

В Краевом Роскадастре рассказали о специфике дома блокированной застройки

В марте 2022 года в российском градостроительном законодательстве было введено понятие «дома блокированной застройки» и определен правовой статус такого строения. Ранее таунхаусы, дуплексы, квадрохаусы относились к категории жилого дома, но не признавались ни частным домом, ни многоквартирным. Сегодня возможно регистрировать такие объекты в качестве жилых домов с видом разрешенного использования «дом блокированной застройки». О других особенностях таких объектов, процедуре их регистрации рассказывает специалист [филиала ППК «Роскадастр» по Краснодарскому краю](#).

В соответствии с Градостроительным кодексом, данные постройки имеют следующие признаки:

- здание состоит из отдельных секций (блоков);
- каждая секция (блок) примыкает к соседней и имеет с ней общую боковую стену, а также отдельный выход на земельный участок;
- наличие не более 3-х надземных этажей;
- здание не более 20-ти метров высотой.

«Объекты блокированной застройки занимают промежуточное положение между индивидуальным и многоквартирным домом. Общедомовое имущество в таких строениях отсутствует. Это одно из принципиальных отличий дома блокированной застройки от многоквартирного дома», - поясняет начальник отдела обработки документов и обеспечения учетных действий №2 филиала ППК «Роскадастр» по Краснодарскому краю Юлия Третьяк.

В отличие от объектов индивидуального жилищного строительства, данные строения требуют оформления проектной документации, получения разрешения на строительство, а когда дом будет готов – разрешения на ввод в эксплуатацию.

До марта 2022 года, для признания строения домом блокированной застройки или изменения статуса квартиры на самостоятельное строение, собственникам приходилось обращаться в суд. Сегодня, если объект соответствует требованиям

дома блокированной застройки, он автоматически признается таковым, независимо от того, является ли зданием или помещением в нем.

Таким образом, для владельцев помещений, которые фактически представляют собой отдельные блокированные секции в здании, возведенном до 1 марта 2022 года, вводится амнистия. Благодаря ей такие объекты без совершения юридических действий признаются блокированными жилыми домами.

Внесение изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) в отношении данных домов, замена ранее предоставленных документов или внесение в них изменений не обязательны и не ограничены сроками. Документы, подтверждающие право на блок жилого дома блокированной застройки и полученные до 1 марта 2022 года, сохраняют свою юридическую силу и не требуют переоформления.

Привести в соответствие с законодательством вид объекта недвижимости, назначение, а также вид разрешенного использования своих объектов, возможно, обратившись в орган регистрации прав с заявлением об учете изменений сведений ЕГРН данных объектов. Представление документов, подтверждающих строение домом блокированной застройки, также не требуется.

Дом блокированной застройки предполагает наличие самостоятельного земельного участка, сформированного под каждым блоком. В связи с этим, их собственники вправе подать заявление о разделе земельного участка, находящегося в общей долевой собственности у владельцев (собственников) блоков с образованием земельных участков под каждым домом блокированной застройки (в случае, если такие участки еще не сформированы). Однако сделать это необходимо до или одновременно с изменением сведений ЕГРН о соответствующем доме.

При этом в орган регистрации прав должны обратиться все собственники блоков одновременно либо один из них, уполномоченный совместным решением собственников на обращение в орган регистрации прав с заявлением.

Пресс-служба филиала ППК «Роскадастр» по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



<https://kadastr.ru>



https://vk.com/kadastr_krd



https://t.me/kadastr_kuban