



МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО от 31 октября 2025 г. N 66874-ДН/04

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение и в рамках установленной компетенции сообщает следующее.

На основании [Положения](#) о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. N 1038, Минстрой России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию, предоставлению юридическим и физическим лицам разъяснений по вопросам в установленной сфере деятельности. Минстрой России не обладает правом давать оценку конкретной ситуации и правоотношениям.

Вместе с тем, по вопросам, затронутым в обращении, отмечается следующее.

Для разрешения вопроса порядка создания парковочного места для транспортного средства инвалида на земельном участке, находящемся непосредственно у многоквартирного дома (далее - МКД), необходимо определить, входит ли земельный участок в состав общего имущества собственников помещений в МКД или указанный земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности публично-правового образования, на территории которого расположен рассматриваемый МКД.

В соответствии с [пунктом 4 части 1 статьи 36](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) собственникам помещений в МКД принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в МКД, 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 МКД, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

В соответствии с [частью 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) со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены МКД и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, такой земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в МКД.

[Частью 4 статьи 16](#) Закона N 189-ФЗ установлено, что образование земельного участка, на котором расположены МКД и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является обязанностью органов государственной власти или органов местного самоуправления.

Таким образом, в состав общего имущества в МКД включается земельный участок, границы которого определены уполномоченными органами государственной власти или местного самоуправления и который поставлен на государственный кадастровый учет.

Частью 2 статьи 36 ЖК РФ установлено, что собственники помещений в МКД владеют, пользуются и в установленных **ЖК** РФ и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в МКД.

Отмечается, что жилищным законодательством не предусмотрена возможность определения общего имущества нескольких МКД, в том числе не допускается определение одного земельного участка, входящего в состав общего имущества двух или более МКД.

Следовательно, если на государственный кадастровый учет поставлен земельный участок, на котором расположены два или более МКД, такой земельный участок не входит в состав общего имущества собственников помещений в МКД и является собственностью публично-правового образования, на территории которого расположен указанный земельный участок.

Если земельный участок под одним МКД не образован, тогда земля под МКД находится в собственности соответствующего публично-правового образования. В указанном случае распоряжение земельным участком, в том числе создание парковочного места для транспортного средства инвалида, является правом уполномоченных органов соответствующего публично-правового образования.

Согласно правовой позиции, изложенной в **пункте 67** Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 22 от 29 апреля 2010 г., если земельный участок не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, земля под МКД находится в собственности соответствующего публично-правового образования, при этом по смыслу **частей 3 и 4 статьи 16** Закона N 189-ФЗ 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.

Следовательно, собственники помещений в МКД, не являясь собственниками земельного участка под таким МКД, вправе владеть и пользоваться этим земельным участком.

Отмечается, что распоряжение земельным участком, не входящим в состав общего имущества МКД, в том числе принятие решений о создании на таком земельном участке парковочного места для транспортного средства инвалида, не относится к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД.

Решение о создании парковочного места для транспортного средства инвалида в указанном случае принимают уполномоченные органы публично-правового образования, в собственности которого находится рассматриваемый земельный участок.

При этом указанные уполномоченные органы имеют право устанавливать порядок принятия

решений о создании парковочного места для транспортного средства инвалида, который в том числе может предусматривать учет мнения собственников помещений в одном или нескольких МКД, которые пользуются указанным земельным участком.

В случае принятия уполномоченным органом публично-правового образования решения об учете мнения собственников помещений в МКД, такое мнение может выявляться в числе прочего путем проведения общих собраний собственников помещений в МКД, опросов собственников, учета обращений граждан и др.

Отмечается, что в указанном случае жилищным законодательством не установлены требования к количеству голосов собственников помещений в МКД, необходимому для признания принятым решения собственников помещений в МКД о согласовании создания парковочного места для транспортного средства инвалида, либо об обращении в уполномоченный орган с обращением о создании парковочного места для транспортного средства инвалида на земельном участке, являющемся собственностью публично-правового образования.

При этом требования к порядку обращения собственников помещений в МКД в уполномоченный орган с заявлением о создании парковочного места для транспортного средства инвалида на земельном участке, являющемся собственностью публично-правового образования, либо порядок согласования указанными собственниками помещений в МКД создания парковочного места для транспортного средства инвалида могут быть установлены нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации и (или) муниципальным нормативным правовым актом муниципального образования.

Также сообщается, что в соответствии с [пунктом 19 части 1 статьи 14](#), [пунктом 25 части 1 статьи 16](#), [пунктом 10 части 1 статьи 16.2](#) Федерального закона от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" осуществление муниципального контроля в сфере благоустройства, предметом которого является в том числе соблюдение требований к обеспечению доступности для инвалидов объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктур и предоставляемых услуг относится к полномочиям органов местного самоуправления. Данной местной властью при осуществлении муниципального контроля в сфере благоустройства может выдаваться предписание об устранении выявленных нарушений обязательных требований, выявленных в ходе наблюдения за соблюдением обязательных требований (мониторинга безопасности).

Таким образом для разрешения вопроса рекомендуется обратиться к органам местного самоуправления.

Дополнительно отмечаем, что 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. N 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

В этой связи следует учитывать, 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.

Заместитель директора
Департамента развития
жилищно-коммунального хозяйства
Д.Ю.НИФОНТОВ
