

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО от 17 августа 2026 г. N 50817-ДН/04

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел письмо и в рамках компетенции 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.

1. В соответствии с [пунктом 4 части 1 статьи 36](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - 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.

В части возможности защиты жилищных прав граждан в условиях, когда земельный участок под МКД не образован, также полагаем возможным обратить внимание на [пункт 67](#) постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении вопросов, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", согласно которому, если земельный участок не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, земля под МКД находится в собственности соответствующего публично-правового образования, вместе с тем по смыслу [частей 3 и 4 статьи 16](#) Вводного закона 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; при определении пределов правомочий собственников помещений в МКД по владению и пользованию указанным земельным участком необходимо руководствоваться [частью 1 статьи 36](#) ЖК РФ.

2. Согласно [пункту 13 части 2 статьи 58](#) Федерального закона от 20 марта 2025 г. N 33-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти" правила благоустройства территории муниципального образования регулируют вопросы участия, в том числе финансового, собственников и (или) иных законных владельцев зданий, строений, сооружений, земельных участков (за исключением собственников и (или) иных законных владельцев помещений в многоквартирных домах, земельные участки под которыми не образованы или образованы по границам таких домов) в содержании прилегающих территорий.

В соответствии с [пунктом 37 статьи 1](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) прилегающая территория представляет собой территорию общего пользования, которая прилегает к зданию, строению, сооружению, земельному участку в случае, если такой земельный участок образован, и границы которой определены правилами благоустройства территории муниципального образования в соответствии с порядком, установленным законом субъекта Российской Федерации.

[Частью 9 статьи 55.25](#) ГрК РФ установлено, что лицо, ответственное за эксплуатацию здания, строения, сооружения (за исключением собственников и (или) иных законных владельцев помещений в многоквартирных домах, земельные участки под которыми не образованы или образованы по границам таких домов), обязано принимать участие, в том числе финансовое, в содержании прилегающих территорий в случаях и порядке, которые определяются правилами благоустройства территории муниципального образования.

Из приведенных норм следует, что действующим законодательством предусмотрена императивная норма о возложении обязанности на лиц, ответственных за эксплуатацию здания, строения, сооружения, принимать участие, в том числе финансовое, в содержании прилегающих территорий в случаях и порядке, которые определяются правилами благоустройства территории муниципального образования.

Исключение составляют собственники и (или) иные законные владельцы помещений в МКД, земельные участки под которыми не образованы или образованы по границам таких домов.

3. Положениями [пункта 3.2](#) постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 19 апреля 2021 г. N 14-П "По делу о проверке конституционности пункта 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации, части 7 статьи 10 Федерального закона "Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации", а также абзаца двадцать второго части 1 статьи 2, пункта 25 части 1 статьи 16 и пункта 3 части 2 статьи 45.1 Федерального закона "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" в связи с жалобами граждан Г.С. Дадашова, И.Н. Касимова и других" (далее - постановление N 14-П) понятие "придомовая территория" содержательно увязано с понятием "земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом". Согласно [пункту 4 части 1 статьи 36](#) ЖК РФ частью общего имущества в МКД является земельный участок, на котором он расположен, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома и расположенные на данном земельном участке объекты.

Кроме того, в [пункте 3.2](#) постановления N 14-П указано, что необходимо разграничивать понятие "придомовая территория", являющееся прежде всего категорией жилищного права, и понятие "внутридворовая территория", используемое преимущественно в области градостроительного и санитарно-эпидемиологического нормирования, которые не идентичны по содержанию. Широко распространена ситуация, когда территорию двора образуют придомовые территории нескольких смежных МКД, а равно земельные участки, которые находятся в муниципальной собственности или собственности на которые не разграничена. В свою очередь, придомовая территория с точки зрения пространственных ее пределов может как включать в себя часть двора, так и выходить за его границы. Установление различного регулирования вполне может быть оправдано разной рекреационной, транспортной, инженерной, хозяйственной ценностью той или другой территории с учетом сложившихся исторических традиций.

Таким образом, в качестве "придомовой" и "внутридворовой" применительно к конкретному МКД могут выступать как совпадающие, так и разные территории, что должно быть принято во внимание при

осуществлении правового регулирования и в правоприменительной практике.

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
