

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

ПИСЬМО
от 23 июля 2015 г. N 22876-АЧ/04

В Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации поступают обращения, исходя из которых до настоящего времени продолжают 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 этой связи, а также в целях реализации единого подхода при рассмотрении обращений граждан по вопросу правомерности индивидуализации отдельных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, их отчуждения в пользу третьих лиц (продажи, сдачи в аренду) Минстрой России считает необходимым довести до сведения всех заинтересованных лиц 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 (далее - общее имущество МКД), 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 данном доме.

Во исполнение части 3 статьи 39 ЖК РФ принято постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 об утверждении Правил содержания общего имущества в МКД (далее - Правила N 491), которыми в том числе установлен порядок определения состава общего имущества МКД.

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

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

Примечание: В тексте документа, видимо, допущена опечатка: имеется в виду часть 2 ст.290 ГК РФ.

Аналогичная норма также закреплена в части 2 статьи 291 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ).

Таким образом, возникновение права общей долевой собственности на общее имущество МКД, а также вытекающих из положений жилищного законодательства обязанностей неразрывно связано с возникновением права собственности на жилое или нежилое помещение в этом доме.

В этой связи доля в праве собственности на общее имущество МКД не может служить самостоятельным предметом различного рода сделок или самостоятельно переходить от одного лица к другому. Указанные права не могут рассматриваться как самостоятельный объект гражданских прав.

Из нормативного содержания части 1 статьи 38 ЖК РФ следует, что переход доли в праве общей собственности на общее имущество МКД 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 также находят отражение в положениях статьи 23 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 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 МКД.

На основании вышеизложенного следует правомерный вывод о том, что доля в праве собственности на общее имущество МКД следует судьбе права собственности на расположенное в нем жилое или нежилое помещение и не может существовать отдельно от него.

Указанные нормы также свидетельствуют о невозможности самостоятельной регистрации права собственности на отдельные элементы общего имущества МКД.

Минстрой России обращает внимание на то, что изъятие из имущественного комплекса многоквартирного дома, являющегося сложным инженерным сооружением, отдельных составных частей, способно привести к нарушению требований ЖК РФ к надлежащему содержанию общего имущества МКД, обеспечивающему соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома, доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, надлежащую эксплуатацию важнейших конструктивных и технических элементов здания, необходимых для соблюдения постоянной готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в таком доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

Кроме того, Минстрой России считает необходимым также обратить внимание, что передача во временное пользование и (или) владение общего имущества МКД, в том числе в целях получения дохода, в соответствии с частями 2 - 4 статьи 36, статьей 44 ЖК РФ осуществляется исключительно на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД. При этом, в соответствии с частью первой статьи 46 ЖК РФ соответствующее решение может быть принято при условии, если за него проголосовало не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, в случае когда часть общего имущества отчуждается путем реконструкции многоквартирного дома, либо если общее имущество передается во временное пользование - большинством голосов от общего числа участников в общем собрании, при этом в собрании должны принять участие собственники, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

Указанное требование в силу части 1.1 статьи 146 ЖК РФ распространяется также на случаи, когда в многоквартирном доме создано товарищество собственников жилья, а в случаях, указанных в части 2 статьи 129 ЖК РФ, - когда в многоквартирном доме создан жилищно-строительный кооператив.

Заместитель Министра -
Главный государственный
жилищный инспектор
Российской Федерации
А.В.ЧИБИС