

МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**ПРИКАЗ
от 14 февраля 2007 г. 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**

В соответствии с Федеральным [законом](#) от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, N 30, ст. 3594; 2001, N 11, ст. 997; 2001, N 16, ст. 1533; 2002, N 15, ст. 1377; 2003, N 24, ст. 2244; 2004, N 27, ст. 2711; 2004, N 30, ст. 3081; 2004, N 35, ст. 3607; 2004, N 45, ст. 4377; 2005, N 1 (ч. I), ст. 15; 2005, N 1 (ч. I), ст. 22; 2005, N 1 (ч. I), ст. 40; 2005, N 1 (ч. I), ст. 43; 2005, N 50, ст. 5244; 2006, N 1, ст. 17; 2006, N 17 (ч. I), ст. 1782; 2006, N 23, ст. 2380; 2006, N 27, ст. 2881; 2006, N 30, ст. 3287; 2006, N 50, ст. 5279; 2006, N 52, ст. 5498), [Указом](#) Президента Российской Федерации от 13 октября 2004 г. N 1313 "Вопросы Министерства юстиции Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2004, N 42, ст. 4108; 2005, N 44, ст. 4535; 2005, N 52 (ч. III), ст. 5690; 2006, N 12, ст. 1284; 2006, N 19, ст. 2070; 2006, N 23, ст. 2452), [Постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. N 219 "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 8, ст. 963; 1999, N 52, ст. 6416; 2002, N 41, ст. 3983; 2003, N 37, ст. 3584; 2004, N 47, ст. 4652; 2006, N 48, ст. 5038) приказываю:

1. Утвердить прилагаемую [Инструкцию](#) 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.

2. Признать утратившими силу:

[Приказ](#) Министерства юстиции Российской Федерации от 27 июня 2003 г. N 152 "Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в кондоминиумах" (зарегистрирован Минюстом России 7 июля 2003 г., N 4874);

[пункт 5](#) Изменений и дополнений в нормативные правовые акты Министерства юстиции Российской Федерации в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных Приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 19 ноября 2003 г. N 295 "О внесении изменений и дополнений в нормативные правовые акты Министерства юстиции Российской Федерации в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (зарегистрирован Минюстом России 20 ноября 2003 г., N 5251);

[пункт 5](#) Изменений и дополнений в нормативные правовые акты Министерства юстиции Российской Федерации по вопросам практики ведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных Приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 24 декабря 2004 г. N 199 "О внесении изменений и дополнений в нормативные правовые акты Министерства юстиции Российской Федерации по вопросам

практики ведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (зарегистрирован Минюстом России 30 декабря 2004 г., N 6247).

Министр
В.В.УСТИНОВ

Утверждена
Приказом
Министерства юстиции
Российской Федерации
от 14 Февраля 2007 г. N 29

**ИНСТРУКЦИЯ
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**

I. Общие положения

1. Инструкция 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 (далее - Инструкция) разработана на основании и в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации <1> (далее - Гражданский кодекс), Жилищным кодексом Российской Федерации <2> (далее - Жилищный кодекс), Федеральным законом от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" <3> (далее - Закон о регистрации), Федеральным законом от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" <4> (далее - Закон о введении в действие Жилищного кодекса), Правилами ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. N 219 "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним" <5> (далее - Правила ведения ЕГРП).

<1> Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, N 32, ст. 3301; 1996, N 5, ст. 410; 2001, N 49, ст. 4552.

<2> Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1 (ч. I), ст. 14; 2006, N 1, ст. 10; 2006, N 52 (ч. I), ст. 5498; 2007, N 1 (ч. I), ст. 13; 2007, N 1 (ч. I), ст. 14; 2007, N 1 (ч. I), ст. 21.

