

Справка
по вопросам описания состава общего имущества
в многоквартирном доме

В соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса РФ многоквартирный жилой дом представляет собой совокупность объектов индивидуального пользования (жилые и нежилые помещения) и общего имущества собственников, к которому относятся помещения и оборудование, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных пределах распоряжаются общим имуществом в порядке, предусмотренном положениями Гражданского кодекса РФ об осуществлении права общей долевой собственности (гл. 16) и нормами Жилищного кодекса РФ (гл. 6, 13, разд. VIII).

Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на которое возникает право собственности у всех собственников помещений в данном доме, установлен ст. 36 Жилищного кодекса РФ и детально конкретизирован постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, утвердившем Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - Правила содержания общего имущества).

В соответствии с п. 1 Правил содержания общего имущества **состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определяется:**

- **собственниками помещений в многоквартирном доме - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;**

- **федеральными органами государственной власти и органами государственной власти субъектов РФ - в целях контроля за содержанием общего имущества;**

- **органами местного самоуправления (в городах федерального значения - органами государственной власти указанных субъектов РФ) - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с ч. 4 ст. 161 Жилищного кодекса РФ.**

Пунктом 8 постановления Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 установлено, что **разъяснения** о применении правил, утвержденных данным постановлением, **дает Министерство регионального развития РФ.**

В постановлении Правительства Москвы от 24 апреля 2007 г. N 299-ПП определены объекты, которые собственники помещений в многоквартирном доме могут отнести к общему имуществу, а также перечни работ и услуг по их ремонту и содержанию, на выполнение которых предоставляются субсидии из бюджета города Москвы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

При определении состава общего имущества в многоквартирном доме собственники помещений могут использовать нормативно-правовые акты, разработанные в целях проведения органом местного самоуправления (в городах федерального значения - органами государственной власти указанных субъектов РФ) открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом:

1. Постановление Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».
2. Распоряжение Департамента жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы от 17.12.2007 № 05-14-711/7 «Об утверждении Методических рекомендаций по определению перечня и стоимости обязательных и дополнительных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в зависимости от степени благоустройства, конструктивных и технических параметров дома». Используя данные методические рекомендации собственники помещений могут определить состав общего имущества для конкретного многоквартирного дома с учетом его индивидуальных архитектурно-планировочных и технологических особенностей.

Кроме того, собственниками помещений в многоквартирном доме могут быть использованы постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда", нормативы Москвы по эксплуатации жилищного фонда (ЖНМ), которые носят рекомендательный характер и действуют в части, не противоречащей Жилищному кодексу РФ и Практические рекомендации по планированию и учету в ТСЖ, ЖСК, ЖК, разработанные ГУ «Центр реформы в ЖКХ».

В соответствии с п. 5 постановления Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 Министерство экономического развития и торговли РФ должно было утвердить до 1 октября 2006 г. порядок определения состава общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и форму документа технического учета такого имущества. Согласно п. 4 письма Министерства экономического развития РФ от 19.10.2009 N Д23-3422 в настоящее время проект постановления находится в стадии разработки в Минэкономразвития России.

В соответствии с письмом Министерства регионального развития РФ от 04.04.2007 N 6037-PM/07 органы государственной власти не уполномочены утверждать или согласовывать состав (перечень) общего имущества в многоквартирном доме, за исключением подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации. Поэтому все материалы, разработанные органами власти города Москвы в части определения состава общего имущества носят рекомендательный характер.

В тоже время, следует учитывать, что Правила содержания общего имущества и иные нормативные правовые акты Российской Федерации не ставят право принятия решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления таким домом и действий по реализации этого решения в зависимость от определения состава общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном Минэкономразвития России в соответствии с п. 5 постановления Правительства РФ от 13.08.2006 N 491. Данное положение подтверждается в письме Министерства регионального развития РФ от 20.12.2006 N14313-PM/07 «О передаче технической документации на дом», в котором указано, что

реализация выбранного собственниками помещений способа управления многоквартирным домом не зависит от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов.

Жилищным кодексом РФ было утверждено понятие «техническая документация на многоквартирный дом» (ч.10 ст.162 Жилищного кодекса РФ). Перечень документов, включаемых в состав технической документации на многоквартирный дом, установлен также п.п. 24, 26 Правил содержания общего имущества, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491. В Москве в качестве методических рекомендаций по составу технической и иной связанной с управлением домом документации указан в распоряжениях ДЖКХиБ г. Москвы N 05-14-316/6 от 29.09.2006 и № 05-14-123/6-1 от 15.08.2006.

Техническая инвентаризация (технический учет) составляет основу государственного учета жилищного фонда (ч.ч. 4, 5 ст. 19 Жилищного кодекса РФ). Государственному учету подлежат все жилые дома, жилые помещения, находящиеся на территории Российской Федерации (т.е. частного, государственного и муниципального жилищных фондов).

Постановлением Правительства РФ от 04.12.2000 N 921 утверждено Положение об организации в Российской Федерации государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства.

