

КАК ИЗМЕНИТЬ СТАТУС «КВАРТИРЫ НА ЗЕМЛЕ» НА ЖИЛОЙ ДОМ



На территории городского округа Симферополь с учетом сложившейся застройки, находится большое количество жилых помещений, имеющих статус квартир и представляющих собой отдельно стоящие здания на территории сложившейся жилой застройки как самостоятельные домовладения.

Учитывая часто задаваемые вопросы собственниками таких помещений по изменению статуса «квартиры на земле» на жилой дом, следует отметить, что такой вопрос сегодня можно решить только в судебном порядке, так как органы местного самоуправления не наделены полномочиями по изменению статуса помещений, принадлежащих на праве собственности юридическим и физическим лицам.

Для начала необходимо определиться с понятиями: что такое квартира и что такое жилой дом.

В соответствии с пунктом 3 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации, квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящего из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, и предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

В соответствии с пунктом 2 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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 проживанием в таком здании.

В частности, многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещение общего пользования в таком доме (п. 6 Положения «О признании помещения жилым помещением, жилого помещения пригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим или реконструкции», утвержденного Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47 «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»).

Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

Соответственно, индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), как это предусмотрено ст. ст. [48](#) и [49 Градостроительного кодекса](#) РФ, изначально предназначены для проживания одной семьи.

При всем различии многоквартирных домов от домов блокированной застройки с точки зрения этажности, планировки, благоустроенности и т.п. их объединяют два признака, имеющие правовое значение: совокупность квартир (не менее двух) и наличие в доме общего имущества, предназначенного для обслуживания этих квартир (ст. [36 ЖК РФ](#)).

С учетом названных критериев многоквартирными остаются и небольшие одноэтажные дома, возведенные и предоставленные в соответствии с проектной документацией для проживания нескольких семей. Несмотря на известную автономность квартир в домах такого вида, они не могут оставаться без элементов общего имущества, таких как фундамент, стены, несущие конструкции, чердак, крыша (ст. [36 ЖК РФ](#)). Между тем многоквартирные дома в отличие от

индивидуальных не являются объектом права собственности, возможность их раздела на отдельные ограничена законом (ст. [37 ЖК РФ](#)).

Понятие индивидуального жилого дома раскрывается в ч. 3 ст. [48](#) и ч. 2 ст. [49 Градостроительного кодекса](#) РФ, согласно которым под индивидуальным домом понимается отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи.

Таким образом, 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.

Из положений пункта 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации усматривается, что если квартира не отвечает признакам многоквартирного жилого дома, за отсутствием в доме помещений общего пользования, соответствующим признакам многоквартирного жилого дома, и принадлежащее Вам жилое помещение фактически является индивидуальным жилым домом, то Вы как собственник такого помещения вправе изменить его статус, признав на такой объект как жилой дом право собственности. Признание такого права производится исключительно в судебном порядке.

Исковое заявление подается в суд по месту нахождения такого недвижимого имущества. То есть, например, если Вы проживаете и прописаны на территории Железнодорожного района города Симферополя, а принадлежащая Вам квартира на земле находится на территории Киевского района города Симферополя, то исковое заявление Вы будете подавать в Киевский районный суд г.Симферополя – по месту нахождения спорного объекта недвижимого имущества.

В соответствии со ст. [56 ГПК РФ](#) каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Так как любой объект недвижимого имущества должен обладать определенными индивидуальными признаками, подтверждаемыми данными кадастрового и технического учета, способом доказывания своих доводов может служить соответствующая разработанная кадастровая и техническая документация.

Документом, доказывающим Ваши доводы в суде в части того, что принадлежащее Вам жилое помещение – это жилой дом, а не квартира может являться заключение судебной строительно-технической экспертизы, которая назначается судом по Вашему ходатайству.

После того, как судом будет принято решение об удовлетворении Ваших требований – признании квартиры объектом недвижимого имущества – жилым домом, и данное решение суда вступит в законную силу, Вам необходимо обратиться в Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым для внесения сведений об уникальных характеристиках объекта недвижимости, в том числе сведений о назначении здания и жилого помещения.