МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 5 октября 2020 года N 30237-ОГ/06

[Об общем имуществе собственников помещений в МКД]

Отдел управления жилищным фондом и ОГЖН Департамента развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России в пределах своей компетенции рассмотрел обращение и сообщает следующее.

1. [Постановление Верховного Совета РФ от 27.12.1991 N 3020-1](https://docs.cntd.ru/document/9003600#64U0IK) не является безусловным основанием для признания нежилых помещений в многоквартирных домах (далее - МКД) государственной или муниципальной собственностью.

По состоянию на 27.12.1991 единственным собственником всех помещений как жилого, так и нежилого фонда являлась Российская Федерация.

[Постановлением Верховного Совета РФ от 27.12.1991 N 3020-1](https://docs.cntd.ru/document/9003600#64U0IK) весь жилой и нежилой фонд, за исключением отдельных объектов, оставшихся в федеральной государственной собственности, был передан в собственность муниципальных образований (жилой и нежилой фонд в городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге передан в государственную собственность соответствующих городов).

Однако указанные действия произведены не с целью установления бессрочного права собственности муниципалитетов и субъектов РФ на объекты недвижимости, а с целью упрощения дальнейшего перераспределения собственности - в том числе путем приватизации жилых помещений (квартир) из муниципальной (государственной) собственности.

[Постановлением Верховного Совета РФ от 27.12.1991 N 3020-1](https://docs.cntd.ru/document/9003600#64U0IK) нежилой фонд передан в муниципальную (а в городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - государственную) собственность совместно с жилым фондом.

При этом необходимо обратить внимание, что согласно [статье 36 Жилищного Кодекса Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/901919946#8OS0LN) (далее - [ЖК РФ](https://docs.cntd.ru/document/901919946#7D20K3)) собственникам помещений МКД принадлежит общее имущество, в состав которого входят и нежилые помещения, отвечающие признакам, установленным [статьей 36 ЖК РФ](https://docs.cntd.ru/document/901919946#8OS0LN) и [пунктом 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме](https://docs.cntd.ru/document/901991977#7DC0K7), утвержденных [Постановлением Правительства Российской от 13.08.2006 N 491](https://docs.cntd.ru/document/901991977#64U0IK)\* (далее - [Правила N 491](https://docs.cntd.ru/document/901991977#7D60K4)).

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\* Текст соответствует оригиналу. - Примечание изготовителя базы данных.

Из системного анализа нормативных правовых актов следует, что [Постановлением Верховного Совета РФ от 27.12.1991 N 3020-1](https://docs.cntd.ru/document/9003600#64U0IK) в муниципальную и государственную собственность переданы:

- жилой фонд;

- помещения из состава нежилого фонда, имеющие самостоятельное назначение;

- помещения в МКД из состава нежилого фонда, входящие в состав общего имущества собственников помещений МКД.

В соответствии с [частями 2](https://docs.cntd.ru/document/901919946#8PQ0M0), [3 статьи 37 ЖК РФ](https://docs.cntd.ru/document/901919946#8PS0M1) доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение, а 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 такого помещения.

Таким образом, в момент приобретения муниципальными образованиями (и городами федерального значения Москвой и Санкт-Петербургом) права собственности на жилой и нежилой фонд согласно [Постановлению Верховного Совета РФ от 27.12.1991 N 3020-1](https://docs.cntd.ru/document/9003600#64U0IK), соответствующие муниципальные образования (и города федерального значения Москва и Санкт-Петербург) одновременно приобрели и право собственности на общедомовое имущество в МКД.

Однако в моменты перехода права собственности на отдельные помещения в МКД от муниципальных образований и городов федерального значения к иным лицам (приватизация квартир, покупка нежилых помещений и т.п.), к новым собственникам в силу закона переходили и соответствующие доли в праве собственности на общее имущество в МКД, в том числе на нежилые помещения, входящие в состав общего имущества МКД.

