

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**
ПИСЬМО
от 16 октября 2023 г. N 63526-ОК/07

Департамент жилищной политики Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел письмо и в пределах компетенции сообщает.

Согласно [Положению](#) о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. N 1038, Минстрой России осуществляет функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением территориального планирования) и не осуществляет функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

В соответствии с [пунктом 1 статьи 259.1](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) в редакции Федерального закона от 24 июля 2023 г. N 351-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации" собственникам недвижимых вещей, расположенных в пределах определенной в соответствии с законом общей территории и связанных физически или технологически либо расположенных в здании или сооружении, принадлежит на праве общей долевой собственности имущество, использование которого предполагалось для удовлетворения общих потребностей таких собственников при создании или образовании этих недвижимых вещей, а также имущество, приобретенное, созданное или образованное в дальнейшем для этой же цели (общее имущество).

Согласно [пункту 3 статьи 259.1](#) ГК РФ состав общего имущества может быть определен в соответствии с законом.

[Часть 5 статьи 16](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 214-ФЗ) определяет правило, согласно которому у участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

[Пунктом 4 части 1 статьи 36](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) к общему имуществу в многоквартирном доме отнесен 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 с [пунктом 1 части 2 статьи 43](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков осуществляется подготовка проекта межевания территории.

Таким образом, приведенные положения [ЖК РФ](#), Федерального [закона](#) N 214-ФЗ корреспондируют [пунктам 1, 3 статьи 259.1](#) ГК РФ и предусматривают возникновение у участников долевого строительства права собственности на земельный участок, на котором велось строительство нескольких многоквартирных домов с едиными элементами благоустройства и иными общими проектными решениями жилого комплекса при условии определения проектом межевания территории границ такого земельного участка в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

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.

В этой связи следует учитывать, что письма Министра России, 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.

Директор
Департамента жилищной политики
О.В.КОРНИЕНКО