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 13.10.1997 № 1301 (ред. от 30.04.2009) «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации» **технический учет жилищного фонда возлагается на специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации** - унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро (БТИ).

Для предварительного получения сведений об объектах, по которым уже произошли или могут произойти изменения, используются данные оперативного технического учета полученные от собственников помещений многоквартирных домов, органов исполнительной власти и организаций.

Согласно п. 1 ст. 46 Жилищного кодекса РФ принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с п. 3 Правил содержания общего имущества при определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

Согласно приказу Минюста РФ от 14.02.2007 N 29 "Об утверждении

Инструкции об особенностях внесения записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним при государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме, предоставления информации о зарегистрированных правах общей долевой собственности на такие объекты недвижимого имущества" внесение в ЕГРП размера долей в праве общей долевой собственности на объект недвижимости собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется на основании сведений, содержащихся в представленном на государственную регистрацию решении (протоколе) общего собрания собственников, ином соглашении участников общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (ст. 15 Закона о введении в действие Жилищного кодекса РФ, ст. 245 Гражданского кодекса РФ, п. 39 Правил ведения ЕГРП).

В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в ЕГРП, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в ЕГРП (п. 4 Правил содержания общего имущества).

Таким образом, собственники помещений в многоквартирном доме, в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества, вправе самостоятельно определять состав общего имущества в многоквартирном доме, руководствуясь ст. 36 Жилищного кодекса РФ и п. п. 2 - 9 Правил содержания общего имущества, а также пользоваться методическими рекомендациями, указанными выше.

Вместе с тем, учитывая, что вопросы технического учета и технической инвентаризации регулируются нормами федерального законодательства, порядок внесения изменений, формирования и приведения в соответствие технической документации является компетенцией органов БТИ, город Москва, как субъект Российской Федерации, не имеет полномочий на разработку порядка определения состава общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и форму документа технического учета такого имущества. В рамках организации обучения инициативных групп граждан по управлению многоквартирными домами и жилищных объединений (ТСЖ, ЖК, ЖСК), проведения консультаций по проблемным вопросам в сфере управления многоквартирными домами ГУ «Центр реформы в ЖКХ» предоставляет им целевые методические сборники в качестве методических материалов и соответствующих документов в электронном виде. Также данная информация расположена на сайте ГУ «Центр реформы в ЖКХ» www.center-kgh.ru.

**Нормативно-правовые акты, регулирующие вопросы
описания состава общего имущества в многоквартирном доме:**

1. Жилищный кодекс РФ

п. 1 ст. 46 Жилищного кодекса РФ принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Постановление Правительства РФ от 13.10.1997 № 1301 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации» (в ред. Постановления Правительства РФ от 30.04.2009 N 388).

технический учет жилищного фонда возлагается на специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации - унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро (БТИ).

3. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

1). п. 1 Правил содержания общего имущества состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определяется:

- собственниками помещений в многоквартирном доме - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;

- федеральными органами государственной власти и органами государственной власти субъектов РФ - в целях контроля за содержанием общего имущества;

- органами местного самоуправления - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с ч. 4 ст. 161 Жилищного кодекса РФ;

2). п. 8 - разъяснения о применении правил, утвержденных данным постановлением, дает Министерство регионального развития РФ;

3). п. 5 - Министерству экономического развития и торговли РФ утвердить до 1 октября 2006 г. порядок определения состава общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и форму документа технического учета такого имущества.

4). п. 24 - Сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом. Техническая документация на многоквартирный дом включает в себя:

а) документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;

б) документы (акты) о приемке результатов работ;

в) акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;

г) инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства. Указанная инструкция включает в себя рекомендации застройщика (подрядчика) по содержанию и ремонту общего имущества, рекомендуемые сроки службы отдельных частей общего имущества, а также может включать в себя рекомендации проектировщиков, поставщиков строительных материалов и оборудования, субподрядчиков.

5). п.25. - Застройщик, осуществляющий строительство, капитальный ремонт или реконструкцию многоквартирного дома, обязан передать под расписку в течение одного месяца после получения разрешения на введение объекта в эксплуатацию экземпляры инструкции по эксплуатации многоквартирного дома (каждый на бумажном и электронном носителях):

первый экземпляр - товариществу собственников жилья, созданному в соответствии со статьей 139 Жилищного кодекса Российской Федерации лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в строящемся многоквартирном доме;

второй экземпляр - по требованию первого обратившегося лица, являющегося собственником жилого помещения в таком доме (в случае если товарищество не создано);

третий экземпляр - в муниципальный архив городского поселения или муниципального района, на территории которого расположен многоквартирный дом.

б). п.26. - В состав иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, включаются:

а) копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;

б) выписка из Реестра, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;

в) заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного плана земельного участка по установленной форме (для многоквартирных домов, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которых осуществлялись на основании разрешения на строительство, полученного после установления Правительством Российской Федерации формы градостроительного плана земельного участка);

г) документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута или иных обременений, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута);

д) проектная документация (копия проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома (при наличии);

е) иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, перечень которых установлен решением общего собрания собственников помещений;

7). п. 3 Правил содержания общего имущества - При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре;

8). п.4 - В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в ЕГРП, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в ЕГРП.

