

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ПИСЬМО

от 27 сентября 2011 г. N д23-4059

**О возможности расположения на земельном участке
нескольких многоквартирных домов**

Департамент недвижимости Минэкономразвития России рассмотрел письмо о строительстве нескольких многоквартирных домов, представляющих собой единый комплекс недвижимого имущества, на одном земельном участке и в пределах компетенции сообщает.

Исходя из содержания письма, земельный участок, на котором планируется строительство нескольких многоквартирных домов, принадлежит на праве собственности застройщику. Соответственно, указанный земельный участок сформирован и в отношении него проведены кадастровые работы.

Действующим законодательством Российской Федерации допускается строительство нескольких отдельно стоящих многоквартирных домов на одном земельном участке.

Согласно части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — Жилищный кодекс) границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности, то есть в соответствии с проектом межевания территории данного земельного участка (часть 10 статьи 38 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»). При этом ограничений в отношении количества размещения на одном земельном участке нескольких многоквартирных домов не предусмотрено. В связи с чем требование о том, что на земельном участке должен быть расположен только один многоквартирный дом, по мнению Департамента недвижимости Минэкономразвития России, является необоснованным.

В то же время, Департамент недвижимости считает, что если земельный участок, на котором расположено несколько многоквартирных жилых домов, является делимым, то есть имеется возможность обеспечения доступа к жилым домам, соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и т.п. требований, наиболее целесообразно считать раздел земельного участка по числу расположенных на нем жилых домов. В данном случае это будет способствовать упрощению управления многоквартирным домом, так как голосование значительного количества собственников помещений в многоквартирном доме, которое проводится в целях его управления, оформить сложнее. Кроме того, совокупность многоквартирных домов, расположенных на одном земельном участке, может представлять собой жилой комплекс с самостоятельными почтовыми адресами и (или) корпусами. Однако в любом случае раздел земельного участка в зависимости от количества расположенных на нем многоквартирных домов — это право,

а не обязанность владельцев жилых помещений многоквартирных домов, как собственников земельного участка.

На основании статей 11.3, 29 Земельного кодекса Российской Федерации решение об образовании земельного участка (при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков) принимается органами, осуществляющими предоставление земельных участков, на основании обращения заинтересованного правообладателя земельного участка.

В связи с изложенным, отдельно стоящие многоквартирные дома, расположенные на одном земельном участке и объединенные общим инженерным оборудованием, могут рассматриваться как составная часть сложного недвижимого имущества — имущества общего пользования собственников помещений в многоквартирном доме. Однако механизм управления таким домом значительно усложнен в отличие от ситуации, когда осуществлен раздел земельного участка по числу расположенных на нем многоквартирных домов.

Заместитель директора
Департамента недвижимости

М. В. Бочаров