

## Земельный участок под МКД: формирование, содержание, спорные вопросы

**Место проведения:** онлайн

**Дата проведения:** 21 мая 2026

**Время проведения:** 11:00 - 13:00

**Лектор: Кокин Игорь Александрович** - Эксперт по жилищному законодательству РФ, специалист в области муниципального права, организации местного самоуправления. Известный российский специалист-практик в сфере правового регулирования ЖКХ, автор многочисленных публикаций по муниципальному праву и вопросам местного самоуправления, длительное время являлся экспертом РАНХиГС при Президенте РФ (Москва), входил в различные экспертные со...

Вы можете приобрести доступ к **видеозаписи вебинара**. Программа мероприятия, условия приобретения доступа к записи и оформление заявки доступны на странице с ней.

### Программа семинара:

#### 1. Формирование земельного участка: переход земли под МКД в 2026 году

##### 1.1. Ключевые изменения законодательства за 2025–2026 годы:

- Позиция Минстроя России (Письмо от 25.11.2025 № 72539-ДН/04) о порядке перехода участка в общую долевую собственность.
- Разъяснение Росреестра: возникновение права общей долевой собственности в силу закона с момента кадастрового учёта.

##### 1.2. «Автоматический» переход земли: условия и последствия:

- Условия перехода участка в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме (МКД).
- Обязанность органов власти по формированию участка: кто отвечает и в какие сроки.

### **1.3. Инициация формирования участка:**

- Кто вправе обратиться с заявлением (любой собственник, управляющая компания (УК), товарищество собственников жилья (ТСЖ) без доверенности от общего собрания собственников (ОСС)).
- Пошаговый алгоритм действий при несформированном участке (проверка статуса через Публичную кадастровую карту (ПКК) Росреестра, подача заявления в администрацию).

### **1.4. Правовой режим несформированного участка:**

- Кто является собственником земли, пока участок не поставлен на кадастровый учёт.
- Пределы правомочий собственников помещений по владению и пользованию несформированным участком (Постановление Пленума ВС РФ № 10/22, п. 67).

### **1.5. Формирование участка под несколькими МКД:**

- Судебная практика оспаривания объединённых участков.

## **2. Содержание земельного участка: границы ответственности и новые требования 2026 года**

### **2.1. Когда управляющая организация (УО) / ТСЖ обязаны содержать придомовую территорию:**

- Единственное основание: участок сформирован, поставлен на кадастровый учёт и включён в состав общего имущества в договоре управления.
- Что делать, если участок не сформирован.

### **2.2. Содержание отдельных элементов:**

- Детские и спортивные площадки.
- Контейнерные площадки для твёрдых коммунальных отходов (ТКО).
- Зелёные насаждения: опил, спил, кронирование.

### **2.3. Содержание прилегающей территории: правовой режим и границы ответственности:**

- Понятие и правовая природа прилегающей территории: чем она отличается от придомовой.
- Обязанность содержания: кто, что и за чей счёт (УК, ТСЖ, собственники нежилых помещений).

### **3. Спорные вопросы использования и благоустройства участка**

- Ограждение и шлагбаумы: порядок установки, согласование, споры с соседями и администрацией.
- Парковки на придомовой территории: законность, распределение мест, платные парковки.
- Иные объекты благоустройства: малые архитектурные формы, зоны отдыха, коммерческие объекты.

### **4. Сервитуты на земельном участке под МКД**

#### **4.1. Частный сервитут: основания, порядок установления, споры.**

#### **4.2. Публичный сервитут:**

- Случаи установления публичного сервитута (инфраструктурные проекты, линии связи, газопроводы, дороги).
- Порядок установления и права собственников МКД.
- Особенности установления публичного сервитута в отношении земельных участков под МКД.

### **5. Ответы на вопросы.**

#### **Раздаточные материалы:**

- подробная презентация со ссылками на НПА и судебную практику

Участникам мероприятия в течение 10 рабочих дней будет предоставлен доступ к видеозаписи вебинара