

Коллегия адвокатов «Регионсервис» — признанный межрегиональный лидер в вопросах правовой защиты бизнеса

www.regionservice.com

ПРАВОВОЙ ОБЗОР¹

21 мая 2026 г.

Можно ли понудить публичного собственника к исполнению обязательств по образованию земельного участка под многоквартирными домами

I. ИСКЛЮЧИТЕЛЬНОЕ ПРАВО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПОД НИМ

Исключительным правом на земельный участок, расположенный под многоквартирным жилым домом (МКД), обладают собственники помещений (квартир, нежилых помещений) в указанном доме. При этом право общей долевой собственности на землю им принадлежит в силу закона (п.4 ч.1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ), вне зависимости от внесения соответствующей записи в ЕГРН.

Статья 16 ФЗ от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» (далее – Закон № 189-ФЗ) предусматривает два сценария:

- если участок образован до введения в действие Жилищного кодекса РФ и поставлен на государственный кадастровый учет, он переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме;
- если земельный участок под многоквартирным домом не был образован до введения в действие Жилищного кодекса РФ, любой собственник помещения вправе обратиться в органы государственной власти или местного самоуправления (в зависимости от того, в чьей собственности находится земля) с заявлением об образовании земельного участка; он переходит в общую долевую собственность жильцов со дня проведения в отношении него государственного кадастрового учета.

В соответствии с п. 67 постановления Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апреля 2010 г., по смыслу ч. 3 и 4 ст. 16 Закона № 189-ФЗ публично-правовое образование как собственник земельного участка не вправе распоряжаться землей в той части, в которой должен быть сформирован земельный участок под многоквартирным домом. При этом, в силу ст. 305 ГК РФ собственник жилого помещения в многоквартирном доме как законный владелец земельного участка, на котором расположен данный дом и который необходим для его эксплуатации, имеет право требовать устранения всяких нарушений его прав.

¹ Данный материал подготовлен исключительно в информационных целях и не является юридической консультацией или заключением.

II. ОБРАЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПОД МКД

В соответствии со ст. ст. 11.3, 11.10 Земельного кодекса РФ образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в публичной собственности, для целей предоставления собственникам помещений в многоквартирном доме осуществляется в соответствии с проектом межевания территории или схемой расположения земельных участков на кадастровом плане территории, которая до ее утверждения подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

В силу ч. 4 ст. 16 Закона № 189-ФЗ образование указанного земельного участка является обязанностью органов государственной власти или органов местного самоуправления. В целях образования такого земельного участка уполномоченными органами совершаются все необходимые действия, в том числе обеспечиваются утверждение проекта межевания территории или схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, подготовка межевого плана земельного участка, обращение с заявлением о государственном кадастровом учете в отношении такого земельного участка в орган регистрации прав.

Если под жилыми домами существуют земельные участки, однако они сформированы не для эксплуатации домов, пересекают их границы или иным образом не соответствуют данной цели, приведение их в соответствие с требованиями земельного и жилищного законодательства возможно также путем перераспределения таких земельных участков в порядке ст. 39.27 Земельного кодекса РФ на основании решения публично-правового образования, являющегося их собственником.

Таким образом, в настоящее время имеется три способа образования земельного участка под многоквартирным домом:

- путем утверждения проекта межевания территории с проведением последующих межевых работ в отношении земельных участков;
- путем утверждения схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории с проведением последующих межевых работ в отношении земельных участков;
- путем вынесения решения о перераспределении земельных участков с кадастровыми номерами и проведением в отношении них последующих межевых работ.

Согласно позиции Верховного Суда РФ, формирование земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, относится к области публичных правоотношений. Органы государственной власти или органы местного самоуправления, на которые возложена эта обязанность, не вправе произвольно отказаться от ее выполнения. Обращение любого собственника помещений в многоквартирном доме в органы государственной власти или в органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка должно рассматриваться как основание для формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета, что не отменяет необходимость формирования и проведения кадастрового учета земельных участков в разумный срок самими органами публичной власти, на которые возложена соответствующая функция (Определение Верховного Суда РФ от 17 декабря 2019 г. № 305-ЭС19-22733 по делу № А41-11883/2019).

III. ОСПАРИВАНИЕ БЕЗДЕЙСТВИЯ ОРГАНОВ ПУБЛИЧНОЙ ВЛАСТИ В СУДЕБНОМ ПОРЯДКЕ

Зачастую публичные собственники уклоняются от исполнения обязанности по формированию земельного участка, находящегося в публичной собственности, под МКД. Росимущество, местные администрации, иные уполномоченные субъекты, наделенные правами по распоряжению земельными участками, на запросы собственников помещений в многоквартирных домах ссылаются на письмо Министерства экономического развития РФ от 12 января 2012 г. № Д23-38 и указывают, что заказчиком кадастровых работ может

выступать любое заинтересованное лицо. Таким образом, жильцам предлагается самостоятельно осуществлять мероприятия по проведению кадастровых работ за счет собственных средств.

Однако судебная практика свидетельствует о неправомерности таких отказов органов публичной власти от исполнения возложенных на них обязанностей.

