

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)**

**ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000  
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22  
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.gov.ru

**22.01.2024 № 14-0393-ТГ/24**

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Управление Росреестра  
по Северо-Кавказскому  
федеральному округу

Территориальные органы Росреестра

ППК «Роскадастр»

Филиал ППК «Роскадастр» –  
Ведомственный центр телефонного  
обслуживания «Курск»

Филиал ППК «Роскадастр» –  
Ведомственный центр телефонного  
обслуживания «Казань»

Государственный комитет по  
государственной регистрации  
и кадастру Республики Крым

Управление государственной  
регистрации права и кадастра  
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и учета в работе копию письма Департамента жилищной политики Минстроя России от 16.10.2023 № 63526-ОК/07 по вопросу возникновения права общей долевой собственности на земельный участок, на котором велось строительство нескольких многоквартирных домов с едиными элементами благоустройства и иными общими проектными решениями жилого комплекса, как на общее имущество собственников помещений в таких домах.

Руководителям (исполняющим обязанности руководителей) территориальных органов Росреестра, Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, Управления государственной регистрации права и кадастра Севастополя необходимо обеспечить доведение соответствующей информации до сведения государственных регистраторов прав.

Приложение: на 2 л.



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

**СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП**

Сертификат: 3F1C68685EC5EFE7F7DF7CCCC24DC8196

Владелец: Громова Татьяна Алексеевна

Действителен: с 19.04.2023 до 12.07.2024

Т.А. Громова

Терентьева Ирина Юрьевна  
(495) 983 40 40 доб. 22 74



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

**(МИНСТРОЙ РОССИИ)**

Садовая-Самотечная ул., д. 10,  
строение 1, Москва, 127051  
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40  
www.minstroyrf.ru

16.10.2023 № 63526-ОК/07

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

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. № 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<sup>1</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) в редакции Федерального закона от 24 июля 2023 г. № 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<sup>1</sup> ГК РФ состав общего имущества может быть определен в соответствии с законом.

Часть 5 статьи 16 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 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 № 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.

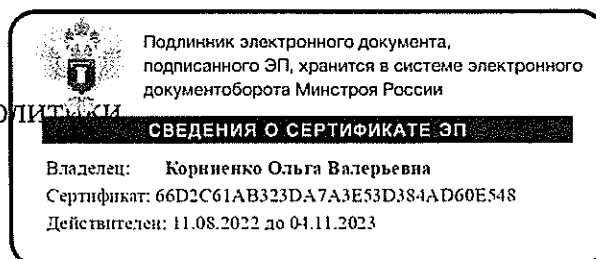
Таким образом, приведенные положения ЖК РФ, Федерального закона № 214-ФЗ корреспондируют пунктам 1, 3 статьи 259<sup>1</sup> ГК РФ и предусматривают возникновение у участников долевого строительства права собственности на земельный участок, на котором велось строительство нескольких многоквартирных домов 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. № 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

Исп.: А.В. Ковалев  
8(495) 647-15-80 доб.53016



О.В. Корниенко