САМОВОЛЬНАЯ ПОСТРОЙКА

ИССЛЕДОВАНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА И ПРАКТИКИ ВЕРХОВНОГО СУДА РФ

ПРАКТИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ ДЛЯ СУДЕЙ

Е.В. РЕЗНИКОВ

Рецензенты:

Асташов Сергей Васильевич - судья Верховного Суда РФ, кандидат юридических наук.

Бабенко Андрей Николаевич - судья Третьего арбитражного апелляционного суда, доктор юридических наук, профессор.

Кулаков Владимир Викторович - заведующий кафедрой гражданского права Российского государственного университета правосудия, доктор юридических наук, профессор.

Резников Евгений Владимирович - заместитель председателя Дзержинского районного суда г.Волгограда, к.ю.н., доцент, доцент кафедры предпринимательского права, арбитражного и гражданского процесса Волгоградского государственного университета.

1.2.1. Индивидуальный и многоквартирный жилой дом. Жилой дом блокированной застройки

Анализ норм жилищного и градостроительного законодательства позволяет выделить такие объекты недвижимости, как индивидуальные и многоквартирные жилые дома, жилые дома блокированной застройки, вопросы самовольного строительства которых являются наиболее актуальными в практике Верховного Суда РФ.

Конституционный Суд РФ в Определении от 03.03.2015 N 431-О указал, что под объектами индивидуального жилищного строительства понимаются отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (часть 3 статьи 48, пункт 1 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса РФ).

Данное понимание объекта жилищного строительства согласуется с положениями пункта 39 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ, согласно которому объектом индивидуального жилищного строительства признается отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Примечание.

Расчет этажности зданий (жилых) производится на основании Инструкции о проведении учета

жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной Приказом Минземстроя РФ от 04.08.1998 N 37, согласно которой:

этаж мансардный (мансарда) - этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной крыши, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа (приложение N 1 обязательное, СНиП 2.08.01-89*);

этаж надземный - этаж при отметке пола помещений не ниже планировочной отметки земли (приложение N 1 обязательное, СНиП 2.08.01-89*);

этаж подвальный - этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещения (приложение N 1 обязательное, СНиП 2.08.01-89*);

этаж технический - этаж для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций; может быть расположен в нижней (техническое подполье), верхней (технический чердак) или в средней частях здания (приложение N 1 обязательное, СНиП 2.08.01-89*);

этаж цокольный - этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений (приложение N 1 обязательное, СНиП 2.08.01-89*);

этажность жилого дома должна определяться по числу надземных этажей.

При определении этажности в число надземных этажей включаются цокольные этажи, если верх перекрытия цокольного этажа возвышается над уровнем планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

Первым надземным считается этаж, пол которого находится не ниже уровня планировочной земли. Если отдельные части жилого дома имеют разное количество надземных этажей, его этажность определяется по наибольшему количеству этажей в здании.

Основным квалифицирующим признаком жилого дома является наличие в нем комнат (а не квартир), что отмечено Судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда РФ в Определении от 23 августа 2016 г. N 33-КГ16-11:

"Гусева Е.С. обратилась в суд с иском к Удальцовой И.В., к несовершеннолетним Удальцовой А.В., Козел М.А., Гусарову Г.А., Управлению Росреестра по Ленинградской области, ФГБУ "Федеральная Кадастровая Палата Росреестра" в лице филиала по Ленинградской области, администрации Гатчинского муниципального района о возложении обязанности не препятствовать в пользовании жилым помещением, снять с кадастрового учета выделенный земельный участок, установить земельный участок в прежних границах, о признании недействительными Постановления администрации Гатчинского муниципального района от 8 августа 2014 г. N 3024 о предоставлении земельного участка Гусарову Г.А. и договора купли-продажи земельного участка, заключенного между Гусаровым Г.А. и МО "Гатчинский муниципальный район", о признании недействительным (ничтожным) договора передачи части домовладения с хозяйственными постройками в собственность Гусарову Г.А., об аннулировании в ЕГРП сведений о государственной регистрации права общей долевой собственности Удальцовой И.В. на 1/3 доли, Удальцовой А.В. на 1/3 доли, Козел М.А. на 1/3 доли земельного участка и на часть жилого дома с надворными постройками.

