Пояснительная записка
к проекту Закона Саратовской области «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Саратовской области»

В соответствии с пунктом 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным (пригодным) для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47, многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на прилегающий к жилому дому земельный участок, либо в помещения общего пользования.

Основным критерием отнесения жилого дома к многоквартирному дому является совокупность нескольких квартир, имеющих самостоятельные выходы на прилегающий земельный участок, либо в помещения общего пользования, а также наличие элементов общего имущества.

В соответствии с частью 2 статьи 16 Жилищного кодекса РФ жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

В соответствии с частью 3 статьи 16 Жилищного кодекса РФ 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.

В соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса РФ жилыми домами блокированной застройки являются жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие 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.

Таким образом, если имеющиеся в доме жилые помещения обеспечивают возможность прямого доступа не к помещениям общего пользования в доме, а, выходят на территорию общего пользования, общий земельный участок, то такие жилые помещения не являются квартирами. Следовательно, дом, состоящий из таких помещений, не является многоквартирным домом.

Согласно пункту 1 статьи 290 Гражданского кодекса РФ собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Пунктами 1-4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме отнесены:

- помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Индивидуальное жилое строение (отдельно стоящий дом) не обладает признаками многоквартирного дома: не содержит элементов общего имущества (несущие конструкции, стены, крышу, фундамент, коммуникации), а также не обладает признаками квартиры.

Действующее законодательство не содержит нормы, позволяющей относить индивидуальное жилое строение (дом) к понятию многоквартирного дома, а также наделять собственника такого дома обязанностями по содержанию отсутствующего общего имущества исходя из статуса принадлежащего ему помещения (так называемой адресной привязки объекта собственности).

На основании изложенного наличие общего адреса не является основанием для признания отдельно стоящего строения частью многоквартирного дома.