

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

**ПИСЬМО
от 19 октября 2026 г. N 24289-ОГ/04**

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение и в рамках установленных полномочий 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 силу [части 3 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) в редакции, действующей до 14 июля 2018 года, в случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом (далее - МКД) и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до введения в действие Жилищного [кодекса](#) Российской Федерации (далее - ЖК РФ), на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД любое уполномоченное указанным собранием лицо вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен МКД.

[Постановлением](#) Конституционного Суда Российской Федерации от 28 мая 2010 г. N 12-П приведенная [норма](#) была признана не соответствующей [Конституции](#) Российской Федерации, ее [статьям 19 \(часть 1\), 35 \(части 1 и 2\) и 36](#) в той мере, в какой она препятствует собственнику помещения в МКД, не уполномоченному на то общим собранием собственников помещений в данном доме, обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен МКД.

В этой связи Федеральным [законом](#) от 3 июля 2018 г. N 191-ФЗ в [часть 3 статьи 16](#) Закона N 189-ФЗ внесены изменения, предусматривающие право любого собственника помещения в МКД обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен такой МКД.

Впоследствии Федеральным [законом](#) от 2 августа 2019 г. N 267-ФЗ внесены изменения в [Закон](#) N 189-ФЗ, которыми в том числе предусмотрено, что земельный участок под МКД не формируется, а образуется, при этом предусмотрено, что в целях образования земельного участка под МКД уполномоченными органами государственной власти или органами местного самоуправления совершаются все необходимые действия, предусмотренные законом.

В силу [части 3 статьи 16](#) Закона N 189-ФЗ в действующей в настоящее время редакции в случае, если земельный участок, на котором расположены МКД и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не образован до введения в действие [ЖК](#) РФ, любой собственник помещения в МКД вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением об образовании земельного участка, на котором расположен МКД.

Согласно [части 4 статьи 16](#) Закона N 189-ФЗ образование указанного в [части 3 статьи 16](#) Закона N 189-ФЗ 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. 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.

В соответствии с [частью 4.1 статьи 16](#) Закона N 189-ФЗ образование указанного в [части 3 статьи 16](#) Закона N 189-ФЗ земельного участка, на котором расположены МКД и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления также при отсутствии обращения собственников помещений в соответствующем МКД, в том числе в ходе выполнения комплексных кадастровых работ.

На основании [части 4.2 статьи 16](#) Закона N 189-ФЗ о начале действий по образованию земельного участка уполномоченный орган государственной власти или уполномоченный орган местного самоуправления не позднее чем через пять рабочих дней после принятия соответствующего решения уведомляет собственников помещений в МКД, под которым образуется земельный участок, в том числе путем размещения или обеспечения размещения извещения, содержащего информацию о начале действий по образованию земельного участка, планируемых этапах и сроках осуществления соответствующих действий, на информационных щитах, расположенных по месту нахождения соответствующего МКД, а также на официальном сайте соответствующего органа государственной власти либо на официальном сайте (при его наличии) соответствующего органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

[Частью 5 статьи 16](#) Закона N 189-ФЗ установлено, что 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.

Таким образом, процесс образования земельного участка под МКД и его включения в состав общего имущества собственников помещений в МКД не требует решений общего собрания указанных собственников.

Вместе с тем отмечается, что после включения земельного участка под МКД в состав общего имущества в МКД, у собственников помещений в МКД в силу [части 3 статьи 30](#), [части 1 статьи 39](#), [части 1 статьи 158](#) ЖК РФ, [статьи 210](#) Гражданского кодекса Российской Федерации возникает обязанность по содержанию указанного земельного участка под МКД.

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