

ОБ ОТНЕСЕНИИ ЖИЛЫХ ДОМОВ БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ
К МНОГОКВАРТИРНЫМ ЖИЛЫМ ДОМАМ; О ВОЗНИКНОВЕНИИ У
СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ ПРАВА
ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, НА
КОТОРОМ РАСПОЛОЖЕНЫ ТАКИЕ ДОМА

ПИСЬМО

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ

19 января 2010 г.
N Д23-99

(Д)

Департамент недвижимости Минэкономразвития России рассмотрел обращение по вопросу отнесения жилого дома к многоквартирным жилым домам и в рамках своей компетенции сообщает.

1. Понятие многоквартирного дома Жилищным кодексом Российской Федерации не определено. В соответствии с п. 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 N 47, многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством. Согласно ч. 3 ст. 16 Жилищного кодекса Российской Федерации квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Вместе с тем указанный в обращении жилой дом подпадает под предусмотренное п. 2 ч. 2 ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации понятие "жилые дома блокированной застройки", под которыми понимаются жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

В соответствии с п. 4 разд. I Указаний по заполнению формы федерального статистического наблюдения, утвержденных Приказом Росстата от 11.08.2009 N 168 "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за деятельностью, осуществляемой в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг", жилые дома блокированной застройки относятся к многоквартирным жилым домам, несмотря на то что принципиальным отличием жилых домов блокированной застройки от квартир является возможность выхода на территории общего пользования, а также отсутствия помещений общего пользования, что отличает их от многоквартирного дома. При этом на такие дома распространяются все касающиеся многоквартирных домов положения действующего законодательства, в том числе нормы ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (далее - Закон N 189-ФЗ).

2. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, согласно ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, входит в состав общего имущества в многоквартирном доме. Общее имущество в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме.

Пункт 2 ст. 8 Гражданского кодекса Российской Федерации устанавливает, что права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

В соответствии со ст. 16 Закона N 189-ФЗ земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав данного дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме. В случае если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме любое уполномоченное указанным собранием лицо вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. С момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

С учетом изложенного у собственников помещений в многоквартирных домах право общей долевой собственности на земельный участок, на котором расположены такие дома, возникает в силу прямого указания закона.

В соответствии с п. 2 ст. 23 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон N 122-ФЗ) государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

В случае если земельный участок под многоквартирным домом находился на праве аренды у собственника помещения в многоквартирном доме, после приобретения собственниками помещений в многоквартирном доме права собственности на земельный участок арендные отношения прекращаются на основании ст. 413 Гражданского кодекса Российской Федерации (прекращение обязательства совпадением должника и кредитора в одном лице).

Заместитель директора
Департамента недвижимости

М. В. ВОЧАРОВ

19 января 2010 г.
N Д23-99

Рекламные ссылки:

2003 - 2015 © НДП "Альянс Медиа"

