

Омский Росреестр о регистрации права собственности на дома блокированной застройки

В России все более популярными становятся жилые дома блокированной жилой застройки.

В соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации *жилым домом блокированной застройки* являются 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.

Важнейшим критерием установления объекта как объекта блокированной застройки становится факт отсутствия общедомовой собственности. При этом каждый блок жилого дома блокированной застройки должен быть расположен на отдельном земельном участке, сформированном непосредственно для его использования. При этом необходимо, чтобы количество земельных участков соответствовало количеству блоков, сведения о которых будут содержаться в соответствующих разделах разрешения на ввод жилого дома блокированной застройки в эксплуатацию. Такие нормы обуславливают особенности межевания участка под блокированную жилую застройку. Если объект располагается на земле, предназначенной для индивидуального строительства, то должны быть соблюдены требования к площади участка под отдельным блоком – не менее размера, установленного Правилами землепользования и застройки соответствующего населенного пункта для земельного участка индивидуального жилищного строительства.

Законодательство не устанавливает каких-либо упрощенных процедур относительно строительства, реконструкции домов блокированной застройки, то есть должны применяться общие правила (требуется подготовка проектной документации, получение разрешений на строительство, ввод в эксплуатацию). Соответственно, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные жилые дома блокированной застройки должны осуществляться на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости.

В соответствии с частью 10.1 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ обязательным приложением к разрешению на ввод объекта в эксплуатацию является представленный заявителем технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным [законом](#) от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

По мнению Росреестра, количество технических планов, подготовленных в отношении блоков жилого дома блокированной застройки, должно быть равным количеству таких блоков.

Актуальным в учетно-регистрационной практике является вопрос о разделе уже существующего жилого дома на блоки и оформлении прав на них.

Одним из возможных вариантов образования жилого дома блокированной застройки из жилого дома является его реконструкция. Документом, удостоверяющим выполнение реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие реконструированного объекта необходимым требованиям, в том числе разрешенному использованию земельного участка, является разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

**Анастасия Семенова,
главный специалист-эксперт
отдела государственной регистрации недвижимости
Управления Росреестра
по Омской области,
государственный регистратор.**