

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

**ПИСЬМО
от 23 декабря 2025 г. N 36490-ОГ/00**

Отдел управления жилищным фондом и предоставления коммунальных услуг Департамента развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России рассмотрел обращение и в рамках своей компетенции сообщает следующее.

Согласно пункту 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), частям 1, 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), подпунктам "е", "ж" пункта 2 Правил содержания имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 (далее - Правила N 491), земельный участок под многоквартирным домом, сформированный и поставленный на кадастровый учет, объекты благоустройства, расположенные на таком земельном участке, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома (далее - МКД), являются общей собственностью собственников помещений данного МКД.

В соответствии с подпунктом "ж" пункта 2 Правил N 491 в состав общего имущества включаются иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен МКД.

Содержащиеся в части 1 статьи 36 ЖК РФ и в пунктах 2 - 9 Правил N 491 перечни общего имущества в МКД являются достаточно четкими и содержат упоминание наиболее распространенных элементов общего имущества в МКД. Эти перечни являются открытыми.

С использованием содержащихся в вышеупомянутых нормативных правовых актах признаков общего имущества в МКД можно правильно отнести к общему имуществу элементы конструкций и оборудования МКД, которые прямо не указаны в вышеуказанных нормах.

С учетом изложенных положений жилищного законодательства следует, что надлежащее содержание элементов благоустройства, детских и спортивных площадок, расположенных в границах придомовой территории, относится к обязанностям лица, осуществляющего управление многоквартирным домом (управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный или жилищно-строительный кооператив), и оплачивается за счет денежных средств, вносимых собственниками в качестве платы за содержание жилого помещения в МКД.

В случае, если земельный участок не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, то такой земельный участок, на котором расположен МКД, находится в собственности муниципального образования (субъекта Российской Федерации, Российской Федерации).

По смыслу частей 3 и 4 статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" 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.

В соответствии с пунктом 19 части 1 статьи 14 и пунктом 25 части 1 статьи 16 Федерального закона от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" к вопросам местного значения городского, сельского поселения, муниципального, городского округа отнесено утверждение правил благоустройства территории муниципального, городского округа, осуществление контроля за их соблюдением, организация благоустройства территории муниципального, городского округа в соответствии с указанными правилами, а также организация использования, охраны, защиты, воспроизводства городских лесов, лесов особо охраняемых природных территорий, расположенных в границах муниципального, городского округа.

В связи с изложенным, в случае, если земельный участок не сформирован и не включен в состав общего имущества собственников помещений в МКД, содержание такого земельного участка, включая тротуары, паркинги, детские и спортивные площадки, зоны отдыха и другие элементы благоустройства, расположенные в границах такого земельного участка, осуществляется органами местного самоуправления.

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.

Начальник отдела управления
жилищным фондом и предоставления
коммунальных услуг
М.А.ГОРЯЧЕВА
