



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

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА

Большая Пироговская ул., д. 23,
Москва, 119435
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.gov.ru

09.10.2026 № 63375-АЕ/04

На № _____ от _____

Депутату
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации

А.С. Аксёненко

Копия:

Аппарат Правительства
Российской Федерации

Уважаемый Александр Сергеевич!

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в соответствии с письмами Аппарата Правительства Российской Федерации от 13 июля 2026 г. № 64746-П49, от 1 октября 2026 г. № 85232-П49 рассмотрело Ваше обращение от 8 июля 2026 г. № ААС-4/135 и в пределах компетенции сообщает следующее.

В настоящее время в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации рассмотрен во втором чтении и готовится к рассмотрению в третьем чтении проект Федерального закона № 155842-8 «Об управлении имуществом общего назначения в границах территории жилого комплекса и о внесении изменений в статьи 7 и 42 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» (в части регулирования отношений, касающихся имущества общего пользования в комплексе индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой) (далее – законопроект).

Законопроектом предусматривается закрепление в законодательстве понятия «жилой комплекс», определение порядка управления и содержания имущества общего пользования в жилом комплексе.

По вопросу проведения обязательной инвентаризации дорог, проездов, инженерных сетей и иных объектов инфраструктуры в сформированных коттеджных поселках и малоэтажных жилых комплексах.

Частью 2 статьи 3 законопроекта предлагается установить, что местоположение границ территории жилого комплекса должно определяться проектом планировки территории и проектом межевания территории. При этом отмечается, что разработка проекта межевания территории не является обязательной в случае, если в отношении всех земельных участков в границах территории жилого

комплекса в Единый государственный реестр недвижимости внесены сведения о местоположении их границ.

Вместе с тем частью 5 статьи 3 законопроекта предлагается установить, что сведения о границах территории жилого комплекса, содержащиеся в утвержденных в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проекте планировки территории и проекте межевания территории (в случае необходимости его разработки), одобренных решением общего собрания собственников земельных участков или решением собственника земельных участков, указанными в частях 3 и 4 статьи 3 законопроекта, подлежат внесению в Единый государственный реестр недвижимости. Жилой комплекс предполагается считать образованным с даты внесения данных сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

Исходя из изложенного отмечается, что данные об инвентаризации дорог, проездов, инженерных сетей и иных объектов инфраструктуры в сформированных коттеджных поселках и малоэтажных жилых комплексах будут отражены в Едином государственном реестре недвижимости, проектах межевания, а также в иной документации, установленной законодательством о градостроительной деятельности.

По вопросу установления критериев отнесения объектов инфраструктуры к имуществу общего пользования собственников домов и земельных участков.

Частью 1 статьи 6 законопроекта предусмотрено, что состав имущества общего назначения в границах территории жилого комплекса должен определяться в соответствии с частью 9 статьи 3 и статьей 5 законопроекта.

Часть 9 статьи 3 законопроекта устанавливает, что решение общего собрания собственников земельных участков и решение собственника земельных участков, указанные в частях 3 и 4 статьи 3 законопроекта, об одобрении проекта планировки территории и проекта межевания территории (в случае необходимости его разработки), подготовленные в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке в отношении территории жилого комплекса, должны содержать сведения:

1) о границах, площади и кадастровых номерах земельных участков в границах территории жилого комплекса;

2) о составе имущества общего назначения в границах территории жилого комплекса и его собственниках;

3) о лице, уполномоченном на обращение в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество, с заявлением о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах территории жилого комплекса, содержащихся в утвержденных в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проекте планировки территории и проекте межевания территории (в случае необходимости его разработки), а также о сроке такого обращения.

Таким образом, по аналогии с положениями жилищного законодательства ключевым критерием отнесения объектов инфраструктуры к имуществу общего пользования собственников домов и земельных участков является информация,

содержащаяся в Едином государственном реестре недвижимости, а также в проектах планировки территории и проектах межевания территории.

По вопросу установления порядка передачи объектов инфраструктуры, обслуживающих конкретный жилой комплекс, в общую долевую собственность собственников расположенных в нем домов и земельных участков.

Статьей 4 законопроекта предусмотрено, что имущество общего назначения в границах территории жилого комплекса может принадлежать на праве общей долевой собственности или праве собственности собственникам земельных участков в границах территории жилого комплекса.

