



РОСРЕЕСТР

**Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Ставропольскому краю**

г. Ставрополь, ул. Комсомольская, 58

Памятка
по государственной регистрации прав
на общее имущество собственников
помещений в многоквартирном доме



СОДЕРЖАНИЕ

Общие положения	3
Действия собственников помещений при оформлении прав на общее имущество многоквартирного дома.....	5
Протокол общего собрания (образец).....	7
Примерный расчет долей.....	8
Перечень документов для государственной регистрации прав на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.....	9
Нормативно – правовые акты.....	10

Общие положения

Жилой дом - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в нем.

Квартира - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также из помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Комната - часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

Не допускаются к использованию в качестве жилых помещений помещения вспомогательного использования, а также помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. (Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденное постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47)

Понятие общего имущества собственников квартир в многоквартирном доме закреплено в статье 290 Гражданского кодекса РФ:

1. Собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

2. Собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру.

С принятием Жилищного кодекса РФ появилось точное понятие общего имущества в многоквартирном доме:

Статья 36 Жилищного Кодекса РФ Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности 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), а также 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, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме).

Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами.

С соответствии с Инструкцией 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, утвержденной Приказом Минюста России от 14.02.2007 № 29 собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных Жилищным кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение; 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 (пункты 2, 3 статьи 37 Жилищного кодекса РФ).

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения, если принятым до вступления в силу Закона о введении в действие Жилищного кодекса решением общего собрания собственников помещений или иным соглашением всех участников долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме не установлено иное (статья 15 Закона о введении в действие Жилищного кодекса, пункт 1 статьи 37 Жилищного кодекса РФ).

Доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире пропорциональна размеру общей площади указанной комнаты.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме, пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире. Доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире следует судьбе права собственности на указанную комнату.

При переходе права собственности на комнату в коммунальной квартире доля в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире нового собственника такой комнаты равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такой комнаты.

Государственная регистрация права общей долевой собственности на объект недвижимости обязательна в случаях, когда данный объект передается в пользование (например, в аренду) какому-либо лицу (лицам) или является предметом иных сделок, на основании которых право общей долевой собственности ограничивается (например, соглашения о сервитуте) (пункт 2

статьи 6, пункт 2 статьи 13 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон о регистрации), а так же при возведении нового объекта недвижимости, на который у собственников помещений возникает право общей долевой собственности (статья 219 Гражданского кодекса РФ).

**Статья 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ
«О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»**

1. В существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса РФ и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

3. В случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса РФ, любой собственник помещения в многоквартирном доме вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В соответствии с Письмом Минрегиона РФ от 04.04.2007 № 6037-РМ/07 «Об определении перечня общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме» 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 РФ и пунктами 2 - 9 Правил содержания общего имущества.

Согласно Письму Роснедвижимости от 20.06.2008 № ВК/2657 «О кадастровом учете земельных участков од многоквартирными домами» право на общее имущество многоквартирного дома, включая земельный участок, возникает вне зависимости от государственной регистрации права долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома.

**Как зарегистрировать право общей долевой собственности на общее
имущество многоквартирного дома**

Сформировать земельный участок под многоквартирным домом и провести его государственный кадастровый учет (в случае, если земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса РФ). Для получения необходимой информации по вопросу представления документов для осуществления государственного кадастрового учета земельного участка под многоквартирным домом необходимо обратиться в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по СК по адресу: г. Ставрополь, ул. Ленина, 480 (для земельных участков, расположенных в г. Ставрополе)



Собрать документы, необходимые для расчета долей и проведения государственной регистрации прав (право собственности каждого правообладателя помещения в многоквартирном доме должно быть зарегистрировано в установленном законом порядке).

