Спрашивали-отвечаем: дома блокированной застройки

О разъяснении для граждан изменений, внесённых в законодательство о домах блокированной застройки, рассказала **начальник отдела государственной регистрации объектов недвижимости жилого назначения Управления Росреестра по Вологодской области Александра Мануйлова.**

Вопрос: 30 декабря 2021 года был принят Федеральный закон № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ». В чём на практике его польза для граждан?

Ответ: данный закон, вступивший в силу с 01 марта 2022 года, устраняет правовую неопределенность, возникавшую при отнесении ряда зданий к многоквартирному дому или дому блокированной застройки.

Вопрос: что означает термин «дом блокированной застройки»?

Ответ: понятие введено в Градостроительный кодекс РФ: домом блокированной застройки является жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проёмов и имеющий отдельный выход на земельный участок, а не места общего пользования в отличие от дома многоквартирного, понятие которого одновременно вводится в Жилищный кодекс Российской Федерации.

Многоквартирным же домом признается здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя общее имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме.

Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома.

Вопрос: требуется ли что-то предпринять гражданам, владеющим блоками и желающим внести изменения в документы о правах?

Ответ: для признания блока домом блокированной застройки подготовки каких-либо заключений не требуется. Главное, чтобы указанный блок отвечал следующим характеристикам: количество этажей не более чем три, при этом количество всех домов блокированной застройки в одном ряду не превышает десять и каждый из них предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (стены) без проемов с соседним блоком (блоками), имеет выход на земельный участок.

Вопрос: необходимы ли в таком случае замена ранее выданных документов или внесение в них изменений?

Ответ: полученные до дня вступления в силу данных изменений закона документы, которые удостоверяют право на блок, сохраняют свою юридическую силу и не требуют переоформления. Замена осуществляется по желанию правообладателей объектов недвижимости.

Вопрос: в случае, если права на блоки были зарегистрированы в прежнем порядке (в качестве жилых помещений в жилых домах), кто вправе обратиться с заявлением об учете изменений сведений Единого государственного реестра

недвижимости в части приведения вида, назначения и вида разрешенного использования объекта в соответствие с нормами изменённых с 01 марта 2022 года законодательных актов?

Ответ: возможно обратится совместно собственникам блоков или совместным решением уполномочить одного из собственников блоков на обращение от имени всех собственников в орган регистрации прав.

Вопрос: в каком порядке принимается такое решение?

Ответ: на данный момент форма совместного решения не утверждена, документ может быть составлен собственниками блоков в произвольной форме, должен содержать описание недвижимого имущества, кадастровые номера объектов, надлежащие подписи сторон. При этом подготовка и представление в орган регистрации прав технического плана в таком случае законом не предусмотрена.

Вопрос: а как в подобных случаях регулируется правовой режим соответствующего земельного участка?

Ответ: в случае, если созданный ранее жилой дом блокированной застройки расположен на земельном участке, находящемся в общей долевой собственности собственников блоков в таком доме, то совместное решение может содержать указание на решение таких собственников о разделе данного земельного участка с образованием земельных участков под каждым домом блокированной застройки. Основанием для осуществления государственного кадастрового учета вновь образуемых земельных участков является межевой план, подготовленный в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Контакты для СМИ:
Пресс-служба Управления Росреестра по Вологодской области
(8172) 72 86 11, доб. 1045
press@r35.rosreestr.ru
160001, г. Вологда, ул. Челюскинцев, д. 3