

Если в многоквартирном доме сосед самовольно возвел строение

В адрес Управления Росреестра по Ставропольскому краю неоднократно поступали обращения граждан по вопросу размещения строений на территории многоквартирного жилого дома.

Согласно положению ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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 иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного 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.

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и распоряжаются в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах общим имуществом в многоквартирном доме.

Согласно ч. 1 ст. 247 Гражданского кодекса Российской Федерации владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия – в порядке, устанавливаемом судом.

В случае если строение расположено вне границ многоквартирного жилого дома, право общей долевой собственности не распространяется на указанный объект недвижимости.

При наличии фактов, указывающих на нарушение требований земельного законодательства Российской Федерации, необходимо обратиться с заявлением в Управление Росреестра по Ставропольскому краю, которое наделено полномочиями по осуществлению государственного земельного надзора на территории края, для привлечения нарушителя к административной ответственности.

Однако если возникает земельный спор, необходимо учитывать, что Управление не является субъектом материальных правоотношений по вышеуказанному спору, не владеет, не пользуется и не распоряжается спорным имуществом, что не позволяет говорить о нарушенных правах и законных интересах Управления.

В соответствии с действующим законодательством заинтересованное лицо вправе обратиться в суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов.