**Что такое МКД?**

Во-первых, давайте попробуем разобраться – а что такое собственно многоквартирный дом? Где начинается и где кончается то, что нам кажется так понятным и знакомым? Современный многоквартирный Дом (разрешите профессионалу называть его именно так – уважительно, с большой буквы) – это не только фундамент, стены и крыша, - то бишь конструктивные элементы, не только земля, на которой Дом расположен, и не только инженерные системы обеспечения жизнеспособности здания (электро-, тепло, - водоснабжение, водоотведение, лифты и т.д.). Дом – это в первую очередь объект собственности, и собственность эта не только личная (квартиры), но еще и общая, коллективная, долевая. А поскольку большая часть МКД представляет собой собственность именно общедолевую, то и нашему объектунедвижимости требуется управление этой собственностью. И управление собственностью, которое оценивается в миллиарды рублей, должно осуществляться не абы как, а с определенными целями и по определенным правилам, описанным в Жилищном кодексе и еще во многих иных нормативных документах. Поэтому Дом – это еще и весьма сложный объект права.

Для сомневающихся в последнем предложу не самую сложную задачку из современной жилищной практики: является ли блокированный дом (еще известный, как «таун-хаус») многоквартирным домом? И задачка эта совсем не теоретическая, - например, собственники помещений МКД должны, по последнему законодательству, перечислять взносы за капитальный ремонт своих зданий, а собственники помещений в таун-хаусах - должны или нет? Ответ на такую задачку сможет дать только подкованный специалист, или, по крайней мере, грамотный человек, активно интересующийся данной тематикой. А пока мы должны с сожалением констатировать, что официального понятия многоквартирного дома в законодательстве – нет. Но несовершенство жилищного законодательства не дает нам права на пассивность и уныние, на отход от главной задачи – содержания нашего жилья в достойном виде, от насущных проблем эксплуатации МКД. Давайте, кстати, сразу договоримся о профессиональной терминологии: управление Домом – категория правовая и экономическая, подразумевает управление собственностью и финансовый контроль, в то время как эксплуатация – категория производственная, ее суть в проведении всех необходимых работ и технических процедур. Под содержанием здания (СЗ) будем понимать общие затраты на управление и эксплуатацию Дома.

Но вернемся собственно к Дому, к его границам. Если крышаавтоматически определяет верхнюю границу Дома, то с прочими границами далеко не все ясно. Даже самая нижняя точка фундамента не является границей Дома снизу, поскольку в интересах собственников находятся еще десятки метров книзу и копать непосредственно под фундаментом, понятно - нельзя. Да и по горизонтали тоже не все просто. Если само строение заканчивается отмосткой вокруг фундамента, то в состав имущества Дома, входит и придомовая территория. Данный земельный участок после городского межевания должен получить точные границы, кадастровый паспорт и стать полноценным общедолевым имуществом владельцев МКД. Но и это еще не все, к Дому подходят различные подземные коммуникации – трубопроводы, кабели различного назначения. Зона балансовой принадлежности по каждой такой сети определяется условиями договора (или акта разграничения) с соответствующей ресурсоснабжающей организацией (РСО), а если такого документа нет, то по умолчанию границей считается внешняя сторона фундамента здания.

Но надо понимать, что балансовая принадлежность далеко не всегда до метра совпадает с зоной эксплуатационной ответственности.Так, например,границей эксплуатационной ответственности систем водоотведения и ливневого водосброса, согласно действующим нормативным актам, является стенка первого наружного колодца, который может отстоять от фундаментаздания на десятки метров.