4. Постановление Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по обору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (прилагается).

5. Приказ Министерства регионального развития РФ от 01.06.2007 N 45 "Об утверждении Положения о разработке, передаче, пользовании и хранении инструкции по эксплуатации многоквартирного дома".

В соответствии с пунктом 3 постановления Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, N 34, ст. 3680) приказываю:

1. Утвердить прилагаемое Положение о разработке, передаче, пользовании и хранении инструкции по эксплуатации многоквартирного дома (далее - Положение).

6. Приказ Минюста РФ от 14.02.2007 29 "Об утверждении Инструкции об особенностях внесения записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним при государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме, предоставления информации о зарегистрированных правах общей долевой собственности на такие объекты недвижимого имущества".

Внесение в ЕГРП размера долей в праве общей долевой собственности на объект недвижимости собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется на основании сведений, содержащихся в представленном на государственную регистрацию решении (протоколе) общего собрания собственников, ином соглашении участников общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (статья 15 Закона о введении в действие Жилищного кодекса, статья 245 Гражданского кодекса, пункт 39 Правил ведения ЕГРП). В названном документе также указываются сведения о собственниках конкретных помещений (жилых или нежилых) в многоквартирном доме.

7. Письмо Министерства регионального развития РФ от 04.09.2007 N 16273-СК/07 "О составе общего имущества в многоквартирном доме".

В соответствии с пунктом 6 Правил содержания общего имущества, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

Исходя из изложенного, обогревающие элементы (радиаторы), находящиеся внутри квартир, входят в состав общего имущества многоквартирного дома.

8. Письмо Министерства регионального развития РФ от 04.04.2007 N 6037-РМ/07 "Об определении перечня общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме".

В соответствии с пунктом 1 Правил содержания общего имущества состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определяется:

- собственниками помещений в многоквартирном доме - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;
- федеральными органами государственной власти и органами государственной власти субъектов Российской Федерации - в целях контроля за

содержанием общего имущества в соответствии со статьей 20 Жилищного кодекса Российской Федерации (например, государственные жилищные инспекции субъектов Российской Федерации);

- органами местного самоуправления (в городах федерального значения - органами государственной власти указанных субъектов Российской Федерации) - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Органы местного самоуправления (в городах федерального значения - органы государственной власти этих субъектов Российской Федерации), в целях выполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязанности по содержанию общего имущества, а также в иных целях, за исключением подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации, не уполномочены утверждать или согласовывать состав (перечень) общего имущества в многоквартирном доме.

Таким образом, собственники помещений в многоквартирном доме, в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества, вправе самостоятельно определять состав общего имущества в многоквартирном доме, руководствуясь статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации и пунктами 2 - 9 Правил содержания общего имущества.

9. Письмо Министерства регионального развития РФ от 20.12.2006 N 14313-РМ/07 «О передаче технической документации на дом».

Реализация выбранного собственниками помещений способа управления многоквартирным домом не зависит от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов.

10. Постановление Правительства Москвы от 29.08.2000 N 690 «О комплексной городской программе формирования кондоминиумов и создания условий для образования и деятельности ТСЖ» (в ред. постановления Правительства Москвы от 19.11.2002 N 940-ПП, от 03.08.2004 N 550-ПП) (прилагается).

11. Постановление Правительства Москвы от 04.07.2006 N 464-ПП "О финансовом обеспечении работ, связанных с формированием комплексов недвижимого имущества в многоквартирных домах, и обучения граждан, участвующих в управлении многоквартирными домами" (в ред. постановлений Правительства Москвы от 24.04.2007 N299-ПП, от 12.05.2009 N 423-ПП) (прилагается).

12. Постановление Правительства Москвы от 24.04.2007 N 299-ПП "О мерах по приведению системы управления многоквартирными домами в городе Москве в соответствие с Жилищным кодексом Российской Федерации" (с изменениями от 28.08.2007, 11.03, 08.04, 13.05, 22.07, 5, 19, 26.08, 30.12.2008, 10.02.2009) (прилагается).

13. Постановление Правительства Москвы от 22.05.2007 № 398-ПП «О программе поддержки и развития товариществ собственников жилья, жилищных и жилищно-строительных кооперативов в городе Москве на

2007-2009 годы и задания на 2010 год» (в ред. Постановления Правительства Москвы от 25.03.2008 № 219-ПП) (прилагается).

14. Распоряжение Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы от 13.02.2008 № 370 «О методической поддержке собственников помещений в многоквартирных домах при создании и организации деятельности товариществ собственников жилья» (прилагается).

15. Распоряжение Департамента жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы от 17.12.2007 № 05-14-711/7 «Об утверждении Методических рекомендаций по определению перечня и стоимости обязательных и дополнительных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в зависимости от степени благоустройства, конструктивных и технических параметров дома» (прилагается).