

**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

Общедомовая собственность – вопросы и ответы

На вопросы жителей республики об общедомовой собственности отвечает начальник юридического отдела филиала кадастровой палаты по Удмуртской Республике – **Наталья Дергачева.**

- В подъездах нашего дома развесили объявление об общем собрании для перевода одной из квартир в нежилое помещение. Стоит ли на это соглашаться?

- Очевидно, владелец данной недвижимости планирует разместить в своей квартире офис или магазин. Для этого он должен соблюсти ряд условий, одно из них – перевод квартиры в статус нежилого помещения. Для этого в свою очередь также требуется соблюдение ряда требований, среди которых есть такие: помещение не должно располагаться над жилыми помещениями, должно иметь отдельный изолированный вход с улицы и не являться частью остального жилья (например, частью коммунальной квартиры). Организация отдельной входной группы является изменением режима пользования части прилегающей территории дома, наряду с мощением дорожки или организацией парковки. Поскольку и несущие стены, и участок земли вокруг дома входят в состав общего имущества, на эти работы требуется согласие собственников помещений в многоквартирном доме.

Вам следует узнать, какой именно бизнес будет размещен в этой квартире и на основании этого принять решение – готовы ли вы к такому соседству. Торговая точка в доме – это нередко шум работающих кондиционеров, скопление людей, несанкционированные парковки. Следует помнить также, что владелец квартиры может перепродать это помещение под другой магазин.

- Можем ли мы разгородить во дворе поквартирно парковочные места, если примем такое решение на общем собрании?

- Прежде всего, вам необходимо убедиться в том, что территория, которую вы хотите занять, действительно является общедомовой собственностью жильцов вашего дома. Для этого вам необходимо точно установить, где проходят границы земельного участка, занятого вашим многоквартирным домом. Если земельный участок отмежеван, то вы - либо самостоятельно, либо с помощью кадастрового инженера - должны определить на местности, где проходят реальные границы. Если участок размежевание не прошел – во избежание споров с жителями соседних домов, будет лучше его отмежевать. Если территория площадки действительно ваша, решение о том, как ее использовать вы действительно можете принять на общем собрании собственников квартир в вашем доме.