

Согласно статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК) к жилым помещениям относятся:

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

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.

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.

Определение понятия «часть жилого дома» в ЖК отсутствует.

При этом 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 (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 № 47).

В соответствии с п. 7 ст. 41 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на помещение или помещения (в том числе жилые) в жилом доме (объекте индивидуального жилищного строительства) или в жилом строении (предусмотренном Федеральным законом от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан») не допускаются.

Исходя из положений статей 15 и 16 ЖК часть жилого дома является объектом жилищных прав.

Часть жилого дома не поименована в гражданском законодательстве в качестве объекта недвижимости, права на который подлежат государственной регистрации.

При этом сведения о части объекта недвижимости вносятся в ЕГРН только в связи с установленным (устанавливаемым) ограничением прав, обременением объекта недвижимости (пункт 4 части 3, пункт 3 части 5 статьи 14 Закона № 218-ФЗ).

Часть жилого дома представляет собой не что иное, как помещение (совокупность помещений - комнат и подсобных помещений в жилом доме), являющееся конструктивной частью здания (его неотъемлемой частью).

В случае если в отношении здания в силу его архитектурно-конструктивных особенностей не может быть осуществлен раздел, следует принимать во внимание, что здание, являясь объектом капитального строительства, может быть реконструировано таким образом, чтобы его раздел стал возможным.

Таким образом, исходя из комплексного анализа названных норм действующего

законодательства, следует, что если жилой дом можно отнести к дому блокированной застройки, а каждая часть жилого дома (блок) соответствует признакам автономного блока (индивидуального жилого дома), и каждой такой части соответствует «свой» земельный участок, такие «части» жилого дома могут быть поставлены на государственный кадастровый учет как здания - блоки жилого дома блокированной застройки.