

**Пресс-релиз**

**Особенности признания жилых помещений в многоквартирном доме домами блокированной застройки во внесудебном порядке. Как сформировать земельный участок под таким домом?**

Дом блокированной застройки - 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 ([п. 40 ст. 1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=471026&dst=3872) ГрК РФ; [ч. 1 ст. 16](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=405464&dst=100307) Закона от 30.12.2021 № 476-ФЗ).

Если характеристики жилого дома (объекта индивидуального жилищного строительства) или жилого помещения соответствуют указанным, то данные объекты недвижимости могут быть в определенном порядке признаны домом блокированной застройки.

Если до 01.03.2022 в Единый государственный реестр недвижимости были внесены сведения о многоквартирном доме (МКД) с расположенными в нем жилыми помещениями (квартирами) и зарегистрированы права на эти помещения, но при этом жилые помещения соответствуют по своим признакам домам блокированной застройки, то признание их домами блокированной застройки возможно без обращения в суд.

Для этого собственники таких жилых помещений вправе совместным решением уполномочить одного из собственников на обращение в орган регистрации прав с заявлением об учете изменений сведений ЕГРН в части приведения вида, назначения и вида разрешенного использования объекта недвижимости в соответствие с требованиями законодательства. В этом случае в ЕГРН вид объекта недвижимости должен быть изменен с «помещение» на «здание», внесено назначение – «жилое», вид разрешенного использования указан как «дом блокированной застройки», исключены сведения о виде жилого помещения – «квартира», а здание, учтенное как «многоквартирный дом.

Если на земельный участок под МКД зарегистрировано право общей долевой собственности собственников помещений МКД как на общее имущество, то вышеуказанное решение собственников помещений также может содержать указание на решение о разделе данного земельного участка с образованием земельных участков под каждым домом блокированной застройки. В этом случае решение в том числе должно содержать информацию о согласии всех собственников на прекращение права общей долевой собственности на земельный участок, на его раздел с образованием земельного участка в счет доли в праве общей долевой собственности под конкретным объектом недвижимости, а также информацию о лицах, право собственности (либо общей долевой собственности, включая размеры долей) которых возникает на образуемые земельные участки.

В случае раздела земельного участка в орган регистрации прав помимо решения собственников также должно быть подано заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на образуемые земельные участки с приложением необходимых для этого документов (в частности, межевого плана).

Если по каким-либо причинам изменить вид жилого помещения в МКД указанным способом не представляется возможным, лицо вправе обратиться в суд с заявлением о признании жилого помещения в МКД домом блокированной застройки.

Контакты для СМИ:

Пресс-служба Управления Росреестра по Ростовской области

Татьяна Фатеева

8-938-169-55-69

FateevaTA@r61.rosreestr.ru

www.rosreestr.gov.ru