<3> Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, N 30, ст. 3594; 2001, N 11, ст. 997; 2001, N 16, ст. 1533; 2002, N 15, ст. 1377; 2003, N 24, ст. 2244; 2004, N 27, ст. 2711; 2004, N 30, ст. 3081; 2004, N 35, ст. 3607; 2004, N 45, ст. 4377; 2005, N 1 (ч. I), ст. 15; 2005, N 1 (ч. I), ст. 22; 2005, N 1 (ч. I), ст. 40; 2005, N 1 (ч. I), ст. 43; 2005, N 50, ст. 5244; 2006, N 1, ст. 17; 2006, N 17 (ч. I), ст. 1782; 2006, N 23, ст. 2380; 2006, N 27, ст. 2881; 2006, N 30, ст. 3287; 2006, N 50, ст. 5279; 2006, N 52, ст. 5498.

<4> Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1 (ч. I), ст. 15; 2005, N 52 (ч. I), ст. 5597; 2006, N 27, ст. 2881; Российская газета, 31.12.2006, N 297.

<5> Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 8, ст. 963; 1999, N 52, ст. 6416; 2002, N 41, ст. 3983; 2003, N 37, ст. 3584; 2004, N 47, ст. 4652; 2006, N 48, ст. 5038.

Внесение в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП) записей о государственной регистрации прав собственников жилых и нежилых помещений на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме (далее - объекты недвижимости), и сделок с ними осуществляется в порядке, установленном [Законом](#) о регистрации, [Правилами](#) ведения ЕГРП и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, принятыми в соответствии с ним, в том числе Инструкцией.

Инструкцией регулируются вопросы, касающиеся особенностей внесения записей в ЕГРП при проведении территориальными органами Федеральной регистрационной службы государственной регистрации прав на объекты недвижимости и сделок с ними, а также ведения дел правоустанавливающих документов, предоставления информации о зарегистрированных правах общей долевой собственности на данные объекты.

2. Принимая во внимание положения пункта 1 [статьи 290](#) Гражданского кодекса, пункта 1 [статьи 36](#) Жилищного кодекса, общим имуществом в многоквартирном доме являются:

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.

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](#) ([пункт 6](#) Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу" <1>). Исходя из [статьи 16](#) Жилищного кодекса, к многоквартирным домам не относятся жилые дома - индивидуально-определенные здания, которые состоят из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

<1> Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, N 6, ст. 702.

3. Согласно [статье 36](#) Жилищного кодекса:

собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных Жилищным кодексом и гражданским [законодательством](#) пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме;

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.

4. Собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома ([статья 289](#) Гражданского кодекса). 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 (пункт 1 [статьи 16](#) Закона о введении в действие Жилищного кодекса).

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).

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).

Согласно [пунктам 1 - 4 статьи 42](#) Жилищного кодекса:

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.

5. Согласно [пункту 2 статьи 23](#) Закона о регистрации государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество. Учитывая данные положения [Закона](#) о регистрации, возникновение, переход, ограничение (обременение), прекращение права общей долевой собственности на объект недвижимости, в том числе возникновение данного права на вновь созданный объект недвижимости, у лица, запись о праве собственности которого на помещение (жилое или нежилое) в многоквартирном доме в ЕГРП отсутствует, зарегистрированы быть не могут.

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](#) Закона о регистрации); при возведении нового объекта недвижимости, на

который у собственников помещений возникает право общей долевой собственности ([статья 219](#) Гражданского кодекса).

II. Представление документов на государственную регистрацию права общей долевой собственности на объекты недвижимости

6. Представление документов на государственную регистрацию права общей долевой собственности на объекты недвижимости осуществляется в соответствии с [Законом](#) о регистрации (в том числе [статьями 16, 17 и 18](#) Закона о регистрации).

Заявления о государственной регистрации права общей долевой собственности на объекты недвижимости, ограничения (обременения) данного права могут представляться:

собственниками помещений в многоквартирном доме;

представителями собственников помещений в многоквартирном доме, если это право предоставлено им на основании надлежащим образом оформленных доверенностей, решением общего собрания собственников, на ином соответствующем [закону](#) основании.

