

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО от 3 сентября 2026 г. N 54647-ДН/04

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

На основании [Положения](#) о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. N 1038, Минстрой России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в установленной сфере деятельности. Минстрой России не обладает правом давать оценку конкретной ситуации и правоотношениям.

В соответствии со [статьей 16](#) Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (далее - Вводный закон) предусмотрены специальные порядок и условия перехода земельного участка в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, который расположен на таком участке.

В силу [части 3 статьи 16](#) Вводного закона в случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не образован до введения в действие Жилищного [кодекса](#) Российской Федерации (далее - ЖК РФ), любой собственник помещения в многоквартирном доме вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением об образовании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Из положения [части 4 статьи 16](#) Вводного закона следует, что образование указанного в [части 3 статьи 16](#) Вводного закона земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является обязанностью органов государственной власти или органов местного самоуправления.

В целях образования такого земельного участка уполномоченными органами государственной власти или органами местного самоуправления совершаются все необходимые действия, предусмотренные законом, в том числе обеспечиваются утверждение в порядке, установленном законом, проекта межевания территории или схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, подготовка межевого плана земельного участка, обращение с заявлением о государственном кадастровом учете в отношении такого земельного участка в орган регистрации прав, в случае приостановления осуществления государственного кадастрового учета по этому заявлению указанными органами обеспечивается устранение причин, препятствующих осуществлению государственного кадастрового учета.

С заявлением о государственном кадастровом учете образованного земельного участка вправе также обратиться кадастровый инженер, выполнивший кадастровые работы в целях

образования такого земельного участка, без получения доверенности или иного уполномочивающего документа от уполномоченного органа.

На основании вышеизложенного, на соответствующие уполномоченные органы Вводным [законом](#) возложена публичная обязанность сформировать земельный участок как по собственной инициативе, так и по заявлению любого собственника помещения в многоквартирном доме.

Важно отметить, что определение в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации границ и размера земельного участка, необходимо для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома.

В соответствии с [подпунктом 1 пункта 1 статьи 11.3](#) Земельного кодекса Российской Федерации образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется, в том числе, в соответствии с проектом межевания территории, утвержденным в соответствии с Градостроительным [кодексом](#) Российской Федерации (далее - ГрК РФ).

Подготовка и утверждение проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории осуществляются в соответствии с ГрК РФ и согласно требованию [статьи 46](#) ГрК РФ предусматривает последовательное принятие решений о подготовке документации по планировке территории, рассмотрения и опубликования подготовленного проекта, а также его утверждения соответствующим органом местного самоуправления.

Таким образом, вопросы по подготовке и утверждению проекта межевания территорий относятся к полномочиям органов местного самоуправления.

С момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме ([часть 5 статьи 16](#) Вводного закона).

В целях оказания методологического содействия органам государственной власти и органам местного самоуправления при проведении работ по образованию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, и которые не были образованы ранее, приказом Минстроя России от 7 марта 2019 г. N 153/пр утверждены Методические [рекомендации](#) по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, исходя из содержания [пунктов 4 и 5](#) которых границы образуемого земельного участка рекомендуется определять таким образом, чтобы все объекты, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, были расположены в границах образуемого земельного участка; в границы образуемого земельного участка не рекомендуется включать земли или земельные участки, на которых расположены объекты капитального строительства, не относящиеся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.

В части возможности защиты жилищных прав граждан в условиях, когда земельный участок под многоквартирным домом не образован, также полагаем возможным обратить внимание на [пункт 67](#) постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении вопросов, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", согласно которому, если земельный участок не

сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, земля под многоквартирным домом находится в собственности соответствующего публично-правового образования, вместе с тем по смыслу [частей 3 и 4 статьи 16](#) Вводного закона собственник не вправе распоряжаться этой землей в той части, в которой должен быть сформирован земельный участок под многоквартирным домом; в свою очередь, собственники помещений в многоквартирном доме вправе владеть и пользоваться этим земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими многоквартирного дома, а также объектов, входящих в состав общего имущества в таком доме; при определении пределов правомочий собственников помещений в многоквартирном доме по владению и пользованию указанным земельным участком необходимо руководствоваться [частью 1 статьи 36](#) ЖК РФ.

Дополнительно сообщаем, 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. N 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

Таким образом, письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, являются позицией Минстроя России, 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