
Глава 1. Жилищное право

1. Общие положения

В настоящее время основным нормативным актом, регламентирующим вопросы жилищной сферы, является Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ¹, вступивший в силу с 1 марта 2005 г. В каждом субъекте РФ должен быть принят специальный пакет документов, посвященных правовому регулированию жилищных отношений. В Санкт-Петербурге, например, эта работа происходила в период с весны 2005 по лето 2007 г.

Что такое жилое помещение?

Часть 2 ст. 15 ЖК раскрывает такое важное понятие, как жилое помещение. Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства РФ). Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения (комнат), включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

К жилым помещениям ч. 1 ст. 16 ЖК относит:

- 1) жилой дом, часть жилого дома;
- 2) квартиру, часть квартиры;
- 3) комнату.

¹ Российская газета. 2005. 12 января.

Жилой дом — это индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования.

Квартира — это структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования.

Комнатой является часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Назначение жилого помещения предусмотрено ст. 17 ЖК. Основным назначением, естественно, является непосредственное проживание граждан. Также в ст. 17 названы два вида деятельности, которая может осуществляться в жилом помещении:

- ✦ профессиональная деятельность (например, Федеральный закон «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в РФ» разрешает размещение адвокатского кабинета в жилом помещении);
- ✦ индивидуальная предпринимательская деятельность, не связанная с промышленным производством какой-либо продукции.

Использование жилого помещения в таких целях разрешено, если это не нарушает права и законные интересы других граждан (в первую очередь соседей) и требования, которым должно отвечать жилое помещение.

В ст. 18 ЖК закреплено правило о том, что право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Жилищным кодексом¹.

Что такое жилищный фонд?

Новый Жилищный кодекс разделил весь жилищный фонд (совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории РФ) на несколько видов в зависимости от формы собственности:

- 1) частный жилищный фонд — совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц;

¹ Подробно этот вопрос рассмотрен в главе 4 «Сделки с недвижимостью». — *Примеч. авт.*

- 2) государственный жилищный фонд — совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд РФ), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам Российской Федерации (жилищный фонд субъектов РФ);
- 3) муниципальный жилищный фонд — совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

Кроме того, в зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется на:

- 1) жилищный фонд социального использования — совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;
- 2) специализированный жилищный фонд — совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV ЖК жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов (общежития и пр.);
- 3) индивидуальный жилищный фонд — совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются гражданами — собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также юридическими лицами — собственниками таких помещений для проживания граждан на указанных условиях пользования;
- 4) жилищный фонд коммерческого использования — совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) в пользование.

2. Перепланировки жилого помещения

Достаточно часто возникает ситуация, когда, решив сделать ремонт квартиры, хозяин задумывается о более современных интерьерах и дизайне своего жилья. Поскольку большинство многоквартирных домов выполнено по типовым проектам, не предусматривающим каких-то индивидуальных особенностей квартир, люди стремятся внести во внут-

ренное убранство своего жилья максимум индивидуальности. Некоторые из них прибегают к услугам дизайнеров, другие полагаются на собственные представления о том, как должно выглядеть жилье. Несколько лет назад в моду вошли арочные проемы в стенах, создание «кухонь-гостиных», соединение (или, наоборот, разделение) санитарно-технических помещений. Естественно, закон не запрещает гражданам ремонтировать свои квартиры и обустраивать их по своему вкусу, но содержит некоторые обязательные требования в этой сфере.

Остановимся подробнее на таких понятиях, как переустройство и перепланировка. Статья 25 ЖК предусматривает, что переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Как оформляется переустройство и перепланировка жилого помещения?

Для того чтобы произвести переустройство или перепланировку, необходимо получить согласование органа местного самоуправления, на чьей территории находится жилое помещение. Обратиться за выдачей такого согласования может или собственник жилого помещения, или уполномоченное им лицо. Статья 26 ЖК называет исчерпывающий перечень документов, который должен быть представлен для получения согласования:

- 1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке;
- 2) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- 3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;
- 4) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;
- 5) согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если

- заявителем является наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма);
- 6) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

Рассмотрение заявления должно быть закончено в срок, не превышающий 45 дней. По результатам рассмотрения заявления может быть принято одно из двух решений:

- ✦ решение о согласовании переустройства (перепланировки), которое является единственным основанием проведения переустройства или перепланировки;
- ✦ решение об отказе в согласовании переустройства (перепланировки).

Отказ в согласовании возможен в случаях, указанных в ч. 1 ст. 27 ЖК:

- 1) непредставление полного комплекта документов;
- 2) представление документов в ненадлежащий орган;
- 3) несоответствие проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

В тексте решения должно быть четко указано основание, по которому оно вынесено. Такое решение выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

После получения согласования проводится непосредственно переустройство или перепланировка. Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии. Этот акт должен быть направлен органом, осуществляющим согласование, в организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости»¹ от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ.