Таким образом, признание права собственности муниципальных образований и городов федерального значения на нежилые помещения в МКД исключительно на основании [Постановления Верховного Совета РФ от 27.12.1991 N 3020-1](https://docs.cntd.ru/document/9003600#64U0IK) недопустимы без учета прочих обстоятельств, без исследования наличия или отсутствия признаков отнесения соответствующих нежилых помещений к общему имуществу в МКД.

2. Признание нежилых помещений в МКД общим имуществом собственников помещений в МКД на основании соответствия таких помещений признакам общего имущества, установленным [статьей 36 ЖК РФ](https://docs.cntd.ru/document/901919946#8OS0LN) и [пунктом 2 Правил N 491](https://docs.cntd.ru/document/901991977#7DC0K7), делает невозможным установление права государственной или муниципальной собственности на указанные нежилые помещения в МКД.

3. В случае, если нежилое помещение в МКД обладает признаками общего имущества, установленным [статьей 36 ЖК РФ](https://docs.cntd.ru/document/901919946#8OS0LN) и [пунктом 2 Правил N 491](https://docs.cntd.ru/document/901991977#7DC0K7), и при этом в ЕГРН отсутствуют сведения о государственной регистрации права собственности на указанное нежилое помещение, то такой факт свидетельствует об отнесении данного нежилого помещения к общему имуществу собственников помещений МКД.

[Пунктом 3 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 N 64 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания"](https://docs.cntd.ru/document/902169099#6520IM) установлено: "Право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - реестр)".

4. Если на момент приватизации первой квартиры в МКД нежилое помещение не было выделено для самостоятельного использования, не связанного с обслуживанием дома, а признавалось помещением, предназначенным для использования всеми собственниками помещений МКД, такое нежилое помещение в силу закона относится к общему имуществу в МКД.

Если на момент рассмотрения вопроса определения собственника конкретного нежилого помещения в МКД указанное нежилое помещение используется совместно собственниками помещений дома для целей, определенных [пунктами 1](https://docs.cntd.ru/document/901919946#A9O0NK)-[2 части 1 статьи 36 ЖК РФ](https://docs.cntd.ru/document/901919946#A9S0NL) ("помещения, 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), иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий"), находится в фактическом владении собственников помещений (ключи от помещения находятся у уполномоченного собственниками лица, помещение используется в соответствии с определенными собственниками помещений МКД целями), при этом с момента приватизации первой квартиры в МКД и до момента рассмотрения вопроса определения собственника помещения органы местного самоуправления и органы государственной власти фактически не владели, не пользовались и не распоряжались указанным помещением, тогда наличие указанных обстоятельств является подтверждением нахождения рассматриваемого помещения в составе общего имущества собственников помещений в МКД.

5. [Раздел IX ЖК РФ](https://docs.cntd.ru/document/901919946#BOI0OS) называется "Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах" и устанавливает порядок проведения капитального ремонта исключительно общего имущества в МКД.

В частности, [пункт 4 части 1 статьи 166 ЖК РФ](https://docs.cntd.ru/document/901919946#BQC0P6) устанавливает, что к работам по капитальному ремонту общего имущества относится "ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме".

Согласно [статье 170 ЖК РФ](https://docs.cntd.ru/document/901919946#BP60P2) фонд капитального ремонта, предназначенный для финансирования работ по капитальному ремонту общего имущества, формируется за счет взносов собственников помещений МКД, пеней, доходов, полученных от размещения средств фонда капитального ремонта, средств финансовой поддержки, предоставленной в соответствии со [статьей 191 ЖК РФ](https://docs.cntd.ru/document/901919946#BQ40P4), а также кредитных и (или) иных заемных средств.

Таким образом, если за счет средств фонда капитального ремонта проведен капитальный ремонт нежилого помещения или отдельные виды работ по капитальному ремонту (такие как замена дверей, окон, ремонт строительных конструкций и/или инженерного оборудования указанного нежилого помещения), и при этом никаких нарушений в действиях лица, выступающего заказчиком работ по капитальному ремонту общего имущества, не выявлено, в таком случае указанное обстоятельство подтверждает факт отнесения нежилого помещения к общему имуществу собственников помещений МКД.