Во-первых, публичный орган не вправе обращаться в суд с иском о взыскании платы за пользование земельный участком даже в случае, если такой земельный участок не сформирован и не поставлен на государственный кадастровый учет.

1. Так, Определением Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 28 октября 2021 г. № 307-ЭС21-8875 по делу № А56-39956/2020 Комитету имущественных отношений Санкт-Петербурга было отказано во взыскании неосновательного обогащения в виде сбережения денежных средств за использование без оплаты земельного участка товариществом собственников жилья «А-5», поскольку формирование земельного участка под многоквартирным домом является обязанностью публичных органов, в связи с чем собственники квартир не могут нести негативные последствия, связанные с отсутствием решения уполномоченного органа соответствующего публичного образования об утверждении проекта межевания.

Во-вторых, отказ уполномоченного публичного органа в формировании земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома со ссылкой на отсутствие возможности проведения кадастровых работ в отношении испрашиваемого земельного участка за счет средств федерального бюджета и оснований включения его в перечень земельных участков, в отношении которых планируется проведение кадастровых, не является обоснованным.

2. Решением Кингисеппского городского суда Ленинградской области от 28 июля 2023 г. по делу № 2а-1035/2023 было удовлетворено требование Кингисеппского городского прокурора, действующего в защиту интересов МО «Вистинское сельское поселение», о признании незаконным бездействия Администрации МО «Вистинское сельское поселение» в части непринятия мер по образованию земельных участков под многоквартирными домами и обязанности провести работы по образованию и постановке на кадастровый учет земельных участков под многоквартирными домами.

При этом суд сослался на позицию Конституционного суда РФ, выраженную в Постановлении от 28 мая 2010 г. № 12-П, в соответствии с которой расходы публичной власти на осуществление ее конституционных функций покрываются прежде всего за счет такой необходимой составной части бюджета, как налоги и сборы, а также за счет внебюджетных средств, имеющих публично-целевое назначение.

3. Решением от 22 сентября 2025 г. по делу № 2а-193/2025 (2а-4291/2024) (УИД 23RS0006-01-2025-003299-26) Армавирский городской суд Краснодарского края удовлетворил иск гражданина к администрации муниципального образования г. Армавир о признании незаконным решения об отказе (бездействии) ответчика, выраженного в ответе администрации МО г. Армавир в проведении работ по образованию (формированию) земельного участка под МКД, включая работы по установлению границ участка, постановке на кадастровый учет и т.д. Указанный многоквартирный жилой дом располагался на земельном участке, границы которого не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

4. Апелляционным определением Краснодарского краевого суда от 19 сентября 2024 г. по делу № 33-31553/2024 (УИД 23RS0055-01-2024-000372-83) суд постановил администрации муниципального образования Туапсинский район устранить препятствия в формировании земельного участка под многоквартирным домом путем снятия с кадастрового учета иного земельного участка.

5. Решением Приозерского городского суда Ленинградской области от 3 апреля 2024 г. по делу № 2а-119/2024 было удовлетворено требование Приозерского городского прокурора о защите прав и законных интересов неопределенного круга лиц в части обязанности администрации Мельниковского сельского поселения Приозерского муниципального

района Ленинградской области осуществить мероприятия, в результате которых будет поставлен на кадастровый учет земельный участок под многоквартирным жилым домом.

6. Тайшетским городским судом Иркутской области также было принято решение от 7 июня 2024 г. по делу № 2-52/2024 (УИД 38RS0022-01-2023-001985-94) об удовлетворении требований гражданина о в части обязанности администрации Тайшетского муниципального образования «Тайшетское городское поселение» провести кадастровые работы по установлению границ земельного участка под МКД.

Земельный участок не был оформлен в общую собственность владельцев помещений МКД, поскольку органами местного самоуправления не были проведены работы по землепользованию и застройке кадастрового квартала. Истец обращалась в администрацию с заявлением о проведении кадастровых работ по установлению границ земельного участка. Администрация отказала в проведении кадастровых работ по причине отсутствия кадастрового инженера в штате администрации, а также в связи с недостаточным количеством финансовых средств в бюджете города для проведения данного вида работ.

Суд подчеркнул, что образование земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является обязанностью органов государственной власти или органов местного самоуправления.

IV. ВЫВОДЫ

1. Земельный участок под многоквартирный дом может быть образован по запросу любого из жильцов либо по инициативе уполномоченных органов, наделенных правом на распоряжение соответствующим земельным участком, путем утверждения проекта межевания территории, схемы расположения земельных участков или перераспределения земельных участков.
2. Собственники помещений многоквартирных домов имеют возможность как самостоятельно осуществлять мероприятия по проведению кадастровых работ, так и понудить публичного собственника земли к проведению данных мероприятий в судебном порядке.

КЛЮЧЕВЫЕ КОНТАКТЫ



[Анна Жолобова](#)

Управляющий партнер офиса Коллегии в г. Москве, руководитель практики «Недвижимость и строительство»

a.zholobova@regionsservice.com

Тел.: +7(495) 250-06-50



[Софья Васькова](#)

Младший юрист практики «Недвижимость и строительство»

s.vaskova@regionsservice.com

Тел.: + 7 (495) 260-06-50