

О нашем доме и его кадастровом учете

Трудно найти человека, которого не волновала бы тема недвижимого имущества, особенно когда речь идет о жилье. В настоящее время актуальным является вопрос отнесения жилых зданий к тому или иному виду. Дело в том, что от этого зависит порядок их постановки на государственный кадастровый учет и, соответственно, регистрация права собственности. Попробуем разобраться в этом вопросе.

Существуют три вида жилых зданий – индивидуальный дом, дом блокированной застройки и многоквартирный дом.

Индивидуальные жилые дома в ходе государственного кадастрового учета и регистрации права рассматриваются как самостоятельные здания. Они состоят из жилых комнат и вспомогательных помещений, не делятся на квартиры.

Домами блокированной застройки считаются жилые дома, разделенные на блоки (а не на квартиры). В каждом из блоков проживает отдельная семья. При этом они имеют общую стену, но расположены каждый на своем земельном участке. Такие дома также подлежат государственному кадастровому учету и регистрации права.

Многоквартирные жилые дома состоят из нескольких самостоятельных помещений – квартир и нежилых помещений. К ним относятся также общежития квартирного и гостиничного типа.

Имущество в многоквартирных домах делится на общее и индивидуальное. К общему имуществу относятся общие помещения дома, его несущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации. Кроме того, в состав общего имущества многоквартирного дома включается земельный участок, на котором расположен данный дом. Индивидуальным имуществом являются квартиры, офисы, то есть объекты, имеющие собственника.

Право собственности на многоквартирный дом отсутствует. Возникают только права на отдельные помещения в нем как на самостоятельные объекты. Тем не менее, сам дом подлежит государственному кадастровому учету, так как в своем составе имеет общее имущество. Согласно Жилищному Кодексу Российской Федерации, доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади помещения и является индивидуальной для каждого собственника помещения.

Определением вида жилого дома занимаются органы местного самоуправления. При этом в обязательном порядке учитывается вид разрешенного использования земельного участка, на котором расположен дом. Соответственно, государственный кадастровый учет и регистрация прав собственности на дома и помещения в них напрямую зависит от документов, принятых органами местного самоуправления.