



ПРЕСС-РЕЛИЗ

Дома блокированной застройки, изменения в законодательстве, порядок регистрации.

С 1 марта 2022 года вступили в силу изменения в Градостроительный и Жилищный кодексы Российской Федерации, появилось определение двух категорий жилья – многоквартирный дом и дом блокированной застройки. Ранее дома, блокированные с другими жилыми домами, не признавались ни частными, ни многоквартирными. Собственникам приходилось обращаться в суд, чтобы установить правовой статус объектов. Благодаря принятому закону исключена правовая неопределенность.

Что такое дом блокированной застройки?

Дом блокированной застройки - жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок.

Блокированный дом, состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначенным для раздела на самостоятельные объекты недвижимости, его параметры должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства:

- количество надземных этажей не более трех;
- высота не более двадцати метров;
- блокирован с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов;
- имеет отдельный выход на земельный участок.

Чем отличаются дома блокированной застройки от других категорий жилья?

При принятии решения о переводе объекта недвижимости в дом блокированной застройки следует обратить внимание на следующие моменты:

- в отличие от объектов индивидуального жилищного строительства, для строительства домов блокированной застройки **необходимо оформить проектную документацию**, а также до начала строительства получить разрешение на строительство, после его окончания – разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

- в отношении домов блокированной застройки **упрощенный порядок государственной регистрации**, действующий для индивидуальных жилых домов, **не применяется**;

- в многоквартирных домах лестничный пролет, коридор, земельный участок и иное имущество находятся в долевой собственности, и составляют общее имущество многоквартирного дома, ни один из владельцев не может использовать его в личных целях и по своему усмотрению. **В блокированных домах общее имущество отсутствует.** Поэтому каждый владелец жилья может оформить автономно свой земельный участок в собственность;

- в случае необходимости реконструкции одного из блоков, для обеспечения безопасности всех домов-блоков, **требуется согласие на реконструкцию**, собственников всех домов блокированной застройки, расположенных в одном ряду;

- при продаже (мене) дома блокированной застройки не требуется согласия собственников иных блоков;

- в отличие от отчуждения (продажа, дарение, мена) доли жилого дома, договора на отчуждение дома блокированной застройки не требуют нотариального удостоверения.

Порядок перевода объекта в дом блокированной застройки и порядок оформления прав на земельные участки под ним.

Существуют несколько способов перевода объекта в дом блокированной застройки. Выбор способа зависит от:

- вида объекта, принадлежащего гражданину (многоквартирный или жилой дом);

- наличия либо отсутствия сформированного земельного участка (участков) под объектом недвижимости;

- наличия государственной регистрации права в установленном законом порядке и сроке её проведения.

Условно все способы можно разделить на:

- **упрощенный** (без подготовки технического плана на блоки) - подходит для многоквартирных домов, если до 01.03.2022 в ЕГРН были внесены сведения о многоквартирном доме (МКД) с расположенными в нем жилыми помещениями (квартирами) и зарегистрированы права на эти помещения, но при этом жилые помещения соответствуют по своим признакам домам блокированной застройки;

- **общий** (с подготовкой технического плана на блоки) - подходит для перевода в блоки как индивидуальных жилых домов, так и многоквартирных домов по желанию собственников;

- **судебный** - требуется в случае, если два предыдущих способа применить невозможно по различным причинам.

Следует учесть, что решение о переводе объекта в дом блокированной застройки должно приниматься **всеми собственниками** объекта (жилой дом), либо **всеми собственниками квартир**, входящих в состав многоквартирного дома.

Для перевода многоквартирного дома в дом блокированной застройки **в упрощенном порядке** собственники жилых помещений вправе совместным решением уполномочить одного из собственников на обращение в орган регистрации прав с заявлением об учете изменений сведений ЕГРН в части приведения вида, назначения и вида разрешенного использования объекта недвижимости в соответствие с требованиями законодательства. Решение о переводе многоквартирного дома в дом блокированной застройки и наделении полномочиями (в случае необходимости) представитель, оформляется письменно, подписывается всеми собственниками квартир, входящих в состав многоквартирного дома. В этом случае в ЕГРН вид объекта недвижимости должен быть изменен с "помещение" на "здание", внесено назначение - "жилое", вид разрешенного использования указан как "дом блокированной застройки", исключены сведения о виде жилого помещения - "квартира", а здание, учтенное как "многоквартирный дом", снимается с государственного кадастрового учета.

Заявление о внесении изменений в сведения ЕГРН в Орган регистрации можно подать установленным законом способом, через офисы приема документов МФЦ либо ППК «Роскадастр», в электронном виде.

Процедура раздела (преобразования) земельного участка заключается в:

- изменении вида разрешенного использования земельного участка, путем подачи заявления о внесении изменений в сведения ЕГРН в Орган регистрации;
- обращении к кадастровому инженеру, для подготовки межевого плана для раздела земельного участка (в случае необходимости);
- государственная регистрация прав на вновь образованные земельные участки, осуществляется путем подачи заявления одновременно всеми собственниками в орган регистрации с предоставлением межевого плана для раздела исходного земельного участка.

Следует обратить внимание, что в случае, если требуется раздел земельного участка, решение о переводе многоквартирного дома в дома блокированной застройки должно содержать указание на решение о разделе данного земельного участка с образованием земельных участков под каждым домом блокированной застройки, а также должно содержать информацию о согласии всех собственников на прекращение права общей долевой собственности на земельный участок, на его раздел с образованием земельного участка в счет доли в праве общей долевой собственности под конкретным объектом недвижимости, а также информацию о лицах, право собственности (либо общей долевой собственности, включая размеры долей) которых возникает на образуемые земельные участки.



Управление Росреестра
по Алтайскому краю

Дом блокированной застройки - жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок.

