

Регистрация права собственности на жилой дом блокированной застройки

В России в последнее время все более популярными становятся жилые дома блокированной застройки, что объясняется высокой экономичностью этого вида застройки, так как такие дома оснащены всеми удобствами обычной квартиры, но при этом уменьшаются затраты на постройку внешних стен. К тому же плотность такой застройки очень высока, и чем больше квартир в доме, тем выгодней такое жилье.

Как пример, можно отметить несколько вариантов домов, которые относятся к жилым домам блокированной застройки:

– **Таунхаус** – здание городской застройки, но с элементами загородного жилья. Небольшая площадь квартир, вертикальная планировка, отдельная функция для каждого этажа. Наличие отдельного входа для каждого собственника совмещается с небольшой личной территорией;

– **Виолетта** – элитная разновидность таунхауса с большой придомовой территорией, террасой, бассейном, верандой и гаражом;

– **Лэйнхаус** – блокированные дома небольшой площади, совмещенные в целый жилой комплекс. Каждый блок на своей территории обеспечен гаражом;

– **Дуплекс** – двухквартирные, чаще двухэтажные, блокированные дома с общей крышей и общей глухой стеной;

– **Квадрохаус** – включает в себя четыре отдельных блока, связанных общей стеной. Для каждого жилого помещения предусмотрены отдельный выход, придомовая территория и гараж.

Существуют и иные варианты домов блокированной застройки, но даже приведенные примеры свидетельствуют об общности признаков подобных объектов.

В Градостроительном кодексе Российской Федерации дается определение жилым домам блокированной застройки – это жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десяти. При этом каждый из них 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 (ст. 49 вышеназванного кодекса).

По сути, это два (или более) одинаковых дома, примыкающих друг к другу. Но у каждого из них имеется изолированный вход – это основное различие блокированной застройки от типовых малоэтажных многоквартирных объектов.

Главной особенностью строения признается отдельный выход на частную территорию. Проще говоря, жилой дом блокированной застройки – это совокупность малоэтажных домов, возведенных в виде единого объекта.

Отличительными признаками блокированной застройки считаются:

- придомовая территория может быть совместной или разгороженной;
- отдельных участков может насчитываться от двух до десяти;
- общий вход к отдельным блокам отсутствует;
- отсутствуют помещения совместного пользования;
- в каждом блоке наличествуют собственные коммуникации;
- имеется выход на территорию коллективного пользования.

Строятся такие дома на земельных участках с разрешенным использованием «блокированные жилые дома, не предназначенные разделу на квартиры».

Особенностью строений блокированной застройки являются отдельные правовые нюансы:

– при постановке на кадастровый учет и проведении государственной регистрации права такое здание оформляется как целостное строение. Зарегистрировать лишь отдельный блок не получится;

– в наследство можно передать часть дома вместе с прилегающей частью участка;

– блокированная застройка признается цельным строением с отдельными выходами для всех блоков, что не позволяет отнести такие дома к многоквартирным.

Важнейшим критерием установления объекта как жилого дома блокированной застройки становится факт отсутствия общедомовой собственности. То есть не имеется помещений общего пользования, предназначенных для обслуживания двух и более отдельных квартир (чердак, подвал, лестничная клетка, подъезд и т.д.). Основным объектом права – это участок, на котором размещено здание и инженерные коммуникации с общими приборами учета.

В соответствии с п.1 ч.3 ст.14, ст.40 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» постановка на государственный кадастровый учет и государственная регистрация права на дом блокированной застройки осуществляются одновременно.

Согласно положениям Градостроительного Кодекса РФ до 01.01.2020 года не требуется представление разрешения на ввод объекта в эксплуатацию только в отношении индивидуальных жилых домов. Для жилых домов блокированной застройки представление разрешения на ввод в эксплуатацию (разрешение на ввод в эксплуатацию после реконструкции) – обязательно.

В целях кадастрового учета и регистрации прав здание может быть отнесено к жилому дому блокированной застройки или к многоквартирному дому. Помещение либо совокупность помещений, составляющих, в том числе блок в жилом доме блокированной застройки, может рассматриваться как жилой дом.

Если здание отнести к дому блокированной застройки, а каждый блок такого дома соответствует признакам индивидуального жилого дома, то в Единый государственный реестр недвижимости в отношении такого блока

должны содержаться сведения с указанием вида объекта недвижимости – здание, назначение здания – жилой дом, наименование – жилой дом блокированной застройки.

Для ввода в эксплуатацию жилого объекта блокированной застройки потребуется технический план здания.

В письме Росреестра № 14-02689-ГЕ/17 от 6.03.2017 разъясняется, что при вводе в эксплуатацию жилого дома блокированной застройки каждый его блок ставится на кадастровый учет в виде отдельного здания, обладающего жилым назначением.

В том же письме указывается на необходимость подготовки технического плана для каждого отдельного блока блокированной застройки. При этом для каждого блока должен предусматриваться отдельный земельный участок.

Таким образом, основанием государственного кадастрового учета и государственной регистрации права блоков в доме блокированной застройки выступают разрешение на ввод в эксплуатацию всего дома и технические планы для каждого блока.

В 2018 году понятие дома блокированной застройки обрело достаточно четкое определение. Этому способствовали разъяснения различных органов, судебная практика.

**Елена Кузьмина,
главный специалист-эксперт Омского отдела
Управления Росреестра
по Омской области,
государственный регистратор.**