

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ШЕСТОГО СОЗЫВА**

**КОМИТЕТ  
ПО ЗЕМЕЛЬНЫМ ОТНОШЕНИЯМ И СТРОИТЕЛЬСТВУ**

**ПИСЬМО**

**от 18 января 2016 г. N 3.31-21/20**

Комитет Государственной Думы по земельным отношениям и строительству рассмотрел обращение о разъяснении положений законодательства Российской Федерации и сообщает следующее.

В настоящее время Земельный кодекс Российской Федерации предусматривает возможность предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предназначенных как для размещения одного многоквартирного дома с элементами благоустройства, так и для размещения нескольких многоквартирных домов с элементами благоустройства.

При этом следует учитывать, что в соответствии с частью 1 статьи 46<sup>4</sup> Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка документации по планировке территории, образование земельных участков в границах данной территории, строительство на земельных участках в границах данной территории объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур, а также иных объектов в соответствии с документацией по планировке территории может осуществляться в рамках договора о комплексном освоении территории.

Согласно пункту 6 статьи 39<sup>8</sup> Земельного кодекса Российской Федерации в случае предоставления юридическому лицу земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для комплексного освоения территории указанное юридическое лицо должно заключить договор о комплексном освоении территории одновременно с заключением договора аренды такого земельного участка.

В соответствии с пунктами 3 и 4 части 5 статьи 46<sup>4</sup> Градостроительного кодекса Российской Федерации одними из условий договора о комплексном освоении территории являются обязательство лица, заключившего такой договор, осуществить на земельном участке, в отношении которого заключен договор, или на земельных участках, образованных из такого земельного участка, предусмотренные договором мероприятия по благоустройству, в том числе озеленению, и сроки их осуществления, а также обязательство этого лица осуществить образование земельных участков из земельного участка, в отношении которого заключен договор о комплексном освоении территории, в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Согласно части 3<sup>1</sup> статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации в случае, если земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности,

предоставлен в аренду для комплексного освоения территории, выдача разрешения на строительство объектов капитального строительства — многоквартирных домов в границах данной территории допускается только после образования земельных участков из такого земельного участка в соответствии с утвержденными проектом планировки территории и проектом межевания территории.

Таким образом, в настоящее время Земельным кодексом Российской Федерации не запрещается осуществление строительства нескольких многоквартирных домов на одном земельном участке, за исключением случаев, если такой земельный участок предоставлен для комплексного освоения территории.

Как предусмотрено частью 6 статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года N 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» выдача разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и иных объектов недвижимого имущества, входящих в состав многоквартирного дома, построенного или реконструированного после дня введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, осуществляется только в случае, если сведения о местоположении границ земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, а также иные объекты недвижимого имущества, входящие в состав этого многоквартирного дома, внесены в государственный кадастр недвижимости.

В этой связи в случае, если строительство нескольких многоквартирных домов осуществлялось на одном земельном участке, ввод в эксплуатацию таких многоквартирных домов может осуществляться только после раздела данного земельного участка в соответствии с проектом межевания территории с образованием земельных участков, являющихся общим имуществом каждого отдельного многоквартирного дома (часть 2 статьи 6 Федерального закона от 29 декабря 2004 года N 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», подпункт 4 пункта 3 статьи 11<sup>3</sup> Земельного кодекса Российской Федерации).

Следует отметить, что в соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, 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 многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Комитет считает необходимым обратить внимание, что при отсутствии в государственном кадастре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и другие объекты недвижимого имущества, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, возникает правовая неопределенность по вопросу о том, какой именно земельный участок принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме, в том числе после ввода его в эксплуатацию, так как в соответствии с пунктом 3 статьи 6 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

В отношении присвоения комплексу многоквартирных домов наименования «многоквартирный дом» сообщаем, что в настоящее время законодательством Российской Федерации не предусматривается правил присвоения наименований объектам недвижимости. При этом следует учитывать, что в соответствии с пунктом 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года N 47, многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. В связи с этим, по мнению Комитета, несколько многоквартирных домов как самостоятельные объекты недвижимости не могут быть объединены под единым понятием «многоквартирный дом».

При этом, по мнению Комитета, в случае, если объекты озеленения и благоустройства предназначены для обслуживания, эксплуатации и благоустройства более чем одного многоквартирного дома, такие объекты, в том числе в результате образования земельного участка, занятого таким многоквартирным домом, не могут быть отнесены к общему имуществу данного дома.

Председатель Комитета

А. Ю. Русских