

**ПРЕСС-РЕЛИЗ**

**О жилых домах блокированной застройки**

В соответствии с [пунктом 2 части 2 статьи 49](https://legalacts.ru/kodeks/Gradostroitelnyi-Kodeks-RF/glava-6/statja-49/#001295) Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - Градостроительный кодекс) жилыми домами блокированной застройки признаются 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.

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). Единственным исключением является отсутствие необходимости проведения экспертизы в отношении проектной документации таких объектов. Соответственно, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные жилые дома блокированной застройки должны осуществляться на основании разрешения на ввод соответствующего объекта недвижимости в эксплуатацию и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости. Обязательным приложением к разрешению на ввод объекта в эксплуатацию является технический план объекта капитального строительства, подготовленный кадастровым инженером по результатам выполнения кадастровых работ. Количество технических планов, подготовленных в отношении блоков жилого дома блокированной застройки, должно быть равным количеству таких блоков, а количество земельных участков должно соответствовать количеству блоков, сведения о которых будут содержаться в соответствующих разделах разрешения на ввод жилого дома блокированной застройки в эксплуатацию.

В отношении образования земельных участков, занятых блоками жилого дома блокированной застройки, отмечаем, что согласно определению, содержащемуся в пункте 2 части 2 статьи Градостроительного кодекса, каждый блок жилого дома блокированной застройки должен быть расположен на отдельном земельном участке, сформированном непосредственно для его использования.

Актуальным в учетно-регистрационной практике является вопрос о разделе уже существующего жилого дома на блоки и оформления 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 капитального строительства необходимым требованиям, в том числе разрешенному использованию земельного участка, является разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Кроме этого, для оформления жилых домов блокированной застройки в результате раздела жилого дома заявителями должны быть одновременно представлены заявления о прекращении прав на исходный объект, о постановке на государственный кадастровый учет и государственной регистрации прав на вновь образованные объекты, являющиеся блоками жилого дома блокированной застройки.

Также необходимо изменить вид разрешенного использования земельного участка на «блокированная жилая застройка».

Начальник Межмуниципального отдела

по Новоспасскому и Николаевскому районам

Управления Росреестра по Ульяновской области

Н.В. Савинова

**Контакты для СМИ**

Полякова Ольга Николаевна

8 (8422) 44 93 34

8 (8422) 41 01 43 (факс)

73\_upr@rosreestr.ru

73press\_upr@mail.ru

432071, г. Ульяновск, ул. К. Маркса, 29