



МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО от 19 июня 2024 г. N 34066-ДН/04

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства рассмотрел обращение и в рамках компетенции сообщает следующее.

В силу **части 2 статьи 36** Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) собственники помещений в многоквартирном доме (далее - МКД) владеют, пользуются и в установленных **ЖК РФ** и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в МКД.

В силу **пункта 1 части 4 статьи 37** ЖК РФ собственник помещения в МКД не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в МКД.

Таким образом, собственник помещения в МКД не имеет права самовольно занимать какую-либо часть общего имущества (в том числе части помещения, входящего в состав общего имущества) с целью использования указанной части в собственных целях.

Частью 1 статьи 44 ЖК РФ установлено, что общее собрание собственников помещений в МКД (далее - ОСС) является органом управления МКД.

В соответствии с **частью 4 статьи 36** ЖК РФ по решению ОСС объекты общего имущества в МКД могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

Пункт 3 части 2 статьи 44 ЖК РФ относит к исключительной компетенции ОСС принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в МКД иными лицами.

Необходимо обратить внимание, что под иными лицами понимаются не только лица, не имеющие в собственности помещений в МКД, но и отдельные собственники помещений в МКД.

Иное толкование приведенной нормы приводит к нарушению запрета на выделение в натуре доли собственника помещения в МКД в праве общей собственности на общее имущество в МКД, установленного **частью 1 части 4 статьи 37** ЖК РФ.

В силу **части 1 статьи 46** ЖК РФ решения ОСС по вопросу, предусмотренному **пунктом 3 части 2 статьи 44** ЖК РФ, принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД (квалифицированное большинство).

Квалифицированное большинство определяется исходя из общего числа голосов собственников в МКД, независимо от количества голосов участников общего собрания.

В силу [части 4 статьи 36 ЖК РФ](#) по решению собственников помещений в МКД, принятому на ОСС, объекты общего имущества в МКД могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

Необходимо отметить, что по мнению Минстроя России передача в пользование иным лицам тех элементов общего имущества, которые используются собственниками помещений в МКД в целях надлежащего пользования принадлежащим таким собственникам помещений, в том числе в целях обеспечения доступа к таким помещениям (в том числе лестницы, лестничные площадки, лифты) нарушает права и законные интересы таких собственников. В этой связи передача таких элементов общего имущества МКД в пользование иным лицам не основана на законе.

В силу [части 9 статьи 161 ЖК РФ](#) МКД может управляться только одной управляющей организацией.

В соответствии с [частью 1 статьи 161 ЖК РФ](#) управление МКД должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в МКД, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, или в случаях, предусмотренных [статьей 157.2 ЖК РФ](#), постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, к предоставлению коммунальных услуг.

Согласно [пункту 3 части 1.1 статьи 161 ЖК РФ](#) надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в МКД должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать в том числе доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в МКД и соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в МКД, а также иных лиц.

Таким образом, в случае управления МКД управляющей организацией именно указанная управляющая организация обязана обеспечивать надлежащее содержание общего имущества в МКД, обеспечивать доступность пользования общим имуществом собственниками помещений в МКД и соблюдение прав и законных интересов таких собственников, а также иных лиц.

В этой связи Минстрой России считает, что в случае осуществления деятельности по управлению МКД управляющей организацией, выбранной в установленном порядке, действующей на основании договора управления МКД, сведения о которой включены в Реестр лицензий субъекта Российской Федерации, именно эта управляющая организация несет ответственность за надлежащее содержание всех элементов общего имущества. Минстрой России полагает, что в указанном случае возложение обязанности по содержанию части общего имущества МКД на иное лицо, не являющееся управляющей организацией, неправомерно.

Дополнительно сообщаем, что письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, 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.

Заместитель директора
Департамента развития
жилищно-коммунального хозяйства
Д.Ю.НИФОНТОВ