Если решением общего собрания членов товарищества собственников жилья (далее - ТСЖ) председателю и (или) иному члену правления ТСЖ поручено представлять интересы членов ТСЖ при регистрации наличия, возникновения, ограничения (обременения), прекращения права общей долевой собственности на объекты недвижимости (в том числе подавать заявления на государственную регистрацию), то эти полномочия подтверждаются посредством представления данными лицами устава ТСЖ (подлинника или нотариально удостоверенной копии), документа об избрании лица, которому это право предоставлено, председателем, членом правления ТСЖ, соответствующим протоколом общего собрания членов ТСЖ (подлинником или нотариально удостоверенной копией).

Заявление о государственной регистрации ограничения (обременения) зарегистрированного права общей долевой собственности на объекты недвижимости может быть представлено также лицом, в пользу которого установлено данное ограничение (обременение) права (пункт 2 [статьи 13](#) Закона о регистрации).

Ходатайство лица, приобретающего помещение (жилое или нежилое) в многоквартирном доме, о государственной регистрации перехода к нему доли в праве общей долевой собственности на объекты недвижимости, право общей долевой собственности на которые зарегистрировано в объединенном разделе ЕГРП ([пункт 42](#) Правил ведения ЕГРП), может содержаться в заявлении о государственной регистрации права собственности на приобретаемое помещение (например, по договору купли-продажи).

7. Исходя из положений Жилищного [кодекса](#) и [Закона](#) о введении в действие Жилищного кодекса, на государственную регистрацию наличия, возникновения права общей долевой собственности на объекты недвижимости, ограничения (обременения) данного права также представляются:

документы о формировании органом государственной власти или органом местного самоуправления земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, если земельный участок сформирован после введения в действие Жилищного [кодекса](#) ([пункты 4, 5 статьи 16](#) Закона о введении в действие Жилищного кодекса);

решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (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](#)) ([пункт 3 статьи 16](#) Закона о введении в действие Жилищного кодекса);

планы объектов недвижимости, в том числе кадастровый план земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом ([статьи 17, 18](#) Закона о регистрации, [пункт 5 статьи 16](#) Закона о введении в действие Жилищного кодекса), а также документ технического учета многоквартирного дома, содержащий сведения о составе общего имущества в многоквартирном доме;

согласие об уменьшении размера общего имущества в многоквартирном доме всех собственников помещений в этом доме путем его реконструкции (в случаях, предусмотренных пунктом 3 [статьи 36](#) Жилищного кодекса);

решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений (в случаях, предусмотренных пунктом 2 [статьи 44](#) Жилищного кодекса);

решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им (пункт 2 [статьи 44](#) Жилищного кодекса), если такое ограничение (обременение) права общей долевой собственности подлежит государственной регистрации;

решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме (пункт 2 [статьи 44](#) Жилищного кодекса), если государственной регистрации подлежит ограничение (обременение) права общей долевой собственности на объект недвижимости;

соглашение о новом обременении земельного участка правом ограниченного пользования между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме (пункт 5 [статьи 36](#) Жилищного кодекса), если государственной регистрации подлежит ограничение (обременение) права общей долевой собственности на объект недвижимости.

Представление кадастрового плана земельного участка, а также документа технического учета многоквартирного дома, содержащего сведения о составе общего имущества в многоквартирном доме, не требуется, если эти план и документ ранее уже представлялись на государственную регистрацию права общей долевой собственности на объекты недвижимости и были помещены в соответствующее дело правоустанавливающих документов. Повторное истребование названных документов возможно в случае, если земельный участок или многоквартирный дом (сведения о них, включаемые в ЕГРП) претерпели изменения (например, в результате реконструкции многоквартирного дома, в том числе с его расширением или надстройкой).

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.

Представление документа о размерах долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме не требуется, если он ранее уже представлялся на государственную регистрацию права общей долевой собственности на объекты недвижимости и был помещен в дело правоустанавливающих документов. Повторное истребование названного документа 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).

