

# **Объект ИЖС и жилой дом блокированной застройки – две большие разницы**

## **Порядок осуществления учетно-регистрационных действий в отношении блоков жилого дома блокированной застройки, в том числе по решению суда**

Что касается жилого дома (объекта индивидуального жилищного строительства), то он прежде всего «единый и неделимый».

Частью 7 статьи 41 Закона о регистрации установлено, что государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на помещение или помещения (в том числе жилые) в жилом доме (объекте индивидуального жилищного строительства) не допускаются.

Однако в части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (ГрК РФ) выделен, в том числе, такой вид объектов капитального строительства как жилые дома 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.

Кроме того, пунктом 2 части 2 статьи 49 ГрК РФ определено, что блок жилого дома блокированной застройки расположен на отдельном земельном участке.

По мнению Департамента недвижимости Минэкономразвития РФ, по причине того, что признаки дома блокированной застройки не определены достаточно четко, жилой дом может быть отнесен либо к жилому дому блокированной жилой застройки, либо к многоквартирному дому, в зависимости от того, каким образом квалифицировать образованные в результате реального раздела жилого дома объекты. В этом случае конструктивные особенности зданий и их назначение (жилой дом блокированной застройки или многоквартирный дом) определяются проектной документацией.

В этой связи, если жилой дом отнести к дому блокированной застройки, а каждый его блок будет соответствовать признакам индивидуального жилого дома, постановка такого блока на кадастровый учет может быть осуществлена в качестве жилого дома, представляющего собой часть здания – жилого дома блокированной застройки.

Необходимо также учитывать, что земельные участки, на которых могут

создаваться многоквартирный дом, индивидуальный жилой дом, жилой дом блокированной застройки имеют различные правовые режимы. Соответственно, вид разрешенного использования и категория земельного участка, на котором будет создан жилой дом блокированной застройки либо многоквартирный дом, указанные в правоустанавливающем документе на земельный участок, градостроительном плане земельного участка, должны предусматривать возможность размещения и эксплуатации соответствующего вида жилого помещения.

В настоящее время раздел жилого дома возможен только в случае образования блоков жилого дома блокированной застройки. Поэтому кадастровым инженером составляется один технический план на все вновь образованные объекты недвижимости. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в отношении всех образуемых объектов недвижимости по заявлению всех собственников исходного объекта недвижимости.

По решению суда государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на объект недвижимости, образовавшийся в результате раздела, осуществляется в общем порядке.

**Юлия Трегубова,  
заместитель начальника отдела  
регистрации прав на объекты жилого назначения  
Управления Росреестра по Ивановской области**