

Определение доли в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме

(из Методических рекомендаций по проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах по различным вопросам управления многоквартирными домами)

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Доля каждого собственника определяется путем деления площади помещения (по правоустанавливающему документу) на сумму площади жилых и нежилых помещений, не относящихся к общему имуществу собственников указанных помещений, в многоквартирном доме, находящихся в соответствующих видах собственности (частной, государственной).

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме рассчитывается по формуле:

$$D \text{ собст.} = \frac{S_{\text{помещ.собст.}}}{S_{\text{общ.помещ.}}} \times 100,$$

где:

D собст. – доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

S помещ.собст. (м²) – общая площадь помещения (й) собственника в многоквартирном доме;

S общ.помещ. (м²) – сумма общих площадей жилых и нежилых, не относящихся к общему имуществу собственников, помещений в многоквартирном доме;

При определении **S помещ.собств.** (общей площади помещения(й) собственника требуется:

- в случае указания в правоустанавливающем документе на совместную собственность, учитывать положения **ст.254 ГК РФ** о том, что при разделе общего имущества, находящегося в совместной собственности, и выделе из него доли, если иное не предусмотрено законом или соглашением участников, их доли признаются равными;

- в случае, если собственникам принадлежат различные доли в помещении, доли собственников в праве общей долевой собственности на общее имущество распределяются пропорционально принадлежащей каждому из них доле в помещении;

- в случае, если собственнику принадлежит жилое помещение (комната, часть комнаты) в коммунальной квартире, собственник такого жилого помещения несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире (помещения в данной квартире, используемые для обслуживания более одной комнаты), если иное не предусмотрено федеральным законодательством или договором (**ст.ст.30,41,43 ЖК РФ**). Соответственно доля в праве собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме в этом случае рассчитывается пропорционально сумме размеров общей площади комнаты в коммунальной квартире и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире (**ст.42 ЖК РФ**).