Если на момент представления документов на государственную регистрацию наличия права общей долевой собственности на объекты недвижимости в существующей застройке поселений в ЕГРП отсутствуют записи о государственной регистрации наличия прав собственников (отдельных собственников) помещений в многоквартирном доме, возникших до введения в действие [Закона](#) о регистрации, также представляются подлинники и копии правоустанавливающих документов, подтверждающих наличие у этих лиц прав на помещения (например, свидетельство о праве на наследство). После проведенной государственной регистрации права общей долевой собственности на объекты недвижимости подлинники правоустанавливающих документов

возвращаются заявителю, а копии правоустанавливающих документов помещаются в дело правоустанавливающих документов.

III. Внесение в ЕГРП записей о праве общей долевой собственности на объекты недвижимости, ведение дел правоустанавливающих документов

8. Внесение в ЕГРП записей о праве общей долевой собственности на объекты недвижимости осуществляется в соответствии с [Правилами](#) ведения ЕГРП.

Согласно [пункту 42](#) Правил ведения ЕГРП при регистрации права общей долевой собственности на объекты недвижимости разделы ЕГРП, относящиеся к земельному участку, на котором расположен многоквартирный дом, и к иным объектам недвижимости, входящим в состав общего имущества в многоквартирном доме, объединяются в единое целое. В начале такого объединенного раздела располагаются формы [подраздела I](#) для описания многоквартирного дома и объектов недвижимости, являющихся общим имуществом в многоквартирном доме, право общей долевой собственности на которые подлежит государственной регистрации в объединенном разделе (земельного участка и др.), затем формы [подраздела II](#) для регистрации прав общей долевой собственности на указанные объекты недвижимости лиц, являющихся собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, далее формы [подраздела III](#) для регистрации ограничений (обременений) права общей долевой собственности. Вслед за объединенным разделом следуют разделы, в которых регистрируются права собственников жилых и нежилых помещений на принадлежащие им помещения в многоквартирном доме.

9. В соответствии с [пунктом 42](#) Правил ведения ЕГРП в [подразделе I-2](#) ("Здание, сооружение (общее имущество в многоквартирном доме)"), содержащем описание многоквартирного дома и помещаемом в начале [подраздела I](#) объединенного раздела ЕГРП, указываются:

в [графе](#) "Наименование" - слова "многоквартирный дом";

в [графе](#) "Назначение" - слова "общее имущество";

в [графе](#) "Площадь" - общая площадь многоквартирного дома за вычетом общей площади помещений (жилых и нежилых), принадлежащих собственникам помещений и не являющихся общим имуществом (на основании представленных документов, в том числе документа технического учета многоквартирного дома, содержащего сведения о составе общего имущества в многоквартирном доме);

в [графе](#) "Особые отметки регистратора" - состав общего имущества в многоквартирном доме (на основании представленных документов, в том числе документа технического учета многоквартирного дома, содержащего сведения о составе общего имущества в многоквартирном доме):

объекты недвижимости, право общей долевой собственности на которые заявляется на государственную регистрацию (их наименование и кадастровые (условные) номера);

вещи, право общей долевой собственности на которые не заявляется на государственную регистрацию в качестве объектов недвижимости, например, находящиеся в общей долевой собственности чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки), технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации (их наименование и кадастровые или инвентарные номера). Сведения о составляющих общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть описаны в качестве самостоятельных вещей, например, о несущих стенах, плитах перекрытий, окнах и дверях помещений общего пользования, перилах, парапетах, в [графу](#) "Особые отметки регистратора" не включаются.

В [подразделе I-2](#) ("Здание, сооружение (общее имущество в многоквартирном доме)"), содержащем описание многоквартирного дома и помещаемом в начале [подраздела I](#) объединенного раздела ЕГРП, графы "Кадастровый номер", "Условный номер", "Предыдущий кадастровый (условный) номер", "Последующий кадастровый (условный) номер" не заполняются.

