

Вопрос-ответ

Квартира или отдельный блок в доме?

Вопрос задает жительница с. Поспелиха Татьяна Ивановна К. *«Мне на праве собственности принадлежит ½ доля двухквартирного жилого дома. Чтобы самостоятельно распоряжаться своей недвижимостью и не зависеть от воли соседа, который проживает во второй половине дома, мне посоветовали переоформить свою квартиру в жилой дом блокированной застройки. В чем заключается данная процедура и как это можно сделать?»*

На вопрос отвечает представитель Управления Росреестра по Алтайскому краю.

Для начала разберемся в самом понятии «дом блокированной застройки». До недавнего времени правовой статус домов блокированной застройки отсутствовал. По сути, они относились к жилым помещениям, но имели особенности, согласно которым такие постройки трудно было считать многоквартирными.

1 марта 2022 года вступила в силу норма Федерального закона от 30.12.2021 №476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в части регулирования отношений по домам блокированной застройки, которая устранила данный правовой пробел. Теперь в Градостроительном кодексе России появилось понятие «дом блокированной застройки».

Итак, домом блокированной застройки называют строение, расположенное в ряд, которое разделяется друг от друга боковыми стенами без проемов и проходов. Каждый жилой блок имеет отдельный выход. Постройка не должна превышать 3-х этажей, а однотипных самостоятельных секций должно быть не более 10. Общедомовое имущество в таких строениях отсутствует.

Многоквартирным же домом признается здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя общее имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме.

Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого дома.

В Алтайском крае немало домов, которые по своим характеристикам являются домами блокированной застройки. Чаще всего это дома на две семьи.

До марта 2022 года собственникам приходилось признавать строение домом блокированной застройки в суде либо осуществлять реальный раздел здания и нести дополнительные денежные и временные затраты. Сейчас законодатель максимально упростил эту процедуру. Если объект соответствует выше названным

требованиям, то он автоматически признается домом блокированной застройки, независимо от того, является ли данный блок зданием или помещением в здании.

Тем собственникам строений соответствующих определению «дом блокированной застройки», которые решат воспользоваться данной нормой закона и перевести свои квартиры в жилые дома блокированной застройки, достаточно обратиться в МФЦ с заявлением об изменении вида объекта на «здание», назначения объекта недвижимости на «жилой дом», вида разрешенного использования на «дом блокированной застройки» и исключением наименования объекта недвижимости.

Обратите внимание, при этом предоставление технического плана и оплата государственной пошлины не требуется.

Кроме того, с такими заявлениями в отношении всех таких квартир многоквартирного дома может обратиться один из собственников, уполномоченный общим собранием собственников дома.

Результатом обращения станет изменение Росреестром вида объекта с помещения на здание. В назначение объекта будет фигурировать «жилой дом», а вид разрешенного использования будет значиться как «дом блокированной застройки». С кадастрового учета будет снято здание в целом, на кадастровый учет будет поставлен каждый отдельный блок, как самостоятельный.