Пункт 9.1 ч. 1 ст. 14 ЖК возлагает на органы местного самоуправления определение порядка получения документа, подтверждающего принятие решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в соответствии с условиями и порядком переустройства и перепланировки жилых помещений.

¹ Российская газета. 2007. 30 июля.

Таким образом, переустройство и перепланировка жилых помещений находятся под контролем органов местного самоуправления. Это необходимо в первую очередь для безопасного проведения ремонтно-строительных работ. Более того, действующее жилищное законодательство (ст. 29 ЖК) предусматривает негативные последствия самовольного переустройства или перепланировки.

Что такое самовольные переустройство и перепланировка жилого помещения и какие последствия они влекут?

Самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии согласования или с нарушением проекта. В этих случаях лица, выполнившие работы, привлекаются к административной ответственности (так, ст. 7.21 Кодекса об административных правонарушениях устанавливает, что самовольная перепланировка жилых помещений в многоквартирных домах влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до двух тысяч пятисот рублей), а собственник или наниматель жилого помещения обязывается привести его в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование. В переустроенном и (или) перепланированном состоянии жилое помещение может быть сохранено только по решению суда и если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозы их жизни или здоровью.

Часть 5 ст. 29 ЖК предусматривает, что если жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние, суд по иску этого органа может принять решение:

- 1) в отношении собственника — о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи такого жилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние;
- 2) в отношении нанимателя такого жилого помещения по договору социального найма — о расторжении данного договора с возложением на собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по указанному договору, обязанности по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние.

3. Право собственности на жилые помещения

Какие права и обязанности предоставлены собственнику жилого помещения?

Право собственности на жилое помещение может быть приобретено гражданином в результате приватизации (бесплатной передачи комнаты, квартиры в собственность) или гражданско-правовой сделки (покупки, дарения, мены и пр.). В соответствии с ч. 1 ст. 30 ЖК собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования. Кроме того, собственник вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским и жилищным законодательством. К обязанностям собственника жилого помещения относятся:

- ✦ бремя содержания жилого помещения (в первую очередь оно включает оплату коммунальных платежей);
- ✦ поддержание жилого помещения в надлежащем техническом состоянии;
- ✦ соблюдение прав и законных интересов соседей;
- ✦ соблюдение правил пользования жилыми помещениями;
- ✦ соблюдение правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Какие лица относятся к членам семьи собственника жилого помещения?

Часть 1 ст. 31 ЖК называет круг лиц, которые относятся к членам семьи собственника:

- ✦ его супруг;
- ✦ его дети;
- ✦ его родители.

При этом для признания членами семьи собственника необходимо совместное проживание с собственником в этом жилом помещении. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключитель-

ных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи.

Членам семьи собственника предоставлено равное с ним право пользования жилым помещением (но по соглашению между ними и собственником возможно другое решение этого вопроса). Дееспособные члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

Каковы последствия прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения?

В соответствии с ч. 4 ст. 31 ЖК в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. Таким образом, по общему правилу, в этом случае бывший член семьи собственника теряет возможность проживания в данном жилом помещении. Сохранение права пользования жилым помещением возможно по решению суда в следующих ситуациях:

- ✦ отсутствие у лица оснований приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением;
- ✦ тяжелое имущественное положение, которое не позволяет лицу обеспечить себя иным жилым помещением;
- ✦ иные заслуживающие внимания обстоятельства, не позволяющие лицу обеспечить себя иным жилым помещением (их перечень в законе не раскрыт).

В таких случаях по иску бывшего члена семьи собственника суд сохраняет за ним право пользования жилым помещением на определенный срок. Кроме того, собственник может быть обязан судом приобрести жилье для своего бывшего супруга и тех членов семьи, на содержание которых с собственника взысканы алименты. Это возможно на основании их самостоятельного требования.

Часть 5 ст. 31 ЖК устанавливает, что по истечении срока пользования жилым помещением, установленного решением суда, соответствующее право пользования жилым помещением бывшего члена

семьи собственника прекращается, если иное не установлено соглашением между собственником и данным бывшим членом его семьи. До истечения указанного срока право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается одновременно с прекращением права собственности на данное жилое помещение этого собственника или, если отпали обстоятельства, послужившие основанием для сохранения такого права, на основании решения суда.

Каковы правила пользования жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу?

Специальные правила установлены для пользования жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу (ст. 33 ЖК). Предметом завещательного отказа в соответствии с ч. 2 ст. 1137 ГК может быть передача отказополучателю в собственность, во владение на ином вещном праве или в пользование вещи, входящей в состав наследства, передача отказополучателю входящего в состав наследства имущества, приобретение для отказополучателя и передача ему иного имущества, выполнение для него определенной работы или оказание ему определенной услуги либо осуществление в пользу отказополучателя периодических платежей и т. п. Гражданин, которому по завещательному отказу предоставлено право пользования жилым помещением на указанный в соответствующем завещании срок, пользуется данным жилым помещением наравне с собственником данного жилого помещения. По истечении установленного завещательным отказом срока пользования жилым помещением право пользования им у соответствующего гражданина прекращается, за исключением случаев, если право пользования данным жилым помещением у соответствующего гражданина возникло на ином законном основании. Дееспособный гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, несет солидарную с собственником такого жилого помещения ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования таким жилым помещением, если иное не предусмотрено соглашением между указанными собственником и гражданином. Гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, вправе потребовать государственной регистрации права пользования жилым помещением, возникающего из завещательного отказа. Аналогичные права предоставлены ст. 34 ЖК гражданам, пользующимся жилыми помещениями на основании договора пожизненного содержания с иждивением.

