

32. Вопрос о правовой логике кадастрового учёта одного блока в составе дома блокированной застройки (16 января 2012 г.).

Имеется мнение, что можно произвести кадастровый учёт одного блока как всего дома блокированной застройки. Это мнение содержится в письме Минэкономразвития России от 17 октября 2011 г. № 08-Д23-1694 «О статусе жилого дома блокированной застройки» (далее - письмо). По мнению Департамента недвижимости Минэкономразвития России «в связи с тем, что признаки дома блокированной застройки не определены достаточно чётко, собственник жилого помещения, являющегося одновременно и домом блокированной застройки, вправе поставить его на учёт в бюро технической инвентаризации как жилой дом блокированной застройки». Это утверждение неверно по следующим причинам.

Во-первых, жилое помещение не может быть одновременно домом блокированной застройки. Согласно пункту 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) под жилым домом блокированной застройки следует понимать *жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять 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*. Дом блокированной застройки и блоки, из которых он состоит, соотносятся как целое и часть. Между частью и целым не может быть поставлен знак равенства. Поэтому помещение в составе блока и блок как совокупность помещений, предназначенных для проживания одной семьи, изолированных от совокупности иных помещений (образующих иные блоки) не могут одновременно являться домом блокированной застройки.

Дом блокированной застройки не может состоять из одного блока (иначе не будет «блокирования») блоков и это будет противоречить пункту 2 части 2 статьи 49 ГрК РФ). Собственник блока в доме блокированной застройки вправе реализовать свои права только в отношении принадлежащего ему блока. Правомочия собственника одного блока не могут распространяться на другие блоки и на дом блокированной застройки в целом. В противном случае будут чиниться препятствия в реализации правомочий собственников других блоков (что будет противоречить части 4 статьи 212 ГК РФ¹).

Во-вторых, ошибочным является определение жилых домов блокированной застройки как многоквартирных домов: *«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»*². Данная норма закрепляет положение о том, что жилой дом блокированной застройки, якобы, является видом многоквартирного дома³, что противоречит пункту 2 части 2 статьи 49 ГрК РФ.

¹ Указанной нормой установлено, что *права всех собственников защищаются равным образом*.

² Часть 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (далее - Положение) Утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47.

³ Ранее в пункте 4 раздела I Указаний по заполнению формы федерального статистического наблюдения (утвержденных приказом Федеральной службы государственной статистики от 11 августа 2009 г. № 168 «Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за деятельностью, осуществляемой в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг» (далее – Приказ Росстара № 168) было установлено, что *жилые дома блокированной застройки относятся к многоквартирным домам*. Однако в действующей редакции Приказа Росстара № 168 (в редакции приказа Росстата от 03.08.2011 № 343 «Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за строительством, инвестициями в нефинансовые активы и жилищно-коммунальным хозяйством») **данное положение было упразднено**. Однако, осталась процитированная норма части 6 Положения, которая является ошибочной.

Следует чётко различать:

1) многоквартирный дом, квартиры которого имеют самостоятельные выходы в помещения общего пользования, а через них - на земельный участок многоквартирного дома в общей долевой собственности собственников квартир. Структурно обособленным помещением в многоквартирном доме является квартира⁴, которой может быть присвоен кадастровый номер⁵.

2) жилой дом блокированной застройки, каждый блок которого имеет выход на самостоятельный земельный участок в собственности собственника блока, а через такой земельный участок выход на территорию общего пользования⁶ (на улицу), но не в помещения общего пользования, которых нет и в данном случае не может быть. Структурно обособленным помещением в жилом доме блокированной застройки является блок (являющийся местом непосредственного проживания одной семьи).

Таким образом, имеется принципиальная разница между многоквартирным домом и жилым домом блокированной застройки. Для целей кадастрового учёта представляется обоснованным отождествлять правовой режим блока в жилом доме блокированной застройки с правовым режимом квартиры в многоквартирном доме.

Учитывая изложенное следует, что на кадастровый учёт должны ставиться отдельные блоки дома блокированной застройки вместе с их земельными участками (а не помещения в составе таких блоков и не несколько блоков сразу как один дом блокированной застройки) поскольку именно блок с земельным участком является объектом проживания отдельной семьи и объектом оборота (сделок купли-продажи), объектом кадастрового учёта и регистрации прав собственности лица представляющего семью, лиц, образующих семью.

⁴ *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 (часть 3 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации).*

⁵ См. пункт 6 части 2 статьи 7 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

⁶ См. пункт 2 части 2 статьи 49 ГрК РФ.