Администрация Ермаковского района

ПРЕСС-РЕЛИЗ

### Общее собрание собственников нежилых помещений

Собственникам помещений в нежилом здании, по аналогии с собственниками жилых помещений в МКД, принадлежит право собственности и на общее имущество: холлы, лестницы, технологическое оборудование, сети, крыши и так далее.

Все решения, которые, согласно законодательству РФ, касаются использования общего имущества в здании, утверждением УК и стоимостью содержания общего имущества должны принимать на общем собрании собственников помещений и будут обязательны для всех собственников.

**Особенности проведения собраний собственников нежилых помещений**

1. Один собственник

Если у нежилого здания всего один собственник, то он самостоятельно выбирает компанию, которая будет обслуживать его дом. Или делает это сам и своими силами, за исключением поставок ресурсов, конечно. Поставками ресурсов в нежилое здание занимаются специализированные ресурсоснабжающие организации.

2. Состав общего имущества в нежилом здании

В зависимости от здания и его внутренней инфраструктуры и коммуникаций состав общего имущества может изменяться.

Высший арбитражный суд считает, что к общему имуществу следует относить помещения, которые обслуживают более одного помещения в здании, а также лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование, которое находится за пределами или внутри помещений и обслуживает более одного помещения.

При этом Конституционный суд считает по-другому - четкого перечня общего имущества нет, и в каждом случае он определяется индивидуально. Для этого суды должны понимать, отвечает имущество признакам общего или нет. То есть должны одновременно соблюдаться два основных признака общего имущества:

- Имущество используют, чтобы обслуживать более чем одно помещение.

- У имущества нет самостоятельного назначения.

3. Мажоритарный собственник

Доли в праве общей собственности на общее имущество в нежилом здании определяются пропорционально площади помещений, которые находятся в собственности. (пункт 5 статьи 287.5 ГК РФ).

В свою очередь, количество голосов, принадлежащих собственнику помещения, пропорционально размеру принадлежащей ему доли в праве собственности на общее имущество в здании.

Но проблемы могут возникать, если у здания два и более собственников и один из них является мажоритарным. То есть владеет более чем 50% всей площади здания, а остальные площади разделены между другими собственниками.

Поскольку на проведение общих собраний в нежилом помещении распространяются требования ЖК РФ, то наличие мажоритарного собственника может ставить в невыгодное и даже зависимое положение других собственников помещений в нежилом здании.

4. Единый документ о правах и обязанностях собственников

Собственнику отдельного помещения в нежилом здании во всех случаях принадлежит доля в праве общей собственности (ст. 244 ГК РФ). Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, а при не достижении согласия – в порядке установленным судом (ст. 247 ГК РФ).

По общему правилу между собственниками нежилого помещения может быть заключено соглашение, в котором прописываются права и обязанности каждого из собственников в отношении общего имущества, а также порядок несения расходов по содержанию и эксплуатации такого общего имущества.

**Итог:**

- в нежилом здании можно создать ТСН, которое будет управлять здание и общим имуществом;

-  проведение общего собрания в нежилом здании аналогично собранию в МКД, а решения обязательны для всех собственников;

- в нежилом здании может быть мажоритарный собственник, который может единолично решать вопросы управления нежилым зданием;

- перечень общего имущества в нежилых зданиях может быть разным;

- собственники могут заключить соглашение о правах и обязанностях в отношении общего имущества, в том числе и по внесению платы за его содержание.