



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

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Высшим должностным лицам  
(руководителям высших  
исполнительных органов  
государственной власти)  
субъектов Российской Федерации

**ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА**

(по списку рассылки)

Садовая-Самотечная ул., д. 10,  
строение 1, Москва, 127994  
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40  
www.minstroyrf.ru

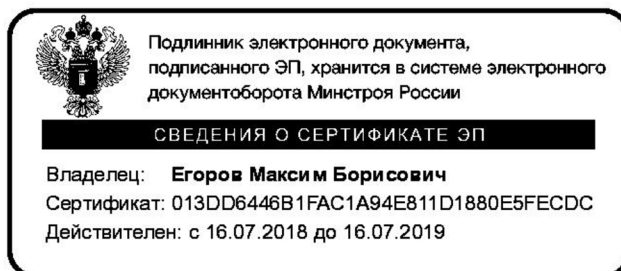
13.03.2019 № 8676-МЕ/06

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

В соответствии с пунктом 3 постановления Правительства Российской Федерации от 16 декабря 2017 г. № 1578 «О внесении изменений в Правила предоставления и распределения субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на поддержку государственных программ субъектов Российской Федерации и муниципальных программ формирования современной городской среды», Минстрой России направляет разработанные и приказом от 7 марта 2019 г. № 153/пр «Об утверждении методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома» утвержденные методические рекомендации.

Также сообщаем, что методические рекомендации по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, размещены на сайте Минстроя России в разделе «Документы».

Приложение: на 5 л. в 1 экз.



М.Б. Егоров



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

**(МИНСТРОЙ РОССИИ)**

**ПРИКАЗ**

от "14" марта 2018 г.

№ 153/14

Москва

**Об утверждении методических рекомендаций по проведению работ  
по формированию земельных участков, на которых расположены  
многоквартирные дома**

В соответствии с пунктом 3 постановления Правительства Российской Федерации от 16 декабря 2017 т. № 1578 «О внесении изменений в Правила предоставления и распределения субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на поддержку государственных программ субъектов Российской Федерации и муниципальных программ формирования современной городской среды» **п р и к а з ы в а ю** :

Утвердить прилагаемые методические рекомендации по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

Министр



В.В. Якушев

Утверждены  
приказом Министерства строительства  
и жилищно-коммунального хозяйства  
Российской Федерации  
от «04» сентября 2019 г. № 153/14

**Методические рекомендации  
по проведению работ по формированию земельных участков, на которых  
расположены многоквартирные дома**

1. Настоящие Методические рекомендации по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома (далее также – образуемые земельные участки), разработаны 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.

2. В целях формирования земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, органам государственной власти и органам местного самоуправления рекомендуется провести следующие мероприятия:

1) подготовить и утвердить проект межевания территории, в соответствии с которым определяются границы земельного участка (земельных участков), на котором (на которых) расположен (расположены) многоквартирный дом (многоквартирные дома);

2) провести работы по подготовке документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета образуемого земельного участка (образуемых земельных участков) (далее – кадастровые работы);

3) представить в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти (его территориальный орган), осуществляющий государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав (далее – орган регистрации прав) прав документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета образуемого земельного участка (образуемых земельных участков).

3. С учетом требований, предусмотренных подпунктом 4 пункта 3 статьи 11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), частью 2 статьи 6 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», определение местоположения границ земельных участков, занятых многоквартирными домами, рекомендуется осуществлять в рамках подготовки проекта межевания территории.

4. Определение местоположения границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, рекомендуется осуществлять при образовании такого земельного участка с учетом следующих особенностей:

1) под каждым многоквартирным домом рекомендуется образовывать отдельный земельный участок;

2) границы образуемого земельного участка рекомендуется определять таким образом, чтобы не нарушить права и законные интересы неограниченного круга лиц, правообладателей иных земельных участков, собственников помещений в данном многоквартирном доме и других многоквартирных домах;

3) 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;

4) при определении границ образуемого земельного участка рекомендуется учитывать, что данный земельный участок, а также смежные с ним земельные участки должны отвечать требованиям статьи 11 Земельного кодекса;

5) в границы образуемого земельного участка не рекомендуется включать земли или земельные участки, в отношении которых у третьих лиц имеются права (собственности или иное законное право), земли или земельные участки, на которых расположены объекты капитального строительства, не относящиеся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, а также территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары и иные территории общего пользования.