Например, если объединенный раздел ЕГРП открыт на такие входящие в состав общего имущества объекты недвижимости, как земельный участок и расположенное на нем здание, то он будет состоять из:

1) трех листов [подраздела I](#), нумеруемых последовательно (лист N 1, лист N 2, лист N 3):

листа [подраздела I-2](#) ("Здание, сооружение (общее имущество в многоквартирном доме)"), в котором описывается многоквартирный дом;

листа [подраздела I-1](#) "Земельный участок (общее имущество в многоквартирном доме)" и листа [подраздела I-2](#) ("Здание, сооружение (общее имущество в многоквартирном доме)"), содержащих описание земельного участка и здания, право общей долевой собственности на которые подлежит государственной регистрации;

2) листов [подраздела II-1](#), нумеруемых последовательно, в которые вносятся записи о праве общей долевой собственности на каждый объект недвижимости каждого собственника каждого помещения в многоквартирном доме (например, на лист N 1 вносится запись о праве общей долевой собственности собственника (участника общей долевой собственности) квартиры N 1 гражданина А на земельный участок, на лист N 2 - запись о праве общей долевой собственности данного гражданина А на здание, на лист N 3 - запись о праве общей долевой собственности собственника (участника общей долевой собственности) квартиры N 2 гражданина Б на земельный участок, на лист N 4 - запись о праве общей долевой собственности данного гражданина Б на здание и т.д.);

3) листов [подраздела III](#) об ограничениях (обременениях) права общей долевой собственности на указанные земельный участок и (или) здание, нумеруемых последовательно для каждой специальной части [данного подраздела](#), независимо от того, в отношении прав на какой из объектов недвижимости проводится государственная регистрация их ограничения (обременения).

Листы записей [подразделов II-1](#) и [III](#) идентифицируются кадастровым (условным) номером соответствующего объекта недвижимости (в приведенном примере - кадастровым номером земельного участка и кадастровым (или условным) номером здания).

10. Если впоследствии (после открытия объединенного раздела ЕГРП) в состав общего имущества в многоквартирном доме включается объект недвижимости, записи о котором отсутствуют в объединенном разделе ЕГРП, в том числе вновь созданный объект недвижимости, в целях государственной регистрации права общей долевой собственности на него заполняются соответствующие листы [подразделов I](#) и [II-1](#) ЕГРП, нумеруемые последовательно (начиная с цифры, следующей за цифрой, проставленной на последнем из пронумерованных листов этих подразделов).

Исходя из положений пункта 2 [статьи 23](#) Закона о регистрации, в указанном случае в [подраздел II-1](#) ЕГРП запись о государственной регистрации возникновения права общей долевой собственности на вновь созданный объект недвижимости может быть внесена в отношении тех собственников помещений в многоквартирном доме, чьи права на эти помещения зарегистрированы в ЕГРП.

11. Если правообладатель обращается за государственной регистрацией права общей долевой собственности на объект (объекты) недвижимости после проведенной ранее государственной регистрации права на жилое (нежилое) помещение в многоквартирном доме, номер государственной регистрации доли в праве общей долевой собственности на объект (объекты) недвижимости формируется и вносится в [подраздел II-1](#) ЕГРП в соответствии с [пунктом 12](#) Правил ведения ЕГРП.

Если заявитель обращается за государственной регистрацией перехода к нему права на жилое (нежилое) помещение в многоквартирном доме, номер государственной регистрации доли в праве общей долевой собственности на объект недвижимости, исходя из положений пункта 2 [статьи 23](#) Закона о регистрации, соответствует номеру государственной регистрации его права на жилое (нежилое) помещение в многоквартирном доме.

12. Записи в [подраздел II-1](#) ЕГРП вносятся в соответствии с [Правилами](#) ведения ЕГРП. При этом в листе записи [подраздела II-1](#) ЕГРП указываются:

в [графе](#) "Вид права" - слова "Общая долевая собственность";

в графе "Правообладатель" - предусмотренные [пунктом 18](#) Правил ведения ЕГРП данные о собственнике помещения в многоквартирном доме (участнике общей долевой собственности на него, если помещение находится в общей долевой собственности; участниках общей совместной собственности, если помещение находится в общей совместной собственности);

в графе "Доля" - размер доли в праве общей долевой собственности на объект недвижимости, принадлежащей собственнику помещения в многоквартирном доме (участнику общей долевой собственности на помещение), если размер доли указан в представленных на регистрацию документах, либо слова "доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади" и сведения о помещении, принадлежащем собственнику (участнику общей долевой собственности), если в представленных на регистрацию документах размер доли не указан;

в графе "Документы-основания" - помимо сведений о правоустанавливающем документе указываются сведения о реквизитах документа, которым были определены размеры долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (при представлении такого документа на государственную регистрацию).

