Согласно нормам действующего жилищного законодательства РФ собственникам жилых помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности также общее имущество в многоквартирном доме.

Иными словами, в случае приобретения гражданином в собственность жилого помещения в многоквартирном доме, он становится и собственником доли в праве собственности на общее имущество в этом доме, которая пропорциональна размеру общей площади приобретенного жилого помещения.

К такому имуществу согласно части 1 [статьи 36](http://docs.procspb.ru/zhilishhnyj-kodeks/statja-36) Жилищного кодекса Российской Федерации относятся, в частности, лестничные площадки, лестницы, лифты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, иные помещения, предназначенные для организации досуга жильцов, культурного развития, творчества, занятий физической культурой и спортом и т.п.

Вместе с тем, доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме не может служить самостоятельным предметом различного рода сделок или самостоятельно (отдельно от права собственности на жилое помещение) переходить от одного лица к другому.

Однако, нередки случаи отчуждения или иного способа выбытия (в том числе из пользования) из состава общего имущества в многоквартирном доме его элементов, в частности, подвалов, помещений мест общего пользования и других элементов.

В соответствии с частью 2 [статьи 36](http://docs.procspb.ru/zhilishhnyj-kodeks/statja-36) Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме вправе владеть и пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме.

Нормами части 4 [статьи 37](http://docs.procspb.ru/zhilishhnyj-kodeks/statja-37) Жилищного кодекса Российской Федерации установлен запрет собственнику помещения в многоквартирном доме на выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также на отчуждение этой доли и совершение иных действий, влекущих за собой передачу доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

Из содержания части 1 [статьи 38](http://docs.procspb.ru/zhilishhnyj-kodeks/statja-38) Жилищного кодекса Российской Федерации следует, что переход доли в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома возможен только при приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме.

Аналогичные положения также закреплены в части 2 [статьи 291](http://docs.procspb.ru/content/part/1453026/) Гражданского кодекса Российской Федерации и в статье 23 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Таким образом, возникновение права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома неразрывно связано с возникновением права собственности на жилое помещение в этом доме. Доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме следует судьбе права собственности на расположенное в нем жилое помещение и не может существовать отдельно от него.

Пределы распоряжения собственниками указанным имуществом ограничены жилищным и гражданским законодательством РФ и распространяются только на случаи передачи общего имущества многоквартирного дома другим лицам во временное пользование и (или) владение, в том числе в целях получения дохода.

При этом, в силу требований частей 2 - 4 [статьи 36](http://docs.procspb.ru/zhilishhnyj-kodeks/statja-36), [статей 44](http://docs.procspb.ru/zhilishhnyj-kodeks/statja-44) и [46](http://docs.procspb.ru/zhilishhnyj-kodeks/statja-46) Жилищного кодекса Российской Федерации такое решение принимается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме при условии, если за него проголосовало не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Аналогичный порядок принятия решения распространяется и на случаи, когда в многоквартирном доме создано товарищество собственников жилья либо создан жилищно-строительный кооператив.

Самовольное же распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме может повлечь снижение безопасности многоквартирного дома, привести к ненадлежащей эксплуатации важнейших конструктивных и технических элементов здания, исключить свободный доступ собственников жилья к помещениям, входящим в состав общего имущества в многоквартирном доме.

Право обращения в суд за защитой прав, свобод и законных интересов граждан в случае, если они по состоянию здоровья, возрасту, недееспособности и другим уважительным причинам не могут сами обратиться в суд, в силу ч. 1 ст. 45 Гражданского процессуального кодекса РФ предоставлено также прокурору.