



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028  
тел.: (495) 917-15-24

23.11.2016 № 14-10674/16

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее - Управление Росреестра), рассмотрев Ваше обращение от 31.10.2016 № 68/10А-16, учитывая, что в соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457, Росреестр не наделен полномочиями по разъяснению, толкованию нормативных правовых актов Российской Федерации, практики их применения, в рамках компетенции Росреестра, сообщает.

В соответствии с пунктом 1 статьи 123.12 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК) товариществом собственников недвижимости признается добровольное объединение собственников недвижимого имущества (помещений в здании, в том числе в многоквартирном доме и т.п.), созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами.

В силу пункта 2 статьи 123.13 ГК общее имущество в многоквартирном доме принадлежит членам соответствующего товарищества собственников недвижимости на праве общей долевой собственности, если иное

не предусмотрено законом. Состав такого имущества и порядок определения долей в праве общей собственности на него устанавливаются законом.

Согласно статье 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее-ЖК):

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;

собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных ЖК и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме;

уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции;

по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

Согласно части 1 статьи 44 ЖК общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом; общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются в порядке, предусмотренном статьями 44 - 48 ЖК.

Согласно части 1 статьи 36 ЖК 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 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», далее - Закон о кадастре, статья 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК).

Размер образованного земельного участка под многоквартирными домами не должен превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должен быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков; объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

Действующим законодательством не установлен прямой запрет на объединение земельных участков, сформированных под многоквартирными домами, с целью формирования единого земельного участка под несколькими многоквартирными домами.

Вместе с тем, учитывая, что согласно пункту 3 статьи 11.3 ЗК образование земельных участков в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, полагаем, что земельные участки под многоквартирными домами, образованные в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, не могут быть объединены по решению собственников помещений в таких многоквартирных домах. (При этом, по мнению Департамента недвижимости Минэкономразвития России (письмо от 10.12.2010 № Д23-5067), объединение земельных участков, занятых многоквартирными домами, возможно на основании соглашения между сособственниками всех помещений в таких многоквартирных домах, что практически нереализуемо в связи с большим количеством участников общей долевой собственности на указанные земельные участки.)

Также отмечаем, что, учитывая положения статьи 16 Закона о кадастре и статьи 16 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон о регистрации), государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним по общему правилу носят заявительный характер. Заявления о государственной регистрации права/прекращения права общей долевой

собственности на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме, могут представляться либо собственниками помещений, либо представителями собственников помещений в многоквартирном доме, если это право предоставлено им на основании надлежащим образом оформленных доверенностей, решением общего собрания собственников, на ином соответствующем закону основании (пункт 6 Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 09.12.2014 № 789).

Дополнительно отмечаем, что:

Росреестр и его территориальные органы осуществляют государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на основании и в порядке, установленном Законом о регистрации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации;

решение о государственной регистрации, приостановлении государственной регистрации или отказе в государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором самостоятельно по результатам правовой экспертизы представленных на государственную регистрацию прав документов.

Дополнительно отмечаем, что данная позиция направлена Росреестром также в Минэкономразвития России в связи с рассмотрением в соответствии с поручением Минэкономразвития России Вашего обращения от 31.10.2016 № 67/10А-16, содержащего аналогичные вопросы.

Заместитель начальника Управления  
методического обеспечения и анализа в сфере  
регистрации прав и кадастрового учета



И.В. Домрачева