↓

- Кадастровый паспорт земельного участка

- Кадастровый паспорт многоквартирного дома

(для объектов недвижимости, расположенных в г. Ставрополе)

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по СК - г. Ставрополь, ул. Ленина, 480

↓

- Справка (документ технического учета многоквартирного дома, содержащий сведения о составе общего имущества в многоквартирном доме)

- Технический паспорт многоквартирного дома

(для объектов недвижимости, расположенных в г. Ставрополе)

- ГУП СК «Бюро кадастровых инженеров Ставропольского края» г. Ставрополь, ул. Орджоникидзе 1а; Филиал ФГУП Ростехинвентаризация Федеральное БТИ по СК - г. Ставрополь, ул. Комсомольская 58

↓

Провести собрание и определить доли каждого собственника помещения на общее имущество многоквартирного дома. **Оформить решение собрания (протокол)**

↓

Обратиться с заявлением в Управление Росреестра по Ставропольскому краю за регистрацией права на общее имущества (весь пакет документов предоставляется один раз)

↓

Обратиться за выдачей свидетельства на помещение, принадлежащее правообладателю в данном многоквартирном доме (квартира, магазин и др.), в котором будут указаны и сведения о правах на общее имущество. **Отдельно Свидетельство о государственной регистрации прав на общее имущество в многоквартирном доме не выдается.**

Обращаем Ваше внимание!

С заявлением о государственной регистрации прав на общее имущество может обратиться то лицо, права которого на принадлежащее ему помещение (квартира, магазин и т.д.) зарегистрировано в Едином государственном реестре прав.

**Протокол общего собрания (образец)
собственников помещений многоквартирного жилого дома, расположенного по
адресу**

..... (дата составления)

Присутствовали собственники ... (количество) помещений (Общее собрание правомочно, если в нем приняли участие собственники помещений, обладающие более чем 50 процентами голосов от общего числа голосов. Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме)

Для ведения собрания избрали:

Председатель - _____ ф.и.о _____

Секретарь - _____ ф.и.о. _____

Повестка дня:

1. Избрание уполномоченного лица, с правом предоставлять интересы собственников помещений в Управлении Росреестра по Ставропольскому краю.

2. Согласование размеров долей в праве на общее имущество многоквартирного дома, расположенного по адресу

Выступали: ФИО...

Решили: (решение считается принятым, если за него проголосовало более 2/3 от числа голосующих)

1. Представителем интересов собственников помещений избрали Ф.И.О. паспортные данные.....

2. По вопросу утверждения долей выступили ..ф.и.о.... В выступлении было сказано, что Жилищным кодексом РФ в многоквартирном доме предусмотрена доля каждого собственника помещения на общее имущество, которая пропорциональна площади, принадлежащего собственнику помещения. В соответствии с этим решили утвердить доли в праве на общее имущество.

Расчет долей представлен в таблице № 1

Подписи: Председатель _____ Секретарь _____

Таблица № 1

Общая площадь помещений равна кв.м.

№ помеще ния	Право- обладатель	Правоустанавливаю щий документ	Доля в праве на помещение	Площадь помещения	Доля в праве на общее имущество
1					
2					

Подписи: Председатель _____ Секретарь _____

Подписи: Собственники помещений _____

В графе «**правообладатель**» указывается все физические и/или юридические лица, которым принадлежит право собственности (общей долевой собственности) на указанное помещение многоквартирного жилого дома. В случае если помещение не приватизировано, то в качестве правообладателя указывается **собственник** (для объектов недвижимости, расположенных в г. Ставрополе – Муниципальное образование г. Ставрополь или Ставропольский край, или Российская Федерация).

В графе «**правоустанавливающий документ**» указывается наименование и реквизиты документа, на основании которого правообладателем принадлежит вышеуказанное помещение (Договор приватизации, договор купли-продажи и др.)

В графе «**доля в праве на общее имущество**» указывается доля в праве, **в виде простой правильной доли, рассчитанной на каждого правообладателя.**

Так же в графе «доля в праве на общее имущество» может быть указана фраза: «доля в праве общей собственности пропорциональна размеру общей площади».

Примерный расчет долей

Для того чтобы рассчитать площадь всех помещений принадлежащих собственникам, необходимо:

Сложить площадь всех помещений (без учета общего имущества), указанных в технической документации или из общей площади дома вычесть площадь общего имущества.

Например:

Общая площадь всего дома (включающая площадь всех помещений и площади общего имущества) согласно технической документации равна 4000 кв.м.

Общая площадь общего имущества согласно справке о составе общего имущества равна 150 кв.м.

$4000 - 150 = 3850$ Полученный результат является знаменателем Вашей дроби. Числителем является площадь Вашего помещения (квартиры и т.д.)

Если площадь Вашей квартиры составляет 72,2 кв.м., то, согласно вышеуказанным расчетам Ваша доля в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома будет равна $722/3850$.

