



Блокированная застройка: особенности нового статуса домов

В рамках рубрики «Вопрос-ответ» Управление Росреестра по Челябинской области делится с южноуральцами разъяснениями по вопросам, связанным с особым статусом домов блокированной застройки.

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. Эксперты Росреестра рассказали о преимуществах нововведений и как они влияют на жизнь владельцев недвижимости.

Для начала давайте разберемся, что такое дом блокированной застройки?

Дом блокированной застройки – это жилой дом, блокированный с другим жилым домом (домами) в одном ряду общей боковой стеной или стенами без проемов с отдельным выходом на земельный участок.

Для жителей больших городов более привычное название такого типа жилья – таунхаус, лейнхаус или дуплекс. Таунхаусы – малоэтажные жилые дома на несколько многоуровневых жилых помещений с изолированными входами без общего подъезда. В Россию этот тип жилищного строительства пришел сравнительно недавно, в 1995 году.

До принятия соответствующих изменений (Федеральный закон от 30 декабря 2020 года № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации») такие категории жилья относились к категории жилого дома, но не признавались ни частным домом, ни многоквартирным. Для определения правового статуса объектов собственники обращались в суд. С принятием закона исчезла необходимость выбора отнесения здания к многоквартирному дому или жилому дому блокированной застройки, поскольку последний приобрел статус нового вида жилья.

Согласно закону, многоквартирный дом – здание, которое состоит из двух и более квартир и включает в себя общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Этот давно известный в России тип жилья — от хрущевок до сталинских высоток – может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и машино-места как неотъемлемую конструктивную часть здания.

Одновременно принятыми изменениями был определен статус помещений, построенных в качестве блоков жилых домов блокированной застройки, права на которые были оформлены до вступления в силу указанного Федерального закона, то есть до 1 марта 2022 г. Такие помещения признаны домами блокированной застройки, а также установлен порядок внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих изменений в отношении таких помещений.

Каковы характерные признаки дома блокированной застройки?

Градостроительным кодексом определены следующие признаки такой недвижимости:

• дом блокированной застройки является жилым домом, состоящим 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;
- сблокирован с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов;
- имеет отдельный выход на земельный участок.

Вместе с тем 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 некоторых случаях проект строительства домов блокированной застройки нуждается в проведении экспертизы. Также необходимо принимать во внимание, что для блокированной застройки необходимо обеспечить строительство в том числе инженерных коммуникаций.

Чем отличаются дома блокированной застройки от других категорий жилья?

Разница в правовом статусе объектов зависит от характера использования общего имущества.

В многоквартирных домах лестничный пролет, коридор, земельный участок и иное имущество находятся в долевой собственности, так что ни один из владельцев не сможет использовать его в личных целях, к примеру, чердак или подвал.

Дома блокированной застройки не предусматривают общие внутренние помещения, а также мусоропровод, коммуникационные шахты, лифты и прочее. Каждый владелец жилья может оформить автономно свой земельный участок в собственность.

Дома блокированной застройки теперь можно поставить на кадастровый учет и регистрировать права на них как на здание с назначением «жилой дом».

Дом блокированной застройки эксплуатируется с учетом необходимости обеспечить безопасность всем домам, которые находятся с ним в одном ряду.

В случае реконструкции одного из домов блокированной застройки потребуется согласие собственников всех домов блокированной застройки, расположенных в одном ряду.

Обращаем внимание! Объекты блокированной застройки не участвуют в региональных программах капремонта.

Как изменить сведения о блоках в Едином государственном реестре недвижимости, если они были внесены до вступления в силу нового закона?

Прежде всего необходимо отметить, что изменение сведений Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о блоках жилого дома блокированной застройки не является обязательным и не ограничивается каким-либо сроком.

Замена ранее выданных документов или внесение в них изменений, а также внесение изменений в сведения ЕГРН в отношении домов блокированной застройки, осуществляются по желанию правообладателей объектов недвижимости. Документы, подтверждающие право на блок жилого дома блокированной застройки и полученные до 1 марта 2022 года, сохраняют свою юридическую силу и не требуют переоформления.

Чтобы изменить данные в ЕГРН об объекте блокированной застройки - привести в соответствие с требованиями действующего законодательства вид объекта недвижимости, назначение, а также вид разрешенного использования, собственники домов блокированной застройки могут совместным решением уполномочить одного из собственников таких домов на обращение в орган регистрации прав. Тогда ему в свою очередь необходимо будет подать заявление в орган регистрации прав об учете изменений сведений ЕГРН от имени всех собственников. Представление каких-либо документов, подтверждающих соответствие заявленных объектов недвижимости домам блокированной застройки, признаки которых определены в пункте 40 статьи 1 Градостроительного кодекса, не требуется.

Важно! Если в установленной градостроительным регламентом территориальной зоне, где расположены такие объекты, отсутствует указание на соответствующий вид разрешенного использования и утвержденные параметры строительства подобных объектов, это не ограничивает возможность граждан привести в соответствие законом сведения о таких объектах, содержащиеся в ЕГРН.

*Пресс-служба Управления Росреестра и филиала
Роскадастра по Челябинской области*