Те же или схожие принципы действуют и в отношении границ общего имущества МКД и имущества конкретной квартиры. Если договором управления не предусмотрено иного, то границами принадлежности являются: внешняя сторона входной квартирной двери, оконной конструкции, внутренняя сторона межквартирных перегородок,первое отключающее устройство инженерной сети. Последнее важно помнить при возникновении аварийных протечек (не самая редкая авария в МКД).Так, если прорыв трубопровода произошел на «стояке», до входного вентиля (или вышел из строя сам вентиль), то ответственность за ущерб будет нести управляющая организация. Но собственнику квартиры при этом надо проследить за правильным составлением акта об аварии, а лучше самому активно участвовать в процессе. Во всяком случае, прежде чем ставить подпись под документом такого рода, не поленитесь перечесть его критически 2-3 раза или показать опытному юристу. Прикиньте, какова стоимость ремонта двух-трех (а подчас и более) нижерасположенных залитых квартир, и только тогда принимайте решение.

Из этих же соображений, если делаете капитальный ремонт квартиры, не забывайте о Вашей потенциальной ответственности за подобные случаи (за аварии в квартире отвечает ее собственник). Очень тщательно надо подходить к заключению договора с ремонтными организациями, да и на проекте переоборудования квартиры надо обязательно иметь визу руководителя управляющей компании - «согласовано».За всякого рода недоделки, допущенные шабашниками (работы без договора и гарантийной ответственности), ответить придется своим кровным рублем.

Кроме всего, у каждого Дома должен быть технический паспорт. Он составляется БТИ впервые – при вводе дома в эксплуатацию и потом периодически обновляется. Технический паспорт здания отражает многие его конструктивные характеристики, но в первую очередь – площади. Общую площадь здания, площади квартир, общих и технических помещений, мест общего пользования, шахтных сооружений, кровли, подвала и т.д. Эти параметры исключительно важны и в первую очередь характеризуют объект недвижимости – его продаваемую (арендуемую) площадь, объемы служебных и технических помещений, убираемую площадь и т.д.

Не забудем и о площади Дома, как о важнейшей экономической характеристике: суммарный бюджет МКД складывается из тарифа на содержание (в рублях за квадратный метр), умноженного на квадратные метры общей площади Дома.

Даже если собственники помещений решили провести общее собрание, то без сведений об общей площади Дома (и площадикаждого помещения – квартир и нежилых помещений) им никак не обойтись.Согласно Жилищному кодексу (ЖК) количество голосов собственника, равно как и участие в содержании здания, пропорционально его доле в общем имуществе МКД. А доля эта, в свою очередь, пропорциональна площади конкретного помещения. Без математики нам никак не обойтись, даже основные нормативные документы отрасли полны формулами, используемыми для разнообразных экономических расчетов.

Итак, доля**D(i)**, относящаяся к помещению № **i** равняется соотношению площади помещения к площади здания (чаще выражаемая в процентах):

**D(i) = Sо(i)/Sоз;**

где:

**Sо(i)** – общая площадь личного помещения № i;

**Sоз** – общая площадь всех помещений личной собственности (не считая помещений общей собственности) здания;

**Sоз = Σ Sо(i); (i = 1..N);**

**N** – количество личных помещений в здании (в МКД).

* здесь и далее под **помещениямиличной собственности** (или **личными помещениями)** понимаем помещения находящиеся в личной (частной) собственности физических или юридических лиц, в отличие от помещений, находящихся в общей долевой собственности. Знаком «✪» будем помечать оригинальные авторские предложения, не вошедшие пока в широкую практику.

Сумма всех долей равняется:

**ΣD(i) = ΣSо(i)/Sоз = 1; (или 100%).**

Здесь уместно вспомнить, что до 2005 г. общая площадь квартир в МКД органами БТИ определялась с учетом летних помещений (террасы, балконы и лоджии), а после принятия ЖК в 2005 г. – без их учета. Свидетельство о регистрации права собственности, выданное после 2005 г., подтверждает безусловное право собственника на квартиру без учета летних помещений (без балконов и лоджий),хотя экспликация (план помещений) подтверждает наличие таковых в квартире. Это первый, но далеко не единственный казус жилищного законодательства. А на некоторые вопросы закон вовсе не дает прямых ответов, вступает в силу сложившаяся судебная практика.

Радиатор отопления в квартире – общее имущество или личное? Окно – это часть фасада дома или принадлежность конкретной квартиры? На эти и подобные вопросы – в следующих сериях.