

ПРЕСС-РЕЛИЗ

Управление Росреестра по Владимирской области информирует: как признать жилой дом или квартиру в многоквартирном доме домом блокированной застройки

Федеральный закон от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 476-ФЗ) вступил в силу 1 марта 2022 года, который, в том числе, внес изменения в понятие дома блокированной застройки и урегулировал порядок внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) при признании объекта недвижимости домом блокированной застройки.

В силу положений Закона № 476-ФЗ здание, помещение может быть признано домом блокированной застройки в случае соответствия признакам, предусмотренным пунктом 40 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ).

Согласно пункту 40 статьи 1 ГрК РФ под домом блокированной застройки понимается жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок.

Из пункта 2 части 2 статьи 49 ГрК РФ (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу данного Федерального закона - 01.03.2022) следует, что блоком является здание или помещение в здании, которое предназначено 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.

В соответствии с пунктом 1 статьи 16 Закона № 476-ФЗ блок, указанный в пункте 2 части 2 статьи 49 ГрК РФ (в редакции, действовавшей до 01.03.2022), соответствующий признакам, указанным в пункте 40 статьи 1 ГрК РФ, со дня вступления в силу данного Федерального закона признается домом блокированной застройки независимо от того, является ли данный блок зданием или помещением в здании.

Согласно пункту 3 статьи 16 Закона № 476-ФЗ в случае, если до дня вступления в силу данного Федерального закона в ЕГРН были внесены сведения о блоках (независимо от их наименования или вида разрешенного использования) в качестве жилых помещений в жилых домах блокированной жилой застройки, указанных в пункте 2 части 2 статьи 49 ГрК РФ (в редакции, действовавшей до 01.03.2022), и зарегистрированы права на такие блоки, собственники указанных блоков вправе совместным решением уполномочить

одного из собственников таких блоков на обращение от имени всех собственников блоков в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение ЕГРН и предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, с заявлением об учете изменений сведений ЕГРН в части приведения вида, назначения и вида разрешенного использования объекта недвижимости в соответствие с требованиями законодательных актов Российской Федерации, измененных настоящим Федеральным законом.

Заведующий кафедрой гражданско-правовых дисциплин Владимирского филиала РАНХиГС, кандидат юридических наук Андрей Баринов отмечает: «Даже в случае, если в градостроительном регламенте, который утвержден применительно к территориальной зоне, в границах которой расположены такие объекты, отсутствует указание на соответствующий вид объекта недвижимости и вид его разрешенного использования, а также на утвержденные параметры разрешенного строительства таких объектов, это не будет являться препятствием для внесения в ЕГРН указанных сведений».

Как поясняет заместитель руководителя Управления Росреестра по Владимирской области Александр Киреев: «Для этого необходимо обратиться в орган регистрации прав с соответствующими заявлениями о государственном кадастровом учете изменений помещений в многоквартирном доме на дома блокированной застройки от всех собственников помещений в здании, приложив решение об уполномочивании одного из собственников таких помещений на обращение от имени всех собственников помещений (в том случае, если в орган регистрации прав обратится уполномоченное лицо от собственников всех помещений в здании)».

Обращаем внимание, что представить документы на государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав можно в любом Многофункциональном центре предоставления государственных и муниципальных услуг, а также в форме электронных документов через Интернет, например, посредством официального сайта Росреестра <https://rosreestr.gov.ru> (при наличии усиленной квалифицированной электронной подписи - УКЭП).

*Материал подготовлен
Управлением Росреестра по Владимирской области*

Контакты для СМИ

Управление Росреестра по Владимирской области
г. Владимир, ул. Офицерская, д. 33-а
Отдел организации, мониторинга и контроля
(4922) 45-08-29, (4922) 45-08-26