13. Записи в [подраздел III](#) ЕГРП вносятся в соответствии с [Правилами](#) ведения ЕГРП. При этом:

если в объединенном разделе ЕГРП зарегистрированы права на два и более объекта недвижимости, в графах соответствующих частей [подраздела III](#) ЕГРП, в которых согласно [Правилам](#) ведения ЕГРП указываются сведения о предмете сделки (например, в графе "Описание предмета аренды" [подраздела III-1](#)), о содержании ограничения (обременения) права (например, в графе "Описание ограничения (обременения)" [подраздела III-6](#)), заносятся данные об объекте недвижимости, право общей долевой собственности на который ограничивается;

в графах соответствующих частей [подраздела III](#) ЕГРП, в которых согласно [Правилам](#) ведения ЕГРП должны указываться сведения о лицах, чьи права ограничиваются (обременяются), указываются слова "участники общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме".

14. Документы, поступившие на государственную регистрацию прав на объекты недвижимости, независимо от количества объектов недвижимости, от сроков поступления пакетов документов на государственную регистрацию права общей долевой собственности на каждый из объектов недвижимости, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, помещаются в одно объединенное дело правоустанавливающих документов.

Исходя из принципа единого объекта недвижимого имущества ([пункт 6 статьи 12](#) Закона о регистрации), дело правоустанавливающих документов идентифицируется кадастровым номером земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. Если в объединенный раздел ЕГРП не внесены записи о праве общей долевой собственности на земельный участок, дело правоустанавливающих документов идентифицируется теми же номерами, что и соответствующие листы записей [подраздела I](#) объединенного раздела ЕГРП (кадастровыми номерами, а при их отсутствии - условными номерами объектов недвижимости). На титульный лист дела правоустанавливающих документов, кроме указанного кадастрового (условного) номера и наименования территориального органа Росрегистрации, также вносятся слова "Общее имущество в многоквартирном доме", после чего указывается адрес данного многоквартирного дома.

Ведение дела правоустанавливающих документов осуществляется в соответствии с [Правилами](#) ведения книг учета документов и дел правоустанавливающих документов при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденными Приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 24 декабря 2001 г. N 343 "Об утверждении Правил ведения книг учета документов и дел правоустанавливающих документов при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" <1>.

<1> Зарегистрирован Минюстом России 11 января 2002 г., N 3152. Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти, 2002, N 4; 2003, N 51; 2005, N 3.

15. Объединенный раздел ЕГРП, дело правоустанавливающих документов закрываются в порядке, установленном, соответственно, [Правилами](#) ведения ЕГРП и [Правилами](#) ведения книг учета документов и дел правоустанавливающих документов при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденными Приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 24 декабря 2001 г. N 343 "Об утверждении Правил ведения книг учета документов и дел правоустанавливающих документов при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", при прекращении существования многоквартирного дома.

Согласно пункту 6 [статьи 36](#) Жилищного кодекса в случае разрушения, в том числе случайной гибели, сноса многоквартирного дома собственники помещений в многоквартирном доме сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагался данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и на иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме на момент разрушения, в том числе случайной гибели, сноса такого дома; указанные собственники владеют, пользуются и распоряжаются предусмотренным настоящей частью имуществом в соответствии с гражданским [законодательством](#).

