



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Садовая-Самотечная ул., д. 10/23,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.ru

20.04.2017 № 13833-АЧ/04

На № _____ от _____

Высшим должностным лицам
субъектов Российской Федерации
(руководителям высших
исполнительных органов
государственной власти субъектов
Российской Федерации)
(по списку рассылки)

В связи с поступающими обращениями граждан по вопросу выбытия общего имущества в многоквартирных домах из законного владения и пользования собственников помещений в таких многоквартирных домах Минстрой России считает необходимым отметить следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в многоквартирном доме.

Частью 2 статьи 36 ЖК РФ за собственниками помещений в многоквартирном доме закреплены права владения, пользования и в установленных ЖК РФ и гражданским законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Частью 4 статьи 37 ЖК РФ установлен запрет для собственника помещения в многоквартирном доме на осуществление выдела в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также на отчуждение своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме и совершение иных действий, влекущих за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

Из нормативного содержания части 1 статьи 38 ЖК РФ следует, что переход доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме

возможен только при приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме и только приобретателю такого помещения. При этом, возникновение рассматриваемого права на долю в праве общей собственности не зависит от воли приобретателя помещения в многоквартирном доме.

Указанные утверждения находят свое отражение в положениях статьи 23 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», в соответствии с которыми государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в многоквартирных домах проводится в том числе в соответствии с ЖК РФ. При этом, государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Складывающаяся сегодня судебная практика также свидетельствует о невозможности принадлежности общего имущества в многоквартирном доме третьим лицам, не являющимся собственниками помещений в многоквартирном доме. Так, согласно позиции Арбитражного суда Московского округа (постановление от 3 октября 2016 года № А40-142132/2015) нежилые помещения, имеющие признаки общего имущества в многоквартирном доме, которые на момент приватизации первого жилого помещения в многоквартирном доме не были сформированы как самостоятельный объект недвижимого имущества для использования в целях, не связанных с обслуживанием более чем одной квартиры, даже в случае последующей передачи органами государственной власти субъектов Российской Федерации, оформившими право собственности, данных помещений в пользование третьим лицам, подлежат возврату в общедомовое имущество. При этом право собственности на спорное имущество, зарегистрированное в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, не означает, что право собственности жильцов на общее имущество в многоквартирном доме прекратилось (Постановление Президиума Высшего Арбитражного суда от 26 марта 2013 г. № 14828/12 и Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Российской Федерации от 10 февраля 2015 №91-КГ14-5).

На основании изложенного с целью недопущения нарушения прав собственников помещений в многоквартирных домах по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом в многоквартирных домах прошу Вас рассмотреть возможность создания при уполномоченном органе государственной власти субъекта Российской Федерации рабочей группы по защите прав собственников помещений в многоквартирных домах в отношении общего имущества. О принятом решении прошу сообщить в срок до 30 мая 2017 г. в Минстрой России по адресу: 127994, г. Москва, ул. Садовая Самотечная, д. 10/23, стр. 1, а также на адрес электронной почты: info@tsgdom.ru.

Дополнительно сообщаем, что с целью оказания методической помощи организациям собственников жилья, органам государственной власти субъектов Российской Федерации и органам местного самоуправления по вопросам

восстановления прав собственников многоквартирных домов на объекты общего имущества Советом НП «ЖКХ Контроль» создана межрегиональная комиссия. Руководитель Комиссии - Пинчуков Андрей Петрович, тел: +7 9106607061, электронный адрес: info@tsgdom.ru.

Заместитель Министра - Главный
Государственный жилищный инспектор
Российской Федерации

A stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large loop at the top and a long, sweeping underline that extends to the right.

А.В.Чибис.