Роскадастр
по Красноярскому краю

Можно ли обустроить личную кладовую на лестничной площадке.
Разъяснения экспертов красноярского Роскадастра

В филиал ППК «Роскадастр» по Красноярскому краю обратился житель региона с вопросом о возможности самостоятельного обустройства личной кладовой на межквартирной площадке.

Эксперты филиала ППК «Роскадастра» по Красноярскому краю пояснили, что согласно части 1 статьи 36 ЖК РФ, многоквартирный дом (МКД) содержит элементы общего имущества собственников помещений. К таковому относятся:

- Помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения;
- Лестницы, межквартирные лестничные площадки, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, подвалы, крыши;
- Технические этажи и подвалы с инженерными коммуникациями;
- Встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, построенные за счет средств собственников;
- Иные помещения, предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей жильцов (организации досуга, детского творчества, занятий спортом).

Правовой режим общего имущества в МКД предусматривает запрет для любых лиц, включая самих собственников квартир, пользоваться этим имуществом единолично без согласия других сособственников.

Вопрос обустройства личной кладовой на межквартирной площадке относится к компетенции общего собрания собственников многоквартирного дома. Даже если контролирующий орган выдаст согласие на переустройство и перепланировку, но планируемые работы будут затрагивать общее имущество, собственнику в обязательном порядке потребуется заручиться решением общего собрания.

Для положительного решения необходимо набрать установленное законом количество голосов (как правило, квалифицированное большинство – две трети от общего числа голосов всех собственников). Кроме того, проект переустройства должен соответствовать требованиям пожарной безопасности и санитарным нормам.

Собственник помещения в МКД не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в доме. Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются строго по соглашению всех ее участников. Если же жильцам не удалось достичь консенсуса, порядок пользования общим имуществом может быть установлен только в судебном порядке.

Самовольное возведение перегородок, установка дверей или использование межквартирных площадок под личные нужды является нарушением жилищного законодательства. За это предусмотрена административная ответственность, а также обязанность демонтировать незаконную постройку за свой счет и привести общее имущество в первоначальный вид.

Филиал ППК «Роскадастр»
по Красноярскому краю
Владислав Чередов
тел. 8 (391) 202 69 40 (2433)
сот. 8 (923) 312 00 19
pressa@24.kadastr.ru