В том числе проектируемыми законопроектом положениями устанавливается следующее.

В случае, если имущество, которое может быть отнесено к имуществу общего назначения в границах территории жилого комплекса, на дату внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах территории жилого комплекса находится в общей долевой собственности собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса, и в отношении указанного имущества осуществлен государственный кадастровый учет, право общей долевой собственности на указанное имущество общего назначения в границах территории жилого комплекса таких собственников сохраняется.

В случае, если имущество, которое может быть отнесено к имуществу общего назначения в границах территории жилого комплекса, на дату внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах территории жилого комплекса находится в собственности собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса, право собственности таких собственников на указанное имущество общего назначения в границах территории жилого комплекса сохраняется.

В случае, если земельные участки, которые могут быть отнесены к имуществу общего назначения в границах территории жилого комплекса и в соответствии с утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом планировки территории жилого комплекса предназначены для удовлетворения общих потребностей собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса в проходе и проезде, принадлежат на праве собственности собственникам земельных участков в границах территории жилого комплекса, собственники земельных участков в границах территории жилого комплекса вправе на общем собрании собственников земельных участков принять не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса решение о приобретении, в том числе безвозмездно, указанных земельных участков в общую долевую собственность собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса, которое является основанием заключения ими соглашения с собственниками указанных земельных участков. В случае отказа собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса, которым указанные земельные участки принадлежат на праве собственности, от заключения предусмотренного настоящей частью соглашения указанные земельные участки приобретаются в общую долевую собственность собственниками земельных участков в границах территории жилого комплекса, общим собранием

которых принято решение о приобретении указанных земельных участков, в судебном порядке.

В случае, если на дату внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах территории жилого комплекса все земельные участки в границах территории жилого комплекса находятся в собственности одного лица, право общей долевой собственности собственников земельных участков в границах территории жилого комплекса на имущество, которое в соответствии с законопроектом может быть отнесено к имуществу общего назначения в границах территории жилого комплекса, возникает с даты перехода права собственности на первый земельный участок в границах территории жилого комплекса к другому лицу.

Также отмечается, что пунктом 3 части 9 статьи 3 законопроекта предлагается установить, что решение общего собрания собственников земельных участков и решение собственника земельных участков, указанные в частях 3 и 4 статьи 3 законопроекта, об одобрении проекта планировки территории и проекта межевания территории (в случае необходимости его разработки), подготовленные в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке в отношении территории жилого комплекса, должны содержать сведения о лице, уполномоченном на обращение в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество, с заявлением о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах территории жилого комплекса, содержащихся в утвержденных в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проекте планировки территории и проекте межевания территории (в случае необходимости его разработки), а также о сроке такого обращения.

Таким образом законопроектом предлагается установить порядок отнесения объектов инфраструктуры, обслуживающих конкретный жилой комплекс, к имуществу общего назначения и условия, при которых такое имущество относится к общей долевой собственности собственников расположенных в нем домов и земельных участков.

По вопросам установления порядка передачи дорог, проездов и иных инженерных объектов в муниципальную собственность в случаях, когда они фактически используются как инфраструктура общего пользования для неопределенного круга лиц или выполняют публичную транспортную функцию.

Пунктами 5, 10, 12 части 1 статьи 13 Федерального закона от 8 ноября 2007 г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 257) установлено, что к полномочиям органов местного самоуправления городских поселений, муниципальных районов, муниципальных округов, городских округов в области использования автомобильных дорог и осуществления дорожной деятельности относится, в том числе утверждение перечня автомобильных дорог общего пользования местного значения, перечня автомобильных дорог необщего пользования местного значения, информационное обеспечение пользователей

автомобильными дорогами общего пользования местного значения, а также осуществление иных полномочий, отнесенных Федеральным законом № 257, другими федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации к полномочиям органов местного самоуправления.

Таким образом, формирование перечня дорог и проездов общего пользования, а также информирование граждан о наличии такого перечня и его содержании относится к полномочиям органов местного самоуправления.

Вместе с тем, в соответствии с частью 1 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Согласно части 2 статьи 209 ГК РФ собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В связи с изложенным, принудительная передача права собственности на недвижимость (включая объекты инфраструктуры) представляется противоречащей правовой природе такого права.

