



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

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Садовая-Самотечная ул., д. 10/23,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 734-85-80, факс (495) 734-85-90
www.minstroyrf.ru

24.09.2015 № 30846-02/04

На № _____ от _____

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в пределах своей компетенции рассмотрело Ваше обращение от 17.09.2015 № 0456/01-02 (вх. Минстроя России от 17.09.2015 № 80707/МС) и сообщает следующее.

Согласно части 3 статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации образование земельных участков в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Согласно пункту 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, к общему имуществу в многоквартирном доме относится 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 многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

В соответствии со статьей 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 189-ФЗ) в существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

Земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит

* 100257

бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, собственники помещений вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления.

С момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Дополнительно отмечаем, что вопрос отнесения земельного участка под многоквартирным домом к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома неоднократно рассматривался судами Российской Федерации. Так, согласно позиции, представленной в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 28.05.2010 №12-П и постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 №10/22 признание конкретного земельного участка, не имеющего, как правило, естественных границ, объектом гражданских прав, равно как и объектом налогообложения невозможно без точного определения его границ в соответствии с федеральными законами.

Кроме того, судами отмечено, что 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 Федерального закона № 189-ФЗ 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 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Отмечаем, что согласно части 1 и 2 статьи 39 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. В соответствии с частью 3 данной статьи правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Кроме этого, согласно статье 158 Жилищного кодекса Российской Федерации, собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество (в том числе придомовой территории) путем внесения платы на содержание и ремонт.

Отмечаем, что в силу статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации управляющая организация осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом на основании договора управления, заключаемого собственниками помещений многоквартирного дома с управляющей организацией.

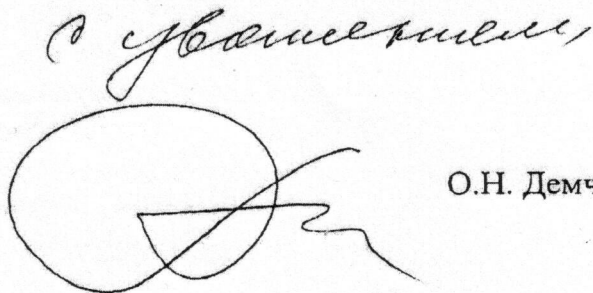
В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны, среди прочего, состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня.

Для осуществления и выполнения работ (услуг) по содержанию придомовой территории и, соответственно, включения управляющей организацией в стоимость услуг по управлению многоквартирным домом стоимости содержания (уборки, благоустройства) придомовой территории, управляющей организации необходимо знать размер (границы) земельного участка.

Отмечаем, что в соответствии с приказом Госстроя от 08.04.2013 № 113/ГС «Об утверждении формы электронного паспорта многоквартирного дома, формы электронного паспорта жилого дома, формы электронного документа о состоянии расположенных на территориях муниципальных образований объектов коммунальной и инженерной инфраструктуры и порядка заполнения указанных документов» размер земельного участка (придомовой территории) указываются в паспорте многоквартирного дома (раздел общедомовое имущество).

На основании изложенного, полагаем, что вынесение контролирующими органами управляющим организациям предписаний за неосуществление работ или не качественное осуществление работ по содержанию, благоустройству или уборке придомовой территории неправомерно в случае, если в обязанности управляющей организации в соответствии с договором на управление многоквартирным домом и решением общего собрания собственников многоквартирного дома не входит содержание и благоустройство придомовой территории.

Директор Департамента
жилищно-коммунального
хозяйства



О.Н. Демченко