На этом основании при закрытии объединенного раздела ЕГРП в связи с прекращением существования многоквартирного дома (его разрушением, в том числе случайной гибелью, сносом) осуществляются следующие действия:

содержащие актуальные записи листы из всех подразделов объединенного раздела ЕГРП, относящиеся к земельному участку, иным объектам недвижимости, расположенным на данном земельном участке (за исключением объектов недвижимости, непосредственно входивших в состав прекратившего свое существование многоквартирного дома), изымаются и формируются в самостоятельные разделы ЕГРП (на каждый из указанных объектов недвижимости);

в наименовании [подраздела I](#) вновь сформированного раздела ЕГРП слова "(общее имущество в многоквартирном доме)" перечеркиваются тонкой горизонтальной линией;

если в таком выделенном разделе ЕГРП в соответствующих подразделах изменяется нумерация листов, предыдущие номера, проставленные на таких листах, перечеркиваются тонкой горизонтальной линией и на каждом листе в соответствии с [Правилами](#) ведения ЕГРП проставляется соответствующий порядковый номер;

в графе "Особые отметки регистратора" [подраздела I](#) указываются: слова "многоквартирный дом прекратил существование", дата закрытия объединенного раздела ЕГРП (дата, указанная государственным регистратором в штампе о ликвидации объекта, - [приложение N 13](#) к Правилам ведения ЕГРП), а также реквизиты документов, на основании которых он был закрыт.

IV. Удостоверение государственной регистрации
права общей долевой собственности на объекты
недвижимости, выдача информации о зарегистрированном
праве общей долевой собственности
на объекты недвижимости

16. Свидетельство о государственной регистрации права в связи с государственной регистрацией права общей долевой собственности на объекты недвижимости собственнику помещения в многоквартирном доме не выдается ([пункт 74](#) Правил ведения ЕГРП). Сведения о государственной регистрации права общей долевой собственности на объекты недвижимости включаются в свидетельство о государственной регистрации права, выдаваемое собственнику помещения в многоквартирном доме, посредством внесения в него описания объектов недвижимости и указания размера доли в праве общей собственности на него в соответствии с [пунктом 39](#) Правил ведения ЕГРП, в целях чего в данном [свидетельстве](#):

в графе "Объект права" после описания помещения (жилого или нежилого) указываются слова "; общее имущество в многоквартирном доме:" и предусмотренные [пунктами 28 - 35](#) Правил ведения ЕГРП сведения обо всех объектах недвижимости, право общей долевой

собственности на которые зарегистрировано в ЕГРП. Если для размещения данных сведений недостаточно места на лицевой стороне свидетельства о государственной регистрации права, названные слова и предусмотренные [пунктами 28 - 35](#) Правил ведения ЕГРП сведения обо всех объектах недвижимости, право общей долевой собственности на которые зарегистрировано в ЕГРП, помещаются на оборотную сторону свидетельства перед словами, предусмотренными [абзацем четвертым](#) настоящего пункта;

в графе "Вид права" дополнительно указываются слова "; общая долевая собственность на общее имущество в многоквартирном доме, доля в праве", после чего - размер доли в праве на общее имущество в многоквартирном доме, принадлежащей данному собственнику. Если на дату выдачи свидетельства о государственной регистрации права размер доли в праве общей долевой собственности на объекты недвижимости не внесен в [подраздел II-1](#) ЕГРП, то указываются только слова "; общая долевая собственность на общее имущество в многоквартирном доме";

на оборотной стороне указываются слова "Иные участники общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с данными Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним по состоянию на", а также дата государственной регистрации права на указанное в свидетельстве помещение (жилое или нежилое).

Правообладателю помещения (участнику общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме), которому ранее после проведения государственной регистрацией права на помещение (жилое или нежилое) было выдано свидетельство о государственной регистрации права, в котором в графе "Вид права" не был указан размер доли в праве на общее имущество в многоквартирном доме, после внесения соответствующих сведений в [подраздел II-1](#) ЕГРП может быть повторно выдано свидетельство о государственной регистрации права в порядке, установленном [Инструкцией](#) о порядке заполнения и выдачи свидетельств о государственной регистрации прав, сообщений об отказах в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и информации о зарегистрированных правах, утвержденной Приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 18 сентября 2003 г. N 226 "Об утверждении Инструкции о порядке заполнения и выдачи свидетельств о государственной регистрации прав, сообщений об отказах в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и информации о зарегистрированных правах" <1>.

<1> Зарегистрирован Минюстом России 30 сентября 2003 г., N 5122. Российская газета, 08.10.2003, N 201; Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти, 2005, N 3; 2006, N 6.