В обоснование требований истец указала, что на основании ордера N 39800 от 11 августа 1994 г., выданного исполнительным комитетом Гатчинского районного Совета народных депутатов, и договора социального найма от 28 августа 2009 г. она проживает в двух комнатах трехкомнатной коммунальной квартиры вместе с сыном Гусевым А.Е., дочерью Дмитриевой М.А., внучкой Дмитриевой Е.А. Жилое помещение - квартира находится на первом этаже двухэтажного двухквартирного дома общей площадью 118 кв. м, 1917 г. постройки. Собственниками квартиры 2, расположенной на втором этаже, являются по 1/3 доли Удальцова А.В., Удальцова И.В., Козел М.А. Также они являются собственниками в равных долях земельного участка площадью 1 285 кв. м, на котором находятся единственный проход к квартире истца, сарай для хранения дров, водяная скважина. Предоставив 26 апреля 2006 г. прежнему жильцу квартиры 2 Гусарову Г.А. в собственность часть жилого дома с надворными постройками, а затем сформировав отдельный земельный участок, администрация нарушила нормы действующего законодательства, в связи с чем эти сделки и все последующие являются ничтожными.

Решением Гатчинского городского суда Ленинградской области от 21 мая 2015 г. исковые требования Гусевой Е.С. удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ленинградского областного суда от 13 августа 2015 г. решение суда первой инстанции в части удовлетворения требований об установлении границ земельного участка в прежних размерах, о снятии с кадастрового учета земельного участка площадью 1 285 кв. м, о признании недействительными постановления главы администрации Гатчинского муниципального района о предоставлении земельного участка Гусарову Г.А. и договора купли-продажи земельного участка, заключенного между Гусаровым Г.А. и МО Гатчинский муниципальный район, договора передачи части домовладения с хозяйственными постройками Гусарову Г.А., об аннулировании в ЕГРП сведений о государственной регистрации права общей долевой собственности Удальцовой И.В., Удальцовой А.В., Козел М.А. по 1/3 доли за каждой на земельный участок площадью 1 285 кв. м и на часть жилого дома с надворными постройками отменено с принятием нового решения об отказе в удовлетворении исковых требований в указанной части.

Отменяя решение суда первой инстанции и разрешая спор по существу, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что жилой дом, расположенный по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, пос. Вырица, просп. Кирова, д. 20, относится к малоквартирным жилым домам, в связи с чем собственник жилищного фонда и уполномоченные им органы, в соответствии с Законом Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации", Положением о бесплатной приватизации жилищного фонда в Ленинградской области, утвержденным Постановлением Правительства Ленинградской области от 27 июня 1994 г. N 157, вправе были принять решение о приватизации квартиры в указанном доме как части домовладения с хозяйственными постройками, а следовательно, положения статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации в части определения статуса земельного участка, на котором расположен жилой дом, не подлежат применению к спорным правоотношениям. Соответственно, исходя из пункта 1 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей в период спорных правоотношений) Гусаров Г.А. как собственник части жилого дома имел право на формирование и предоставление земельного участка для индивидуального жилищного строительства под часть жилого дома с надворными постройками, необходимого для его обслуживания.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации с выводами суда второй инстанции не согласилась по следующим основаниям.

Судом установлено, что в двухэтажном жилом доме расположены две трехкомнатные квартиры.

Истец на основании ордера от 11 августа 1994 г. занимает две комнаты в коммунальной квартире 1, расположенной на первом этаже указанного дома. Вместе с ней в предоставленном жилом помещении проживают сын Гусев А.Е., дочь Дмитриева М.А., внучка Дмитриева Е.А. В соответствии с договором о безвозмездной передаче жилья в собственность от 14 декабря 2014 г. занимаемые жилые помещения переданы в собственность Гусевой Е.С. и Дмитриевой Е.А.

Третья комната данной квартиры не заселена и является собственностью муниципального образования "Вырицкое городское поселение".

Гусаров А.Г. занимал квартиру 2, расположенную на втором этаже дома, которая была передана ему как часть домовладения с надворными постройками в собственность на основании договора от 26 апреля 2006 г. Постановлением администрации Гатчинского района от 8 августа 2014 г. Гусарову А.Г. предоставлен земельный участок размером 1 285 кв. м. По договору купли-продажи от 11 августа 2014 г. N 47/12 Гусаров Г.А. приобрел в собственность предоставленный ему земельный участок, который впоследствии продал вместе с принадлежащей ему частью домовладения с надворными постройками Удальцовой И.В., Удальцовой А.В. и Козел М.А.

В соответствии с частью 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 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.

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 г. N 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.

Понятие индивидуального жилого дома содержится в части 3 статьи 48 и части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, согласно которым под индивидуальным домом понимается отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи.

Таким образом, квалифицирующим признаком жилого дома является наличие в нем комнат (а не квартир), 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.