Необходимо обратить внимание, что согласно [статье 210 Гражданского Кодекса Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/9027690#AA20NV) именно собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества. То есть, в случае нахождения нежилого помещения в собственности отдельного лица, в том числе публично-правового образования, такое лицо обязано самостоятельно обеспечивать ремонт принадлежащего ему помещения.

Если нежилое помещение входит в общее имущество собственников помещений МКД, то ремонт указанного помещения производится за счет средств этих собственников (в том числе за счет взносов на капитальный ремонт).

6. Само по себе отсутствие подписанного от имени собственника нежилого помещения в МКД договора управления не означает отсутствие права собственности другого лица на указанное нежилое помещение.

Вместе с тем, согласно [части 1 статьи 158 ЖК РФ](https://docs.cntd.ru/document/901919946#A8A0ND) собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт.

Если нежилое помещение в МКД содержится за счет средств, вносимых собственниками помещений в МКД в качестве платы за "содержание жилого помещения" лицу, осуществляющему управлению МКД, то такое нежилое помещение признается общим имуществом.

Отказ лица (в том числе публично-правового образования) от обязанности по содержанию конкретного нежилого помещения в МКД может быть обусловлен исключительно отказом от признания права собственности указанного лица на соответствующее нежилое помещение.

7. Общая площадь помещений МКД, находящихся в собственности отдельных лиц, является важнейшим показателем, влияющим и на определение размера платы за содержание жилого помещения, и на определение количества голосов собственников помещений при участии указанных собственников в общих собраниях таких собственников.

Если на протяжении длительного времени какое-либо конкретно определенное нежилое помещение в МКД признавалось и собственниками помещений в данном МКД, и лицами, осуществляющими управление данным МКД, и органами государственного жилищного надзора общим имуществом собственников помещений МКД, при этом площадь указанного помещения никогда не использовалась в расчетах в составе общей площади помещений МКД, находящихся в собственности, то такое обстоятельство (совместно с другими фактами) подтверждает отнесение указанного нежилого помещения к общему имуществу собственников помещений в МКД.

8. Согласно [статье 209 Гражданского Кодекса Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/9027690#A9O0NQ) исключительно собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Следовательно, если нежилое помещение в МКД не является государственной или муниципальной собственностью, то у соответствующих государственных органов или органов местного самоуправления отсутствует право по распоряжению таким помещением, в том числе по проведению его перепланировки.

Если нежилое помещение в МКД входит в состав общего имущества собственников помещений МКД, то именно собственники помещений в МКД в соответствии с [частью 2 статьи 36 ЖК РФ](https://docs.cntd.ru/document/901919946#8P40LP) владеют, пользуются и в установленных [ЖК РФ](https://docs.cntd.ru/document/901919946#7D20K3) и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Следовательно, ни у органов государственной власти, ни у органов местного самоуправления не имеется законных оснований для проведения по своему усмотрению перепланировки нежилых помещений в МКД, обладающих признаками общего имущества, установленными [статьей 36 ЖК РФ](https://docs.cntd.ru/document/901919946#8OS0LN), для разделения указанных помещений на несколько помещений с целью отнесения части вновь образованных помещений к общему имуществу собственников помещений МКД и передачи части вновь образованных нежилых помещений, после перепланировки не обладающих признаками общего имущества, в частную, муниципальную или государственную собственность.

Обращаем внимание, что в соответствии с [пунктом 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации](https://docs.cntd.ru/document/9047431#7D80K5), утвержденных [постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.1997 N 1009](https://docs.cntd.ru/document/9047431#64U0IK), письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

Таким образом, письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, являются позицией Минстроя России, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.

Начальник отдела управления  
жилищным фондом и ОГЖН  
Л.Р.Егорова