 1 ст. 36 ЖК РФ; п. 1.1.4 Методических рекомендаций, утв. Госкорпорацией "Фонд содействия реформированию ЖКХ" 15.02.2013).**

**Жилищное законодательство относит к такому имуществу, в частности (ч. 1 ст. 36 ЖК РФ; п. 2 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491):**

- **помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания больше чем одного помещения в доме;**
- **иные помещения, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в доме;**
- **ограждающие несущие конструкции (включая несущие стены, балконные и иные плиты);**
- **ограждающие ненесущие конструкции, обслуживающие больше одного жилого и (или) нежилого помещения.**

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

3. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции

**(«Письмо» Минстроя России от 03.03.2020 N 6370-ОГ/04 «О порядке переустройства, перепланировке жилых помещений»)**

**Согласно пункту 3 статьи 36, пункту 2 статьи 40 ЖК РФ уменьшение размера общего имущества возможно только с согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе при реконструкции, переустройстве, перепланировке помещений, если такие реконструкция, переустройство, перепланировка невозможны без присоединения к ним части общего имущества.**

**Таким образом, демонтаж оконного проема является реконструкцией и ведет к уменьшению размера общего имущества, а, следовательно, возможен только с согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме.)**

**(В соответствии с пунктом 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, в состав общего имущества включаются помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции), ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).)**