



МІНІСТЕРСТВО
ЖИТЛОВО-
КОМУНАЛЬНОГО
ГОСПОДАРСТВА
РЕСПУБЛІКИ
КРИМ

МИНИСТЕРСТВО
ЖИЛИЩНО-
КОМУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА
РЕСПУБЛИКИ
КРЫМ

КЪЫРЫМ
ДЖУМХУРИЕТИН
ИНЪ МЕСКЕН-
КОМУНАЛЬ
ХОДЖАЛЫКЪ
НАЗИРЛИГИ

Залесская ул., д. 12, г. Симферополь, Республика Крым, 295021
Тел./факс: (8652) 544-315, <http://mzhkh.rk.gov.ru>

от 09.06.2015 № 10/520

на № _____ от _____

**Главам администраций городских и
районных муниципальных образований
Республики Крым**

Министерствам Республики Крым

Об учете многоквартирных домов

Министерство жилищно-коммунального хозяйства Республики Крым в связи с многочисленными обращениями органов местного самоуправления, предприятий и организаций, осуществляющих полномочия по управлению многоквартирными домами, а также собственников жилых и нежилых помещений в них, по вопросам приема-передачи домов в муниципальную (государственную) собственность и балансового их учета управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищно-строительными и другими обслуживающими кооперативами, информирует.

Передача многоквартирного дома в муниципальную (государственную) собственность с постановкой на баланс управляющей организации, созданному товариществу собственников жилья, жилищно-строительными или другому обслуживающему кооперативу, как объекта недвижимого имущества в целом, при условии наличия в нем более одного собственника жилых (нежилых) помещений, законодательством Российской Федерации не предусмотрена.

Частью 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) предусмотрена только передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов.

В соответствии со статьей 36 Кодекса, пунктом 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) 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);

2) 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;

3) 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;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Таким образом, нормы жилищного законодательства устанавливают наличие общей долевой собственности всех собственников помещений в многоквартирных домах на общее имущество в них, независимо от сведений бухгалтерского учета государственных и муниципальных предприятий или учреждений, реестра учета муниципального (государственного) имущества и от состава муниципальной (государственной) казны.

Учет многоквартирного дома, помещения в котором принадлежат двум и более различным собственникам, в реестре муниципального (государственного) имущества и/или бухгалтерский учет многоквартирного дома на балансе управляющей или иной организации следует считать не соответствующими действующему жилищному законодательству.

Данная позиция отражена в письме Министерства регионального развития Российской Федерации от 20 декабря 2006 г. № 14316-РМ/07 (прилагается), которым даны разъяснения о необходимости списания многоквартирных домов с баланса организаций, которые являлись в силу ранее действовавшего законодательства «балансодержателями» таких многоквартирных домов.

Жилые и нежилые помещения, на которые прекращены права государственной или муниципальной собственности в результате приватизации и иных гражданско-правовых сделок, в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете списываются с баланса унитарных предприятий или государственных и муниципальных учреждений, за которыми они были закреплены на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

Следовательно, многоквартирные дома, жилые и нежилые помещения в которых принадлежат двум и более различным собственникам, подлежат списанию со счетов бухгалтерского учета организаций, исключению из реестра учета муниципального (государственного) имущества и из состава муниципальной (государственной) казны. В указанных многоквартирных домах

только жилые и нежилые помещения, находящиеся в муниципальной (государственной) собственности, могут оставаться объектами бухгалтерского учета муниципальных (государственных) организаций (при закреплении на праве хозяйственного ведения или оперативного управления), объектом учета муниципального (государственного) имущества и состоять в муниципальной (государственной) казне (при отсутствии закрепления на праве хозяйственного ведения или оперативного управления).

Таким образом, органам государственной (муниципальной) власти, осуществляющим полномочия собственника по управлению и распоряжению объектами жилищного фонда, в рамках своих полномочий необходимо принять решения об исключении таких объектов (многоквартирных домов), за исключением жилых и нежилых помещений, права государственной или муниципальной собственности, на которые не были прекращены в результате приватизации и иных гражданско-правовых сделок, из соответствующих реестров государственной (муниципальной) собственности и списании их с бухгалтерского учета организаций, которые являлись в силу ранее действовавшего законодательства «балансодержателями» таких многоквартирных домов.

