



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО
ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО
УЧРЕЖДЕНИЯ

«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии»
по Архангельской области и Ненецкому

автономному округу

пр. Ломоносова, д. 206, г. Архангельск

Почтовый адрес: главпочтамт, а/я 5н

г. Архангельск, 163000

Тел.: (8182) 28-60-49, факс: 21-18-07

E-mail: fgbu29@29.kadastr.ru

(ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757,

ИНН/КПП 7705401340/290143001)

11.04.2017

№ 05-06/8113

на № _____ от _____

О направлении информации

Кадастровым инженерам

(по списку)

(по электронной почте)

А СРО «Кадастровые инженеры»
Подразделение по Архангельской области

ASROKI29@yandex.ru

Ассоциация СРО ПККИ

tpki@yandex.ru

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Архангельской области и Ненецкому автономному округу доводит до Вашего сведения позицию Департамента недвижимости Минэкономразвития России о порядке формирования земельного участка под жилым домом блокированной застройки, а также по вопросу подготовки технического плана для такого дома.

1. В соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) жилыми домами блокированной застройки являются 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.

Вместе с тем в соответствии с частью 2 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Таким образом, определение жилого дома блокированной застройки не в полной мере соотносится с определением жилого дома, закрепленным в Жилищном кодексе.

В этой связи в настоящее время Минстроем России проводятся комплексные мероприятия по разработке проектов нормативных правовых актов, в том числе

определяющих понятия «многоквартирный дом», «жилой дом блокированной застройки», «жилой блок».

2. По вопросу образования земельных участков, занятых блоками жилого дома блокированной застройки.

Согласно определению, содержащемуся в пункте 2 части 2 статьи 49 ГрК РФ, каждый блок жилого дома блокированной застройки должен быть расположен на отдельном земельном участке, сформированном непосредственно для его использования.

3. В соответствии с частью 10.1 статьи 55 ГрК РФ обязательным приложением к разрешению на ввод объекта в эксплуатацию является представленный заявителем технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

По информации, представленной Росреестром письмом от 06.03.2017 №14-02689-ГЕ/17, с учетом свода правил «СП 55.13330.2011. Свод правил. Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001», введенных в действие с 20.05.2011 приказом Минрегиона России от 27.12.2010 №789, при вводе жилого дома блокированной застройки в эксплуатацию, постановка на государственный кадастровый учет каждого блока в таком доме осуществляется в качестве отдельного здания с назначением «жилое».

Кроме того, по мнению Росреестра, количество технических планов, подготовленных в отношении блоков жилого дома блокированной застройки, должно быть равным количеству таких блоков. При этом необходимо, чтобы количество земельных участков соответствовало количеству блоков, сведения о которых будут содержаться в соответствующих разделах разрешения на ввод жилого дома блокированной застройки в эксплуатацию.

Таким образом, при постановке на государственный кадастровый учет блоков в жилом доме блокированной застройки, разрешение на ввод указанного дома в эксплуатацию, а также технические планы, оформленные в отношении каждого блока в отдельности, будут являться основанием для такого учета.

Данная позиция подтверждается письмом Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 14.03.2017 №Д23и-1328.

Заместитель директора - главный технолог



А.О. Чураков