

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

**ПИСЬМО
от 05.08.2026 N 18405-ОГ/00**

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России рассмотрел обращение и в рамках установленной компетенции сообщает.

В силу части 6 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) многоквартирным домом (далее - МКД) признается здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество, указанное в пунктах 1 - 3 части 1 статьи 36 ЖК РФ.

Таким образом, правовая особенность МКД - единого объекта: совокупность отдельных объектов жилищных прав (квартир, помещений) в сочетании с общим имуществом, имеющим особый режим (общая долевая собственность всех собственников).

Так, в соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 36 ЖК РФ собственникам помещений в МКД принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в МКД, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

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

В соответствии с частью 5 статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (далее - Закон N 189-ФЗ) со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены МКД и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, такой земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в МКД.

Частью 4 статьи 16 Закона N 189-ФЗ установлено, что образование земельного участка, на котором расположены МКД и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является обязанностью органов государственной власти или органов местного самоуправления.

Таким образом, в состав общего имущества в МКД включается земельный участок, границы которого определены уполномоченными органами государственной власти или местного самоуправления и который поставлен на государственный кадастровый учет.

Отмечается, что жилищным законодательством не предусмотрена возможность определения общего имущества нескольких МКД, в том числе не допускается определение одного земельного участка, входящего в состав общего имущества двух или более МКД.

Следовательно, если на государственный кадастровый учет поставлен земельный участок, на котором расположены два или более МКД, такой земельный участок не входит в состав общего имущества собственников помещений в МКД и является собственностью публично-правового образования, на территории которого расположен указанный земельный участок.

Если земельный участок под одним МКД не образован, тогда земля под МКД находится в собственности соответствующего публично-правового образования. В указанном случае распоряжение земельным участком, в том числе установка шлагбаумов, предназначенных для ограничения проезда и (или) прохода на земельный участок, является правом уполномоченных органов соответствующего публично-правового образования.

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 67 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. N 22, если земельный участок не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, земля под МКД находится в собственности соответствующего публично-правового образования, при этом по смыслу частей 3 и 4 статьи 16 Закона N 189-ФЗ собственник не вправе распоряжаться этой землей в той части, в которой должен быть сформирован земельный участок под МКД.

В свою очередь, собственники помещений в МКД вправе владеть и пользоваться этим земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими МКД, а также объектов, входящих в состав общего имущества в таком доме.

Следовательно, собственники помещений в МКД, не являясь собственниками земельного участка под таким МКД, вправе владеть и пользоваться этим земельным участком.

Обращаем 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. 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