Органы государственной (муниципальной) власти, осуществляющие полномочия собственника по управлению и распоряжению объектами недвижимого имущества (в т.ч. жилищного фонда) обязаны в установленном порядке зарегистрировать жилые и нежилые помещения, оставшиеся в составе государственной (муниципальной) собственности, с дальнейшими обязательствами собственника в отношении данных объектов.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны нести расходы по уплате ежемесячных взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом, что предусматривает планирование средств соответствующих бюджетов на данные расходы.

Приложение: на 1 лист.

Первый заместитель министра



А. Бочаров

МИНИСТЕРСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО
от 20 декабря 2006 г. N 14316-PM/07

О ПЕРЕДАЧЕ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
ПРИ ВЫБОРЕ СПОСОБА УПРАВЛЕНИЯ

Министерство регионального развития Российской Федерации в связи с многочисленными обращениями органов власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, предприятий и организаций жилищно-коммунального хозяйства сообщает.

Законодательство Российской Федерации не предусматривает передачу многоквартирного дома как объекта недвижимого имущества собственникам помещений, вновь выбранной управляющей организации или созданному товариществу собственников жилья. Частью 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) предусмотрена только передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов.

В соответствии со статьей 36 Кодекса, пунктом 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, многоквартирный дом, в котором помещения принадлежат двум и более различным собственникам, независимо от сведений бухгалтерского учета государственных и муниципальных предприятий или учреждений, реестра учета муниципального (государственного) имущества и от состава муниципальной (государственной) казны не может считаться принадлежащим одному лицу. Общее имущество в таких многоквартирных домах находится в общей долевой собственности всех собственников помещений.

Учет многоквартирного дома, помещения в котором принадлежат двум и более различным собственникам, в реестре муниципального (государственного) имущества и/или бухгалтерский учет многоквартирного дома на балансе управляющей или иной организации следует считать неправомерным. Такой учет не может являться основанием для требования о передаче многоквартирного дома по акту приема-передачи.

Жилые и нежилые помещения, права государственной или муниципальной собственности на которые прекращены в результате приватизации и иных гражданско-правовых сделок, в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете списываются с баланса унитарных предприятий или государственных и муниципальных учреждений, за которыми они были закреплены на праве хозяйственного ведения или оперативного управления. Многоквартирные дома, помещения в которых принадлежат двум и более различным собственникам, подлежат списанию со счетов бухгалтерского учета организаций, исключению из реестра учета муниципального (государственного) имущества и из состава муниципальной (государственной) казны. В указанных многоквартирных домах только жилые и нежилые помещения, находящиеся в муниципальной (государственной) собственности, могут быть объектом бухгалтерского учета муниципальных (государственных) организаций (при закреплении на праве хозяйственного ведения или оперативного управления), объектом учета муниципального (государственного) имущества и состоять в муниципальной (государственной) казне (при отсутствии закреплении на праве хозяйственного ведения или оперативного управления).

При смене управляющей организации или выборе иного способа управления многоквартирным домом, помещения в котором принадлежат двум и более различным собственникам, передача многоквартирного дома или общего имущества в многоквартирном доме по акту новой управляющей организации, товариществу собственников жилья или жилищному кооперативу не производится.

При смене управляющей организации целесообразно составить двухсторонний акт состояния общего имущества в многоквартирном доме. Такой акт подписывается уполномоченным представителем организации, которая осуществляла управление многоквартирным домом, и уполномоченным представителем организации, которая будет управлять многоквартирным домом в дальнейшем. Акт состояния общего имущества может использоваться для оценки результативности работы организации, управлявшей многоквартирным домом до момента составления акта, а также для планирования работ по управлению, обслуживанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

Прошу довести требования законодательства Российской Федерации и настоящее письмо до организаций жилищно-коммунального хозяйства, товариществ собственников жилья, жилищных или иных специализированных потребительских кооперативов, действующих на территориях субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, и при необходимости организовать их разъяснение.

Директор департамента
жилищно-коммунального хозяйства
Р.Э.МУКУМОВ