5. Размер образуемого земельного участка рекомендуется определять исходя из:

1) площади многоквартирного дома, то есть суммарной общей площади всех квартир в таком доме, площади всех нежилых помещений и помещений вспомогательного использования в таком доме;

2) территории, необходимой для обеспечения функционирования (обслуживания) площади многоквартирного дома, с учетом соблюдения требований градостроительных нормативов, противопожарной безопасности, санитарных разрывов между зданиями и иных норм, обеспечивающих нормальные условия проживания и пребывания граждан в многоквартирном доме, обслуживания данного дома и иных объектов, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также доступ к такому дому и иным подобным объектам;

3) плотности застройки элемента планировочной структуры, в границах которого расположен соответствующий многоквартирный дом,

4) наличия на прилегающей к многоквартирному дому территории элементов благоустройства, созданных при финансовом участии собственников помещений в многоквартирном доме в рамках федерального проекта «Формирование комфортной городской среды», с учетом утвержденного органами местного самоуправления дизайн-проекта благоустройства дворовой территории.

6. При образовании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, рекомендуется рассматривать объекты, принадлежащие



собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности. В границы такого земельного участка целесообразно включать земли и земельные участки, на которых расположены трансформаторные подстанции, тепловые пункты, объекты инженерной инфраструктуры, в том числе сети инженерно-технического обеспечения, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, площадки для сушки белья, площадки для отдыха, площадки для размещения контейнеров для сбора твердых коммунальных отходов, предназначенные для обслуживания многоквартирного дома.

7. При образовании земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, рекомендуется учитывать будущее градостроительное развитие территорий, на которых расположены многоквартирные дома, определенное в документах территориального планирования, градостроительного зонирования и иных документах, определяющих направления развития соответствующей территории, а также результаты инвентаризации дворовых территорий, проведенной в рамках федерального проекта «Формирование комфортной городской среды».

8. Образование земельных участков под многоквартирными домами, расположенными в границах территорий, на которых в соответствии с правилами землепользования и застройки предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию, в том числе развитию застроенных территорий, комплексному развитию территорий по инициативе их правообладателей или органов местного самоуправления, рекомендуется осуществлять на основании утвержденного в отношении такой территории проекта межевания и (или) проекта планировки территории в рамках осуществления деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и земельным законодательством.

9. Образование земельных участков под многоквартирными домами, включенными в региональные и (или) муниципальные программы, направленные на переселение граждан из признанных аварийными многоквартирных домов, рекомендуется осуществлять по границе (контуру) признанного аварийным многоквартирного дома по истечении срока, установленного органом, принявшим решение о признании такого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, для осуществления собственниками помещений в указанном доме требования о его сносе или реконструкции.

10. Образование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, из земель или земельных участков, находящихся в федеральной собственности, рекомендуется осуществлять федеральным органам исполнительной власти; из земель или земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, – исполнительным органам государственной власти субъекта Российской Федерации; из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, – органам местного самоуправления; из земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, – органам государственной власти субъекта

Российской Федерации или органам местного самоуправления, наделенных полномочиями по распоряжению такими земельными участками (далее – уполномоченные органы).

11. Уполномоченным органам рекомендуется образовывать земельные участки под многоквартирными домами по собственной инициативе или в связи с поступлением заявления любого собственника помещения в многоквартирном доме об образовании земельного участка, занятого таким домом.

12. Рекомендуется учитывать, что со дня осуществления государственного кадастрового учета земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме в составе общего имущества в таком доме в соответствии с частью 5 статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации». Необходимость проведения отдельной государственной регистрации права общей долевой собственности на указанный земельный участок не предусмотрена законодательством Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

13. В целях организации проведения образования земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, уполномоченным органам рекомендуется утвердить график выполнения соответствующих мероприятий, в котором рекомендуется определить планируемые сроки подготовки и утверждения документации по планировке территории, выполнения кадастровых работ, осуществления государственного кадастрового учета образуемых земельных участков.

14. В целях обеспечения реализации графика выполнения мероприятий по образованию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, уполномоченным органам рекомендуется предусматривать в соответствующих бюджетах бюджетной системы Российской Федерации средства на его реализацию.

