

Управление Росреестра по Владимирской области информирует о реконструкции жилого дома блокированной застройки

В соответствии с пунктом 40 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ (ГрК РФ) дом блокированной застройки - это 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.

Для реконструкции дома блокированной застройки собственнику нужно оформить документы - без разрешения проводить работы по переустройству запрещено. Нужно разработать проект, обратиться за получением согласования и дальнейшим вводом в эксплуатацию.

Согласно пунктам 1, 2, 4, 7 статьи 51 ГрК РФ строительство, реконструкция объектов капитального строительства (ОКС) осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 17 статьи 51 ГрК РФ.

Разрешение на строительство для жилого дома блокированной застройки представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с ГрК РФ подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции ОКС, не являющегося линейным объектом, а также допустимость размещения ОКС на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию ОКС, за исключением случаев, предусмотренных ГрК РФ.

Разрешение на строительство жилого дома блокированной застройки выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных ГрК РФ и другими федеральными законами.

В целях строительства, реконструкции ОКС, застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти

субъекта РФ, орган местного самоуправления. К указанному заявлению прилагаются документы и сведения, приведенные в пункте 7 статьи 51 ГрК РФ, в перечень необходимых документов и сведений входят материалы проектной документации (подпункт 3 пункта 7 статьи 51 ГрК РФ)

Экспертиза не проводится в отношении проектной документации дома блокированной застройки в случае, если количество этажей в таких домах не превышает трех, при этом количество всех домов блокированной застройки в одном ряду не превышает десяти и их строительство или реконструкция осуществляется без привлечения бюджетных средств (подпункт 2 пункта 2 статьи 49 ГрК РФ).

«Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта РФ, орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство», - подчеркивает исполнительный директор АСРО «Объединение строителей Владимирской области» Мария Гуляева.

В соответствии с пунктами 1-2 статьи 55 ГрК РФ разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции ОКС в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного ОКС требованиям к строительству, реконструкции ОКС, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством РФ.

Перечень документов, необходимых уполномоченным органам для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, установлен пунктом 3 статьи 55 ГрК РФ, сюда относятся:

- правоустанавливающие документы на земельный участок;
- акт о подключении (технологическом присоединении) этого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (если это предусмотрено проектной документацией);
- схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка;
- заключение органа государственного строительного надзора (если указанный надзор предусмотрен);
- акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, утвержденный соответствующим органом охраны объектов культурного наследия;
- технический план объекта капитального строительства.

Положения статьи 51.1 ГрК РФ (уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного

строительства или садового дома) на дома блокированной жилой застройки не распространяются.

«При постановке на государственный кадастровый учет блоков в жилом доме блокированной застройки разрешение на ввод указанного дома в эксплуатацию, а также технические планы, оформленные в отношении каждого блока в отдельности, будут являться основанием для такого учета», - отмечает начальник Александровского отдела Управления Андрей Савинов.

*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