



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

*Садовая-Самотечная ул., д. 10/23,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.ru*

01.08.2016 № 24192-ОД/14

На № _____ от _____

Министерство жилищно-
коммунального хозяйства
Ростовской области

ул. Социалистическая, д.112,
г. Ростов-на-Дону, 344050,
Ростовская область

Департамент жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России рассмотрел обращение Министерство жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области от 20 мая 2016 г. № 16-01/1884 (вх. Минстроя России от 23.05.2016 № 45779/МС) и в рамках своей компетенции сообщает следующее.

1. О понятии «общая граница» в части 2 статьи 136 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 1 части 2 статьи 136 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 04.06.2011 №123-ФЗ) товарищество собственников жилья может (далее – ТСЖ) быть создано собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах.

Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» не содержит понятия общая граница земельных участков.

Согласно пункту 3 части 1 статьи 7 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ в государственный кадастр недвижимости вносится описание местоположения границ земельного участка в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости.

По мнению Минстроя России, под общей границей земельных участков в части 2 статьи 136 Жилищного кодекса Российской Федерации понимается граница прилегающих земельных участков, что должно подтверждаться информацией, содержащейся в государственном кадастре недвижимости.

2. О необходимости реорганизации ТСЖ, не отвечающих требованиям пункта 1 части 2 статьи 136 Жилищного кодекса Российской Федерации

Согласно пункту 1 части 2 статьи 136 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 04.06.2011 № 123-ФЗ) ТСЖ может быть создано собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем тридцать, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах. Таким образом, с 18.06.2011 (с даты вступления в силу Федерального закона от 04.06.2011 № 123-ФЗ) ТСЖ могло быть создано в нескольких многоквартирных домах только при соблюдении требований пункта 1 части 2 статьи 136 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьей 8 Федерального закона от 04.06.2011 № 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» действие пункта 1 части 2 статьи 136 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 04.06.2011) не распространяется на ТСЖ, созданные до 18.06.2011 года.

Федеральным законом от 21.07.2014 № 255-ФЗ были внесены изменения в Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», который был дополнен статьей 5.1, из которой следует, что ТСЖ, созданное в двух и более многоквартирных домах, в случае его несоответствия требованиям, установленным пунктом 1 части 2 статьи 136 Жилищного кодекса Российской Федерации, должно быть реорганизовано в порядке, установленном частью 3 или 4 статьи 140 Жилищного кодекса Российской Федерации, до 1 июля 2016 года, если собственниками помещений в многоквартирных домах не выбран иной способ управления такими домами. Статья 5.1. Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ распространяется на ТСЖ, созданные до 18.06.2011 года.

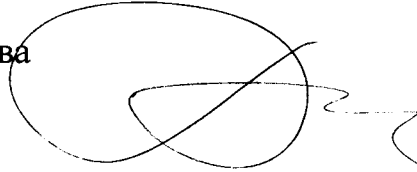
Таким образом, ТСЖ, созданные до 18.06.2011 года, в случае несоответствия требованиям, установленным пунктом 1 части 2 статьи 136 Жилищного кодекса Российской Федерации, должны быть реорганизованы в порядке, установленном частью 3 или 4 статьи 140 Жилищного кодекса Российской Федерации, до 1 июля 2016 года.

При этом, необходимо принимать во внимание, что в соответствии с пунктом 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. № 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

Таким образом, следует учитывать, 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.

Минстрой России приносит извинения за задержку ответа.

Директор Департамента
жилищно-коммунального хозяйства



О.Н. Демченко