

С 01.03.2022 вступил в силу Федеральный закон от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 476-ФЗ).

Согласно статье 16 Закона № 476-ФЗ блок, указанный в пункте 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ, далее - ГрК), соответствующий признакам, указанным в пункте 40 статьи 1 ГрК, признается домом блокированной застройки независимо от того, является ли данный блок зданием или помещением в здании;

В случае, если до дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ в ЕГРН были внесены сведения о блоках (независимо от их наименования или вида разрешенного использования) в качестве жилых помещений в жилых домах блокированной жилой застройки, указанных в пункте 2 части 2 статьи 49 ГрК (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ), и зарегистрированы права на такие блоки, собственники указанных блоков вправе совместным решением уполномочить одного из собственников таких блоков на обращение от имени всех собственников блоков 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 законодательных актов Российской Федерации, измененных Законом № 476-ФЗ.

Отсутствие в градостроительном регламенте, утвержденном применительно к территориальной зоне, в границах которой расположены такие объекты, указания на соответствующий вид объекта недвижимости и вид его разрешенного использования, а также утвержденных параметров разрешенного строительства таких объектов не является препятствием для внесения в ЕГРН указанных сведений.

Необходимо отметить, что согласно пункту 40 статьи 1 ГрК РФ домом блокированной застройки признается - 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.

В силу положений Закона № 476-ФЗ здание, помещение может быть признано домом блокированной застройки в случае соответствия признакам, предусмотренным пунктом 40 статьи 1 ГрК.

Исходя из вышеизложенного положения Закона № 476-ФЗ возможно применять в отношении всех жилых помещений в жилых домах, права на которые зарегистрированы в ЕГРН (независимо от их наименования или вида разрешенного использования), поставленные на государственный кадастровый учет до вступления в силу указанного закона, обладающие признаками блока, указанного в пункте 2 части статьи 49 ГрК РФ (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ) и дома блокированной застройки, указанными в пункте 40 статьи 1 ГрК РФ.

Это могут быть: жилые помещения, части жилого дома, блоки, квартиры в жилых домах, в том числе и квартиры в жилых домах, имеющих статус многоквартирных (двух-, трехквартирных жилых домах), если отсутствуют помещения, являющиеся общим имуществом, обладающие следующими признаками:

- должны быть блокированы друг от друга;
- расположены в одном ряду;
- иметь общую боковую стену;
- не иметь между собой проёмов;
- иметь отдельный выход на земельный участок.

Для учета изменения сведений ЕГРН собственники указанных блоков должны совместно, либо один из сособственников от имени всех собственников блоков, уполномоченный совместным решением собственников, обратиться в орган регистрации с заявлением об учете изменений сведений ЕГРН в части приведения вида, назначения и вида разрешенного использования объекта недвижимости в соответствие с требованиями законодательных актов Российской Федерации, измененных Законом № 476-ФЗ.

Предоставление технических планов при этом не требуется. Подготовка каких-либо заключений в указанных случаях Законом № 476-ФЗ не предусмотрено. Учет изменений сведений в ЕГРН осуществляется без оплаты государственной пошлины.

По вопросу осуществления реконструкции и ввода в эксплуатацию домов блокированной застройки, в рамках компетенции, сообщаем следующее.

Порядок осуществления реконструкции объектов капитального строительства регулируется положениями ГрК РФ.

В силу части 2 статьи 51 ГрК РФ строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных частью 17 статьи 51 ГрК РФ.

В целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство в соответствии с частями 4 - 6 статьи 51 ГрК РФ федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления с приложением к заявлению в числе прочих документов правоустанавливающие документы на земельный участок, градостроительный план земельного участка, проектную документацию, подготовленную специализированной организацией в порядке статьи 48 ГрК РФ, в том числе согласие правообладателей всех домов блокированной застройки в одном ряду в случае реконструкции одного из домов блокированной застройки (пункт 6 части 7 статьи 51 ГрК РФ).

Завершение строительства объекта капитального строительства подтверждается разрешением на его ввод в эксплуатацию (статья 55 ГрК РФ), которое в силу положений части 10 статьи 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации) наряду с правоустанавливающим документом на земельный участок, на котором расположен этот объект, является основанием для государственной регистрации прав на созданный объект недвижимости.

При этом следует учитывать, что упрощенная процедура согласования органами власти строительства (реконструкции), в том числе упрощенный порядок учетно-регистрационных действий, предусмотрены законодательством в отношении садового дома, жилого дома, хозяйственных построек, располагаемых на садовых земельных участках, а также в отношении объектов индивидуального жилищного строительства (не требуется разработки проектной документации и получения разрешений на строительство, ввод в эксплуатацию).

В отношении домов блокированной застройки согласование органами власти строительства (реконструкции) осуществляется в общем порядке, предусмотренном статьями 49, 49, 51, 55 ГрК РФ (требуется подготовка проектной документации, получение разрешений на строительство, ввод в эксплуатацию).