

ПОНЯТИЕ ЖИЛОГО И МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА



«Жилой дом» и «многоквартирный дом» — это не одно и то же. Разница в определениях несколько формальна, но их знание нужно для работы с нормативно-правовыми актами, и для того, чтобы «говорить на одном языке». Отличие жилого дома от многоквартирного состоит в наличии у последнего общего имущества. Если в доме есть общее имущество (состав которого определен ч. 1 ст. 36 ЖК РФ) – то это многоквартирный дом, если нет общего имущества – то это жилой дом.

Многоквартирный дом — это (определение):

Согласно п. 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 г. №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.

Жилой дом — это (определение):

Согласно ч. 2 ст. 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. Для справки: в определении «жилого дома», данном в постановлении Правительства УР №59, к жилому дому отнесена «часть жилого дома... имеющая отдельный вход-выход на прилегающий к дому земельный участок». Этим данное определение отличается от определения по федеральным нормативно-правовым актам, в соответствии с которыми такая часть дома относится к многоквартирному дому.

Под индивидуальным жилым домом понимается отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи.

1. К жилым помещениям относятся:

- 1) жилой дом, часть жилого дома;
- 2) квартира, часть квартиры;
- 3) комната.

2. 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.

3. 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.

4. Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Многоквартирный дом с архитектурной точки зрения

Многоквартирные дома могут иметь самое разное количество этажей. В зависимости от соотношения высоты и длины здания многоквартирные дома делятся на протяженные и точечные. Точечные или башенные дома имеют большую высоту, чем длину. Как правило, они имеют только один подъезд.

В зависимости от того, как люди попадают в квартиры, дома делятся на несколько видов.

- *Секционные дома* — дом состоит из нескольких секций и, соответственно, подъездов. В каждой секции своя лестничная клетка, возможно, с лифтом. На каждом этаже есть лестничная площадка, с которой заходят в квартиры.

- *Галерейные дома* — вокруг дома или по одной его стороне идет галерея, с которой входят в квартиры. Устраивается одна лестничная клетка, в крайнем случае, две - по торцам. Такие дома встречаются обычно в местностях с достаточно теплым климатом.

- *Коридорный дом* — в квартиры попадают по внутреннему коридору. Лестничных клеток обычно несколько, все они ведут в один общий коридор.

Многоквартирный дом с юридической точки зрения

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.^[2]

«Квартира» (в определении ЖК РФ ч.3, ст.16): «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.»

Многоквартирный дом состоит из:

- жилых помещений (квартир или комнат, если это общежитие). Помещения могут принадлежать на праве собственности как физическим, так и юридическим лицам — частным или государственным организациям.
- нежилых помещений (как правило, помещения, расположенные на первых этажах зданий, и принадлежащие различным юридическим лицам или гражданам).
- Иные помещения, не являющиеся частями квартир и обслуживающие более одного помещения, в том числе лестничные площадки, лифты, чердаки и подвалы, в которых имеется инженерное оборудование, обслуживающее более одного помещения, ограждающие и несущие конструкции, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иное общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.
- Инженерные системы и коммуникации.

Полный список общего имущества в многоквартирном доме для каждого типа здания индивидуален. Например, в одних домах есть лифт, в других нет, один дом снабжен системой дымоудаления и противопожарной автоматикой, а другой — нет по причине малоэтажности и т. д.

Дома до 9 этажей могут быть газифицированы, более высокие дома — нет. Перечень общего имущества в многоквартирном доме в самом общем виде указан в ст.36 Жилищного Кодекса РФ, более подробный перечень имущества, которое в обязательном порядке должно присутствовать в многоквартирном доме указан в Постановлении Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491. Помимо Жилищного Кодекса РФ и Постановления Правительства РФ состав общего имущества, конкретно для

дома, определяется самими жителями, органами местного самоуправления и органами государственной власти.

Многоквартирный дом как объект недвижимого имущества это долевая собственность лиц^[3] — собственников помещений в таком доме. Долевой собственностью следует считать на том основании, что их доли могут быть определены на основании закона^[4].

Иными словами, доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна площади помещения каждого конкретного собственника^[5].

Например, площадь всех квартир в многоквартирном доме составляет 4800 м², а коммерческих помещений (магазинов, офисов и иного) — 200 м². Итого: 5000 м². Собственник квартиры площадью 100 м², или 2 % от всех площадей в доме является собственником 2 % земельного участка, оформленного на многоквартирный дом, всех канализационных и водопроводных труб, стен, балок, фундамента и всего остального, что не принадлежит кому бы то ни было на праве собственности в данном здании.

Следует отметить, что, несмотря на долю в праве общей собственности, собственник помещения (квартиры или коммерческого помещения) не может выделить свою долю в натуре^[6]. Это означает, что неправомерно будет собственнику квартиры сказать, а тем более осуществить действия по захвату части лестничной площадки или лифта, либо без соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме использовать чердак, крышу, подвал, или иное помещение, относящиеся к общему имуществу, под свои цели — кладовка, мастерская или ещё что-то.