В выдаваемом собственнику помещения в многоквартирном доме свидетельстве, содержащем сведения о государственной регистрации права общей долевой собственности на объекты недвижимости, не указываются номер и дата государственной регистрации права общей долевой собственности (доли в праве общей долевой собственности) на объекты недвижимости.

17. Информация о правах на принадлежащие собственникам помещения (жилые и нежилые), а также объекты недвижимости, право общей долевой собственности на которые зарегистрировано в ЕГРП, выдается в порядке, установленном [Законом](#) о регистрации, [Инструкцией](#) о порядке заполнения и выдачи свидетельств о государственной регистрации прав, сообщений об отказах в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и информации о зарегистрированных правах, утвержденной Приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 18 сентября 2003 г. N 226 "Об утверждении Инструкции о порядке заполнения и выдачи свидетельств о государственной регистрации прав, сообщений об отказах в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и информации о зарегистрированных правах".

18. В [выписке](#) из ЕГРП о зарегистрированных правах на объект недвижимости, право общей долевой собственности на который зарегистрировано в ЕГРП (пункт 1 [статьи 7](#) Закона о регистрации):

[графа](#) "Наименование объекта" дополняется словами "в многоквартирном доме";

в графе "Правообладатель" указываются слова "участники общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме";

в графе "Вид права" указываются слова "общая долевая собственность".

В выписке из ЕГРП о зарегистрированных правах на принадлежащее собственнику помещение (например, на квартиру) в многоквартирном доме (пункт 1 статьи 7 Закона о регистрации) графа "Вид права" дополняется словами "(... доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме)" с указанием размера доли в праве общей долевой собственности. Если размер доли в праве общей долевой собственности на объекты недвижимости не внесен в подраздел II-1 ЕГРП, то дополнительно указываются только слова "(общая долевая собственность на общее имущество в многоквартирном доме)".

19. В справке о содержании правоустанавливающих документов на объект недвижимости, право общей долевой собственности на который зарегистрировано в ЕГРП (пункт 3 статьи 7 Закона о регистрации):

графа "Объект недвижимого имущества (наименование и назначение)" после указания наименования и назначения объекта недвижимости дополняется словами "в многоквартирном доме";

в графе "принадлежит (правообладатель)" указываются слова "участникам общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме";

в графе "на праве (вид права)" указываются слова "общей долевой собственности".

В справке о содержании правоустанавливающих документов на принадлежащее собственнику помещение (например, на квартиру) в многоквартирном доме (пункт 3 статьи 7 Закона о регистрации) графа "на праве (вид права)" дополняется словами "(... доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме)" с указанием размера доли в праве общей долевой собственности. Если размер доли в праве общей долевой собственности на объекты недвижимости не внесен в подраздел II-1 ЕГРП, то дополнительно указываются только слова "(общая долевая собственность на общее имущество в многоквартирном доме)".

20. В выписке из ЕГРП о переходе прав на принадлежащее собственнику помещение (например, на квартиру) в многоквартирном доме (пункт 3 статьи 7 Закона о регистрации) в подпунктах 2.1, 2.2 и т.д. запись о виде права дополняется словами "(... доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме)" (с указанием размера доли в праве общей долевой собственности). Если размер доли в праве общей долевой собственности на объекты недвижимости не внесен в подраздел II-1 ЕГРП, то дополнительно указываются только слова "(общая долевая собственность на общее имущество в многоквартирном доме)".

21. При выдаче выписки из ЕГРП о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества (пункт 3 статьи 7 Закона о регистрации) при включении в нее информации о правах на принадлежащее собственнику помещение (например, на квартиру) в многоквартирном доме графа "На праве (вид права)" дополняется словами "(... доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме)" с указанием размера доли в праве общей долевой собственности. Если размер доли в праве общей долевой собственности на объекты недвижимости не внесен в подраздел II-1 ЕГРП, то дополнительно указываются только слова "(общая долевая собственность на общее имущество в многоквартирном доме)".