Пунктами 1 - 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Учитывая, что спорный дом содержит такие элементы общего имущества, как крыша, фундамент, чердачное помещение, место общего пользования - коридор на первом этаже, один вход, лестницу на второй этаж, то данный дом является многоквартирным.

В материалах дела имеется выписка из реестра муниципальной собственности муниципального образования "Вырицкое городское поселение" Гатчинского района Ленинградской области, согласно которой муниципальному образованию принадлежит указанный выше многоквартирный жилой дом.

Согласно техническому паспорту, составленному по данным инвентаризации, спорный объект недвижимости учтен как многоквартирный жилой дом. По экспликации поэтажного плана дома жилые помещения первого и второго этажа указаны как квартиры.

О том, что жилые помещения имеют статус квартир и предоставлялись в качестве таковых, свидетельствует также и ордер от 11 августа 1994 г., выданный истцу на право занять жилое помещение.

При этом произведенная перепланировка и устройство отдельного входа сами по себе не влекут изменения существующего статуса жилого дома как многоквартирного и не могут являться критериями для отнесения жилого помещения к жилому дому или его части. Решение относительно возможности изменения правового статуса жилого дома в установленном порядке не принималось.

Таким образом, выводы суда апелляционной инстанции о статусе жилого дома как отдельно стоящего малоквартирного дома усадебного типа и возможности признания квартиры частью жилого

дома ошибочны и основаны на неправильном толковании и применении норм материального права, регулирующего спорные правоотношения.

Как отмечается в пункте 2.2 Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 28 мая 2010 г. N 12-П, реализуя свои дискреционные полномочия в области правовой регламентации отношений, объектом которых являются земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома, федеральный законодатель в целях обеспечения прав собственников жилых и нежилых помещений в таких домах - исходя из правовой природы общего имущества многоквартирных домов как имущества, не имеющего самостоятельной потребительской ценности и предназначенного в первую очередь для обеспечения возможности пользования указанными помещениями, - установил в Жилищном кодексе Российской Федерации общее правило о принадлежности земельного участка собственникам помещений в расположенном на нем многоквартирном доме (части 1 и 2 статьи 36), а в Федеральном законе "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" - специальные порядок и условия перехода такого земельного участка в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, который на нем расположен (статья 16).

В силу статьи 37 Жилищного кодекса Российской Федерации доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Этим при установлении статуса жилого дома как многоквартирного исключается возможность передачи земельного участка, его части в собственность одному из собственников, а следовательно, формирование и предоставление земельного участка Гусарову Г.А. не соответствует требованиям жилищного законодательства.

Кроме этого, как следует из статьи 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", переход в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельного участка, на котором расположен этот дом, обусловлен необходимостью формирования данного земельного участка по правилам земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности органами государственной власти или органами местного самоуправления и не предполагает произвольного установления границ и площади земельного участка.

Вместе с тем в материалах дела сведения о площади земельного участка, предоставленного для строительства дома, или документы о формировании земельного участка под многоквартирный дом отсутствуют.

В связи с изложенным Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации нашла допущенные судом второй инстанции нарушения норм материального права существенными, повлиявшими на исход дела, без устранения которых невозможна защита нарушенных прав и законных интересов Гусевой Е.С., в связи с чем Определение судебной коллегии по гражданским делам Ленинградского областного суда от 13 августа 2015 г. отменено с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции".

В Методических рекомендациях по формированию состава работ по капитальному ремонту

многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом от 21 июля 2007 года N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства", утвержденных Госкорпорацией "Фонд содействия реформированию ЖКХ" 15.02.2013, отмечается, что специфическим признаком многоквартирного дома, отличающим его от индивидуального (одноквартирного) дома, предназначенного для проживания одной семьи, является то, что единый комплекс недвижимого имущества многоквартирного дома состоит условно из двух отдельных частей. Первая - помещения, предназначенные для жилых и нежилых целей, которые могут находиться в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, ее субъектов или муниципальных образований. Вторая часть этого комплекса (общее имущество) находится в общей долевой собственности собственников указанных выше помещений, при этом общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме являются части многоквартирного дома, имеющие вспомогательное, обеспечивающее значение и являющиеся объектами общей собственности.

Примерный перечень частей многоквартирного дома, которые потенциально могут входить в состав общего имущества, определен частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ.

Перечень объектов в составе общего имущества, уточненный Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года N 491 в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, распределяется по следующим блокам.

Первый блок - помещения общего пользования в многоквартирном доме: помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки; лестницы; лифтовые и иные шахты (как помещения, а не как оборудование); коридоры; колясочные; технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации; иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая помещения котельных, бойлерных, элеваторных узлов и другого инженерного оборудования).