Также отмечается, что передача в муниципальную собственность дорог, проездов и иных инженерных объектов повлечет за собой значительный рост расходов бюджета соответствующего муниципального образования.

По вопросу открытости информации о принадлежности автомобильных дорог и инженерных объектов.

Ранее отмечалось, что формирование перечня дорог и проездов общего пользования, а также информирование граждан о наличии такого перечня и его содержании относится к полномочиям органов местного самоуправления.

Вместе с тем частью 1 статьи 8 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон № 2300-1) установлено, что потребитель вправе потребовать предоставления необходимой и достоверной информации об изготовителе (исполнителе, продавце), режиме его работы и реализуемых им товарах (работах, услугах).

Согласно части 2 статьи 8 Закона № 2300-1 указанная в части 1 статьи 8 Закона № 2300-1 информация в наглядной и доступной форме доводится до сведения потребителей при заключении договоров купли-продажи и договоров о выполнении работ (оказании услуг) способами, принятыми в отдельных сферах обслуживания потребителей, на русском языке, а дополнительно, по усмотрению изготовителя (исполнителя, продавца), на государственных языках республик и иных языках народов Российской Федерации.

Также отмечается, что в соответствии с частью 1 статьи 62 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ) сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, за исключением сведений, доступ к которым ограничен федеральным законом, предоставляются публично-правовой компанией, указанной в части 1 статьи 3.1 Федерального закона № 218-ФЗ,

по запросам любых лиц, в том числе посредством использования информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», включая единый портал, единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия, иных технических средств связи, а также посредством обеспечения доступа к федеральной государственной информационной системе ведения Единого государственного реестра недвижимости или иным способом, установленным органом нормативно-правового регулирования.

Таким образом, действующим законодательством в полной мере урегулированы вопросы информационной открытости данных о принадлежности собственности, а также порядка предоставления такой информации.

По вопросу введения запрета на ограничение доступа к земельным участкам и жилым домам по мотиву спора о платежах за содержание инфраструктуры.

В соответствии со статьей 304 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Действующим законодательством не предусмотрена возможность ограничения доступа к земельным участкам и жилым домам по мотиву спора о платежах за содержание инфраструктуры, поскольку наличие задолженности в указанном случае не является основанием для прекращения права собственности на принадлежащее собственнику имущество.

Дополнительно отмечается, что, в частности, согласно статье 6.36 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП) воспрепятствование в какой бы то ни было форме законной деятельности медицинского работника по оказанию медицинской помощи, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 12.17 КоАП, если это действие не содержит признаков уголовно наказуемого деяния, - влечет наложение административного штрафа в размере от четырех тысяч до пяти тысяч рублей.

В свою очередь, положениями пункта 71 Правил противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 сентября 2020 г. № 1479, правообладатели земельных участков обеспечивают надлежащее техническое содержание (в любое время года) дорог, проездов и подъездов к зданиям, сооружениям, строениям и наружным установкам, открытым складам, наружным пожарным лестницам и пожарным гидрантам, резервуарам, естественным и искусственным водоемам, являющимся источниками наружного противопожарного водоснабжения.

Не допускается перекрывать проезды для пожарной техники изделиями и предметами, посадкой крупногабаритных деревьев, исключаящими или ограничивающими проезд пожарной техники, доступ пожарных в этажи зданий, сооружений либо снижающими размеры проездов, подъездов, установленные требованиями пожарной безопасности.

В связи с изложенным отмечается, что действующее правовое регулирование не предусматривает возможность ограничения доступа должника к своему имуществу, а также прямо устанавливает обязанность обеспечения собственниками доступа для экстренных служб.

Таким образом, ряд вопросов, отмеченных в обращении, будет урегулирован в рамках принятия проекта Федерального закона № 155842-8 «Об управлении имуществом общего назначения в границах территории жилого комплекса и о внесении изменений в статьи 7 и 42 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» (в части регулирования отношений, касающихся имущества общего пользования в комплексе индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой). Одновременно с этим, вопросы утверждения перечня дорог общего пользования, открытости информации о принадлежности инженерных объектов, а также запрета на ограничение доступа к земельным участкам и жилым домам по мотиву спора о платежах за содержание инфраструктуры уже урегулированы действующим законодательством.



А.В. Ересько