Как можно выселить гражданина, чье право пользования жилым помещением прекращено?

В ст. 35 ЖК указаны важные гарантии, предоставленные собственникам жилых помещений. Нормы ст. 35 посвящены проблеме выселения граждан, чьи права пользования жилым помещением прекращены, или граждан, нарушающих правила пользования жилым помещением. Эти положения существенно упрощают фактическое исполнение судебных актов о выселении.

В соответствии с ч. 1 ст. 35 ЖК при прекращении права пользования жилым помещением гражданин обязан его освободить. Если данный гражданин в срок, установленный собственником соответствующего жилого помещения, не освобождает указанное жилое помещение, он подлежит выселению по требованию собственника на основании решения суда. Правда, не совсем понятно, как будут сосуществовать собственник и бывший член его семьи на территории одного жилого помещения до принятия судом решения.

Другая возможность выселения установлена ч. 2 ст. 35 в отношении следующих лиц:

- ✦ за которыми сохранено право пользования жилым помещением при прекращении семейных отношений с его собственником;
- ✦ которые пользуются жилым помещением на основании завещательного отказа.

Если указанные лица используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение, собственник жилого помещения вправе предупредить данных граждан о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, собственник жилого помещения также вправе назначить данным гражданам разумный срок для проведения ремонта жилого помещения. В случае если данные граждане после предупреждения собственника жилого помещения продолжают нарушать права и законные интересы соседей, использовать жилое помещение не по назначению или без уважительных причин не проведут необходимый ремонт, они, по требованию собственника жилого помещения, подлежат выселению на основании решения суда.

4. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Общее собрание таких собственников

Что относится к общему имуществу собственников в многоквартирном доме?

Часть 1 ст. 36 ЖК предусматривает, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности 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), а также 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, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. 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 в установленных жилищным и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами (ч. 5 ст. 36 ЖК). Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до дня введения в действие Жилищного кодекса. Новое обременение земельного участка

правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме.

Часть 6 ст. 36 ЖК предусматривает, что при разрушении, случайной гибели или сносе многоквартирного дома собственники помещений в многоквартирном доме сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагался данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и на иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в соответствии со своей долей в праве общей долевой собственности на общее имущество на момент его разрушения или сноса.

Как определяется доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме?

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (ч. 1 ст. 37 ЖК). Она следует судьбе права собственности на указанное помещение. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника.

Часть 4 ст. 37 ЖК запрещает собственнику помещения в многоквартирном доме:

- 1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- 2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

Чем регламентировано право собственности на общее имущество собственников комнат в коммунальной квартире?

Специальные положения установлены в ст. 41 ЖК о праве собственности на общее имущество собственников комнат в коммунальной квартире. Им принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данной квартире, используемые для обслуживания более одной

комнаты. Изменение размера общего имущества в коммунальной квартире возможно только с согласия всех собственников комнат в данной квартире путем ее переустройства и (или) перепланировки. Доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире определяются в порядке ст. 42 ЖК: каждая из них пропорциональна размеру общей площади комнаты, принадлежащей гражданину. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме, пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире. Доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире следует судьбе права собственности на указанную комнату. При переходе права собственности на комнату в коммунальной квартире доля в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире нового собственника такой комнаты равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такой комнаты. Собственнику комнаты в коммунальной квартире запрещено осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире и отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанную комнату. При продаже комнаты в коммунальной квартире остальные собственники комнат в данной коммунальной квартире имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты в порядке и на условиях, которые установлены Гражданским кодексом РФ.

Какие вопросы входят в компетенцию общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме?

Достаточно подробно в Жилищном кодексе освещена компетенция общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Оно является органом управления многоквартирным домом. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся (ч. 2 ст. 44 ЖК):

- 1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяй-

- ственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;
 - 3) принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;
 - 4) выбор способа управления многоквартирным домом;
 - 5) другие вопросы, отнесенные ЖК к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Как проводится общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме?

В соответствии со ст. 45 ЖК собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Также возможно проведение внеочередных общих собраний. Собрание правомочно, если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Решение принимается простым большинством голосов присутствующих лиц, если речь идет о выборе способа управления многоквартирным домом или иных вопросах, отнесенных к ведению общего собрания. Если же в повестку дня включены вопросы о реконструкции дома, судьбе земельного участка или передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме, решение принимается квалифицированным большинством не менее двух третей голосов от общего числа собственников.

Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя.