**Вопрос:** В доме с отдельными выходами на земельные участки были начислены общедомовые нужды за электроэнергию. Законно ли это?

**Ответ:** Согласно ст. 154 Жилищного кодекса РФ в состав платы за жилое помещение входят расходы на оплату коммунальных ресурсов, потребленных при содержании общего имущества только в многоквартирном доме.

В соответствии с письмом Минстроя России от 07.07.2014 N 12315-АЧ/04 - статьей 16 Жилищного кодекса определены виды жилых помещений, имеющих отношение к понятию «многоквартирный дом». В качестве главного квалифицирующего признака квартиры в части 3 указанной статьи указана возможность прямого доступа из квартиры в помещения общего пользования. Если из жилых помещений в доме нет прямого доступа в помещения общего пользования в таком доме, а есть выходы непосредственно на земельный участок, на котором расположен дом, то такие жилые помещения не являются квартирами, а дом не является многоквартирным. В связи с тем, что дома блокированной застройки не имеют в своем составе квартир, они не могут быть отнесены к МКД.

При этом обращаем Ваше внимание, что отнесение дома к типу «блокированной застройки», согласно письму Минэкономразвития от 03.04.2017 N 14-04-075-ГЕ/17 определяются разрешение на ввод указанного дома в эксплуатацию, а также технические планы, оформленные в отношении каждого блока в отдельности

Таким образом, законодательство говорит, что в домах блокированной застройки основания для начисления ОДН отсутствуют.

Однако решать вопрос относится ли конкретное помещение к типу «дом блокированной застройки» нужно исходя из технической документации объекта.