Для отнесения того или иного помещения к общему имуществу (к помещениям общего пользования) важно учитывать критерии, установленные для таких помещений: а) они не должны являться частями квартир; б) они предназначаются для обслуживания более одного помещения в доме.

Второй блок - крыши как самостоятельный элемент общего имущества. Если в состав многоквартирного дома входит пристроенное нежилое помещение, этажность которого отличается от этажности остальной части дома (например, котельная, насосная, тепловой узел, бойлерная), то крыша над таким пристроенным нежилым помещением также является элементом общего имущества собственников помещений в данном доме.

Третий блок - ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции.

Признак отнесения конструкций дома к ограждающим конструкциям следует понимать как выполнение этими конструкциями функций отделения помещения в доме от других помещений или улицы.

Признак отнесения конструкций дома к несущим конструкциям следует понимать как несение этими конструкциями постоянных нагрузок от собственного веса несущих и ограждающих конструкций многоквартирного дома.

Четвертый блок - ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома.

К ограждающим ненесущим конструкциям многоквартирного дома относятся: окна и двери в помещениях общего пользования; ограждения кровли, балконов, лоджий и веранд; перегородки (стены), отделяющие жилое помещение от других помещений и улицы (за исключением тех, которые относятся к ограждающим несущим конструкциям); наружные входные двери в помещениях общего пользования.

Обязательным признаком отнесения ограждающих несущих и ограждающих ненесущих конструкций к общему имуществу многоквартирного дома является предназначение данных конструкций для обслуживания более одного помещения (квартиры).

Пятый блок - механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого помещения (квартиры) и (или) нежилого помещения. К объектам этого блока общего имущества могут быть отнесены, например: внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и водоотведения; газоснабжения, отопления, электроснабжения, оборудование мусоропроводов; лифтовое оборудование; системы вентиляции и кондиционирования; дымоходы и газоходы; печи и очаги в помещениях общего пользования; оборудование и средства пожаротушения и т.п.

К внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения, отопления и газоснабжения в составе общего имущества отнесены: стояки, ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанные отключающие устройства, коллективные (общедомовые) приборы учета холодной и горячей воды и тепловой энергии, до первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

К внутридомовым системам электроснабжения относятся: вводные шкафы, вводно-распределительные устройства; аппаратура защиты, контроля и управления; коллективные (общедомовые) приборы учета электрической энергии; этажные щитки и шкафы; осветительные установки помещений общего пользования в многоквартирном доме; электрические установки систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей в подъезды многоквартирного дома; сети (кабели) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета и другое электрическое оборудование на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением

собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Примечание.

Следует учитывать, что если в рамках гражданского дела решается вопрос о признании права собственности на самовольную постройку в виде многоквартирного жилого дома, то объектом гражданских прав в данном случае выступают квартиры, расположенные в нем, на которые и должно признаваться право собственности за каждым из истцов.

В силу положений пункта 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса РФ к жилым домам законодатель также относит жилые дома блокированной застройки, которые представляют собой 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.

Согласно Приказу Росстата от 19.09.2014 N 572 "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за жилищным фондом, работой жилищно-коммунальных организаций в условиях реформы и внесении изменений в приложения N 9 и N 14, утвержденные Приказом Росстата от 4 сентября 2014 г. N 548" жилые дома блокированной застройки отражаются как многоквартирные жилые дома в соответствии со СНиП 31-01-2003 "Здания жилые многоквартирные". К ним относятся здания с количеством этажей не более чем три, состоящие из двух квартир и более, каждая из которых имеет непосредственный выход на приквартирный участок, в том числе при расположении ее выше первого этажа. Блокированный тип многоквартирного дома может иметь объемно-планировочные решения, при которых один или несколько уровней одной квартиры располагаются над помещениями другой квартиры, или когда автономные жилые блоки имеют общие выходы, чердаки, подполья, шахты коммуникации, инженерные системы.

Жилые дома блокированной застройки отражаются как индивидуально-определенные здания, если они имеют количество этажей не более чем три, состоят 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 соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования, при этом согласно СНиП 31-02-2001 "Жилые дома одноквартирные" автономные жилые блоки блокированных жилых домов рассматриваются как отдельные одноквартирные жилые дома, если они: не имеют помещений, расположенных над помещениями других жилых блоков; не имеют общих входов, вспомогательных помещений, чердаков, подполий, шахт коммуникаций; имеют самостоятельные системы отопления и вентиляции, а также индивидуальные вводы и подключения к внешним сетям централизованных инженерных систем.