**Список рассылки**

к исх. № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

№	Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации	Адрес
1.	Правительство Белгородской области	МЭДО
2.	Администрация Брянской области	МЭДО
3.	Администрация Владимирской области	МЭДО
4.	Правительство Воронежской области	МЭДО
5.	Правительство Ивановской области	МЭДО
6.	Правительство Калужской области	МЭДО
7.	Администрация Костромской области	МЭДО
8.	Администрация Курской области	МЭДО
9.	Администрация Липецкой области	МЭДО
10.	Правительство Москвы	МЭДО
11.	Правительство Московской области	МЭДО
12.	Правительство Орловской области	МЭДО
13.	Правительство Рязанской области	МЭДО
14.	Администрация Смоленской области	МЭДО
15.	Администрация Тамбовской области	МЭДО
16.	Администрация Тверской области	МЭДО
17.	Администрация Тульской области	МЭДО
18.	Правительство Ярославской области	МЭДО
19.	Правительство Республики Карелия	МЭДО

20.	Правительство Республики Коми	МЭДО
21.	Администрация Архангельской области	МЭДО
22.	Администрация Волгоградской области	МЭДО
23.	Правительство Калининградской области	МЭДО
24.	Правительство Ленинградской области	МЭДО
25.	Правительство Мурманской области	МЭДО
26.	Администрация Новгородской области	МЭДО
27.	Администрация Псковской области	МЭДО
28.	Администрация Санкт-Петербурга	МЭДО
29.	Администрация Ненецкий АО	МЭДО
30.	Кабинет Министров Республики Адыгея	МЭДО
31.	Правительство Республики Дагестан	МЭДО
32.	Правительство Республики Ингушетия	МЭДО
33.	Правительство Кабардино-Балкарской Республики	МЭДО
34.	Правительство Республики Калмыкия	МЭДО
35.	Правительство Карачаево-Черкесской Республики	МЭДО
36.	Правительство Республики Северная Осетия – Алания	МЭДО
37.	Правительство Чеченской Республики	МЭДО
38.	Администрация Краснодарского края	МЭДО
39.	Правительство Ставропольского края	МЭДО

40.	Правительство Астраханской области	МЭДО
41.	Правительство Вологодской области	МЭДО
42.	Правительство Ростовской области	МЭДО
43.	Правительство Республики Башкортостан	МЭДО
44.	Правительство Республики Марий Эл	МЭДО
45.	Правительство Республики Мордовия	МЭДО
46.	Правительство Республики Татарстан	МЭДО
47.	Правительство Удмуртской Республики	МЭДО
48.	Кабинет Министров Чувашской Республики	МЭДО
49.	Правительство Кировской области	МЭДО
50.	Правительство Нижегородской области	МЭДО
51.	Правительство Оренбургской области	МЭДО
52.	Правительство Пензенской области	МЭДО
53.	Правительство Пермского края	МЭДО
54.	Правительство Самарской области	МЭДО
55.	Правительство Саратовской области	МЭДО
56.	Правительство Ульяновской области	МЭДО
57.	Правительство Курганской области	МЭДО
58.	Правительство Свердловской области	МЭДО
59.	Правительство Тюменской области	МЭДО
60.	Правительство Челябинской области	МЭДО
61.	Правительство	МЭДО

	Ханты-Мансийского АО	
62.	Администрация Ямало-Ненецкого АО	МЭДО
63.	Правительство Республики Алтай	МЭДО
64.	Правительство Республики Бурятия	МЭДО
65.	Правительство Республики Тыва	МЭДО
66.	Правительство Республики Хакасия	655019, Абакан, пр. Ленина, 67
67.	Администрация Алтайского края	МЭДО
68.	Правительство Красноярского края	МЭДО
69.	Правительство Иркутской области	МЭДО
70.	Администрация Кемеровской области	МЭДО
71.	Администрация Новосибирской области	МЭДО
72.	Правительство Омской области	МЭДО
73.	Администрация Томской области	МЭДО
74.	Правительство Забайкальского края	МЭДО
75.	Правительство Республики Саха (Якутия)	МЭДО
76.	Администрация Приморского края	МЭДО
77.	Правительство Хабаровского края	МЭДО
78.	Правительство Амурской области	МЭДО
79.	Правительство Камчатского края	МЭДО
80.	Администрация Магаданской области	685000, Магадан, пл. Горького, 6
81.	Правительство Сахалинской области	МЭДО
82.	Правительство Еврейской АО	МЭДО



83.	Правительство Чукотского АО	689000, Анадырь, ул. Беринга, 2
84.	Совет Министров Республики Крым	МЭДО
85.	Правительство города Севастополь	299011, г. Севастополь ул. Ленина, 2