**2.3. Права обязанности участников приватизационного отношения**

Собственники помещений в многоквартирном доме имеют право на общую собственность, которая включает в себя следующие объекты: помещения в доме, предназначенные для обслуживания более одной комнаты, такие как межквартирные лестницы, лифты, коридоры и технические этажи; крыши, которые образуют несущие и промежуточные конструкции дома; а также механическое, электрическое и сантехническое оборудование, установленное как внутри, так и снаружи здания и обеспечивающее функционирование нескольких помещений. Также собственникам принадлежит земельный участок, на котором расположен дом, вместе с элементами благоустройства и другими объектами, предназначенными для содержания и эксплуатации этого дома. Границы и размеры земельного участка, а также общего имущества в доме определяются в соответствии с законодательством и градостроительными правилами. Собственники имеют право владеть, пользоваться и распоряжаться общим имуществом в доме. Уменьшение размеров общего имущества возможно только с согласия всех собственников путем проведения реконструкции. Однако по решению собственников, принятому на общем собрании, объекты общего имущества могут быть переданы другим лицам, при условии, что это не нарушает прав и законных интересов граждан и юридических лиц. Также земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Запрет на установление обременения земельного участка не допускается, если это необходимо для обеспечения доступа к уже существующим объектам до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федераци[[1]](#footnote-1).

По мнению П.И. Седугина новое обременение земельного участка с ограниченным правом пользования устанавливается по договору между лицом, которому требуется такое обременение, и владельцами помещений в многоквартирном доме. Споры о праве на ограниченное пользование имуществом или условиях такого ограничения разрешаются судом. В соответствии с жилищным кодексом, основная ответственность владельца жилого помещения заключается в том, что на него возлагается обязанность содержания своего помещения, а также общего имущества в многоквартирном доме. Все собственники жилья должны нести расходы по содержанию и ремонту не только своей квартиры, но и своей доли в общем имуществе на основе общей долевой собственности. Владелец имеет право передать обязанность по содержанию жилого помещения лицу, которому он передает его временное владение или пользование, и зафиксировать распределение обязанностей в договоре аренды или иной договор. Обязанность по содержанию лежит на владельце, что означает, что он должен заботиться о состоянии и сохранности своего жилого помещения. Владелец жилого помещения обязан своевременно оплачивать расходы по содержанию и ремонту своего помещения, включая плату за услуги по управлению многоквартирным домом, текущий и капитальный ремонт общего имущества в доме, а также за дополнительные расходы в соответствии с законодательством (глава VII Жилищного кодекса РФ, пункт 19 Правил использования жилых помещений). Если объектом собственности является квартира в многоквартирном доме, владелец обязан нести расходы на содержание общего имущества в соответствии с долей каждого собственника в общей собственности дома. Аналогично, если владелец обладает комнатой в коммунальной квартире, он обязан нести расходы на содержание общего имущества в коммунальной квартире[[2]](#footnote-2).

1. [Крашенниников П.В.: Жилищное право. - М.: Статут, 2019.](http://2dip.su/%D1%81%D0%BF%D0%B8%D1%81%D0%BE%D0%BA_%D0%BB%D0%B8%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B0%D1%82%D1%83%D1%80%D1%8B/33015) С. 76-79. [↑](#footnote-ref-1)
2. [Седугин П.И.: Жилищное право. - М.: ИНФРА-М-НОРМА, 2020.](http://2dip.su/%D1%81%D0%BF%D0%B8%D1%81%D0%BE%D0%BA_%D0%BB%D0%B8%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B0%D1%82%D1%83%D1%80%D1%8B/25726) С. 43-48. [↑](#footnote-ref-2)