Если, при этом, Вам принадлежит $2/3$ доли в праве на данную квартиру, то согласно вышеуказанным расчетам, Ваша доля в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома будет составлять $722/3850 \times 2/3 = 1444/11550$.

Права на общее имущество имеют собственники всех помещений в данном доме, в том числе и нежилых (магазины, парикмахерские и др.), на которые также должны рассчитываться доли в праве на общее имущество.

При наличии самовольных пристроек, которыми признается жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, учитывая положения пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса РФ, согласно которому, у лица осуществившего самовольную постройку, не возникает на неё право собственности, при определении долей в праве на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, необходимо исходить из фактической площади помещения (жилого либо нежилого), на которое у правообладателя возникло соответствующее право, то есть за вычетом площади самовольных пристроек.

**Перечень документов,
необходимых для государственной регистрации прав на общее имущество собственников
помещений в
многоквартирном доме**

- Заявление собственника помещения в многоквартирном доме о регистрации права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома.

- При подаче заявления представителем правообладателя - нотариально удостоверенная доверенность на представление интересов – подлинник и копия.

- Решение (протокол) общего собрания либо иное соглашение участников общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме об определении долей в праве общей долевой собственности – два экземпляра.

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в порядке, установленном Жилищным Кодексом РФ, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании (пункты 1, 5 статьи 46 Жилищного кодекса РФ). *(Предоставления указанных документов не требуется, если они ранее предоставлялись на государственную регистрацию).*

- Технический паспорт многоквартирного дома – подлинник и копия.

Предоставление технического паспорта многоквартирного дома необходимо, в связи с отсутствием в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведений о помещениях (жилых или нежилых), входящих в состав многоквартирного дома, а также при изменении технических характеристик помещений не отраженных в Едином государственном реестре прав (площади). *(Техническая документация не требуется, если ранее она уже представлялась на регистрацию).*

- Справка - документ технического учета многоквартирного дома, содержащий сведения о составе общего имущества в многоквартирном доме – подлинник и копия. *(Справка не требуется, если ранее она предоставлялась на регистрацию).*

- Правоустанавливающие документы, подтверждающие наличие прав на помещения (жилые или нежилые) в многоквартирном доме, записи о которых отсутствуют в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (зарегистрированные в установленном законом порядке).

- Квитанция об уплате государственной пошлины – подлинник и копия. Размер государственной пошлины за регистрацию права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет 100 рублей. (Статья 333.33 Налогового кодекса РФ)

- Для государственной регистрации необходимы так же Кадастровый паспорт земельного участка и кадастровый паспорт многоквартирного дома.

При этом, кадастровый паспорт запрашивается органом осуществляющим государственную регистрацию прав у органа осуществляющего государственный кадастровый учет самостоятельно. Не допускается осуществление государственной регистрации права на объект недвижимого имущества, который не считается учтенным в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

В силу пункта 1 статьи 19 Закона о регистрации, заявитель вправе представить указанные документы (кадастровый паспорт многоквартирного дома и кадастровый паспорт земельного участка) лично. *(Предоставления указанных документов не требуется, если они ранее предоставлялись на государственную регистрацию).*

Повторное истребование Кадастрового паспорта многоквартирного дома, а также Решения (протокола) общего собрания участников общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме об определении долей в праве общей долевой собственности возможно в случае изменения размера долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (например, в результате реконструкции многоквартирного дома, в том числе с его расширением или надстройкой).

Государственная регистрация проводится в 18 -дневный срок со дня сдачи документов на регистрацию. (Пункт 3 статьи 13 Закона о регистрации)

В соответствии с пунктом 1 статьи 13 Закона о регистрации после приема документов, представленных для государственной регистрации прав, проводится правовая экспертиза документов, по результатам которой государственным регистратором принимается решение по существу поданного заявления.

Нормативно – правовые акты

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Жилищный кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс РФ.
4. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».
5. Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
6. Федеральным законом от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».
7. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».
8. 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».
9. Письмо Роснедвижимости от 20.06.2008 № ВК/2657 «О кадастровом учете земельных участков под многоквартирными домами».
10. Письмо Минрегиона РФ от 04.04.2007 № 6037-РМ/07 «Об определении перечня общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме».