



РОСРЕЕСТР

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Управление по Пермскому краю

ПРЕСС-РЕЛИЗ

Регистрация прав и постановка на кадастровый учет жилых домов блокированной застройки

Управление Росреестра по Пермскому краю сообщает: в настоящее время на территории Пермского края отсутствуют проблемы по регистрации договоров участия в долевом строительстве, объектом которых являются жилые блоки.

Для сведения: *Жилые дома блокированной застройки - это жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых 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 Градостроительного кодекса РФ).*

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

В России в последнее время такие дома становятся все более и более популярными. Объясняется это 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 количество квартир в доме, тем выгодней такое жилье.

Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» (от 13.07.2015 №218) не рассматривает жилой блок или жилую секцию как самостоятельный объект недвижимости, в отношении которого осуществляется государственный кадастровый учет, а также не определяет состав характеристик такого объекта, которые подлежат описанию в Едином государственном реестре недвижимости.

Письма Минэкономразвития России и Росреестра предусматривают возможность постановки здания, которое можно отнести к дому блокированной застройки, каждый блок которого соответствует признакам индивидуального жилого дома, на государственный кадастровый учет в качестве здания с назначением «жилой дом» и наименованием «жилой дом блокированной застройки» или «блок жилого дома блокированной застройки».

Блок в жилом доме блокированной застройки признается жилым домом, расположенным на отдельном земельном участке, имеющим свой выход на территорию общего пользования.

Раньше заявители сталкивались с проблемой приостановления регистрации договора долевого участия в строительстве, в котором объектом долевого строительства являлась квартира, входящая в состав блокированного жилого дома. Основание для приостановления: квартира является помещением многоквартирного дома (ст. 16 Жилищного кодекса Российской Федерации), тогда как разрешенное использование и территориальная зона земельного участка не позволяют его использовать для строительства многоквартирного дома.

Для устранения причин приостановления заявителям приходилось менять предмет договора, в котором в качестве объект долевого строительства указывалось жилое помещение – блок, входящий в состав блокированного жилого дома, а также меняли проектную декларацию, в которой указывали общее количество блоков.

В настоящее время в Пермском крае постановка на государственный кадастровый учет и регистрация права собственности на такой дом зависит от содержания выданной уполномоченным органом местного самоуправления или органом государственной власти в отношении объекта капитального строительства разрешительной документации (разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию).

Вопрос содержания разрешительной документации в отношении жилых домов блокированной застройки в целях осуществления государственного кадастрового учета урегулирован с Департаментом градостроительства и архитектуры администрации г. Перми в ходе рабочих встреч.

На заметку кадастровым инженерам и получателям услуг: На практике имеют место случаи, когда выдано разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию в отношении блокированного жилого дома, где поименованы блоки с указанием их характеристик, при этом

технический план для постановки на государственный кадастровый учет подготовлен кадастровым инженером в отношении многоквартирного жилого дома и помещений (квартир), что является основанием для приостановления кадастрового учета. В ряде случаев в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию, являющегося основанием для подготовки технического плана, отсутствуют основные характеристики блоков (общая площадь), указано лишь количество блоков.

Для сведения: Отношения при строительстве (создании) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, в случае привлечения для строительства (создания) таких домов денежных средств граждан и юридических лиц регулируются Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (от 30.12.2004 № 214-ФЗ).

Об Управлении Росреестра по Пермскому краю

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) по Пермскому краю является территориальным органом федерального органа исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, землеустройства, государственного мониторинга земель, а также функции по федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих, организации работы Комиссии по оспариванию кадастровой стоимости объектов недвижимости. Осуществляет контроль за деятельностью подведомственного учреждения Росреестра - филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Пермскому краю по предоставлению государственных услуг Росреестра. Руководитель Управления Росреестра по Пермскому краю – Лариса Аржевитина.

<http://rosreestr.ru/>

<http://vk.com/public49884202>

Контакты для СМИ

Пресс-служба Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) по Пермскому краю

Светлана Пономарева

+7 342 218-35-82

Наталья Делидова

+7 342 218-35-86