

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО от 19 марта 2026 г. N 15182-ДН/04

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение и в пределах установленной компетенции сообщает следующее.

Согласно [части 1 статьи 161.1](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) в случае, если в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры, собственники помещений в данном доме на своем общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме. Регистрация совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

В соответствии с [частью 6 статьи 161.1](#) ЖК РФ из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель совета многоквартирного дома.

[Статьей 18](#) ЖК РФ установлено, что право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных Гражданским [кодексом](#) Российской Федерации (далее - ГК РФ), [ЖК](#) РФ и другими федеральными законами.

Согласно [пункту 1 статьи 256](#) ГК РФ имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, если брачным договором между ними не установлен иной режим этого имущества.

В силу [пункта 1 статьи 34](#) Семейного кодекса Российской Федерации (далее - СК РФ) имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью.

Абзацами с [первого](#) по [третий пункта 4.1](#) постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 13 июля 2021 года N 35-П "По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина Е.В. Мокеева" разъяснено, что в соответствии с [частью 3 статьи 42](#) Федерального закона от 17 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" государственная регистрация права общей совместной собственности на недвижимое имущество осуществляется на основании заявления одного из участников совместной собственности, если законодательством Российской Федерации либо соглашением между участниками совместной собственности не предусмотрено иное. [Порядок](#) ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденный приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 7 декабря 2023 года N П/0514, предполагает, что если объект принадлежит нескольким лицам на праве общей совместной собственности, в записи делается соответствующее указание ([абзац второй пункта 56](#)); при регистрации права на недвижимое имущество, находящееся в общей совместной собственности, все сосособственники указываются в одной записи о вещном праве ([абзац первый пункта 124](#)). Аналогичные правила предусматривались [абзацем вторым пункта 49](#) и [абзацем первым пункта 90](#) Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 г. N 943, признанного утратившим силу с 29 июня 2021 года [приказом](#) Минэкономразвития России от 4 мая 2021 г. N 243.

Вместе с тем в силу [пункта 2 статьи 34](#) СК РФ имущество признается совместной собственностью супругов независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено. Фактически запись о праве собственности в Едином государственном реестре недвижимости может не содержать указания на то, что имущество находится в общей совместной собственности супругов.

Таким образом, сам факт внесения в этот реестр записи о государственной регистрации права собственности одного из супругов не отменяет законного режима имущества супругов, если он не был изменен в установленном порядке. Соответственно, в этом случае оба супруга являются собственниками имущества, собственником которого в Едином государственном реестре недвижимости указан один из них.

Исходя из совокупного толкования положений [статьи 18, частей 1 и 6 статьи 161.1 ЖК РФ](#), [пункта 1 статьи 256 ГК РФ](#), [пунктов 1 - 2 статьи 34 СК РФ](#), абзацев с [первого](#) по [третий пункта 4.1](#) постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 13 июля 2021 года N 35-П "По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина Е.В. Мокеева", независимо от наличия или отсутствия соответствующей записи в Едином государственном реестре недвижимости оба супруга являются собственниками имущества, собственником которого в Едином государственном реестре недвижимости указан один из них.

Следовательно, в указанном случае оба супруга, являющиеся собственниками помещения в многоквартирном доме на праве совместной собственности, наделены всеми правами и обязанностями, предусмотренными жилищным законодательством для собственников помещений в многоквартирном доме.

В том числе правомерно избрание любого из указанных супругов членом совета многоквартирного дома, в том числе председателем такого совета, в порядке, установленном жилищным законодательством.

В силу [пункта 3 части 8 статьи 161.1 ЖК РФ](#) председатель совета многоквартирного дома на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в многоквартирном доме, или, действуя без доверенности, в случае наделения его таким полномочием по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме, договор управления многоквартирным домом.

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