**Дом блокированной застройки**

Прошел уже почти год, как в России появилось определение двух категорий жилья*–*многоквартирного дома и дома блокированной застройки. Отсутствие законодательного закрепления таких понятий создавало реальные проблемы для владельцев недвижимости: дома, блокированные с другими жилыми домами, не признавались ни частными, ни многоквартирными. Установление правового статуса объекта возможно было исключительно в судебном порядке.Изменения в Градостроительный и Жилищный кодексы Российской Федерации, вступившие в силу с 01.03.2022г., расставили все по местам и теперь стало предельно понятно, как действовать собственникам построенных в советские годы двухквартирных домов и современных таун-хаусов.

«Дом блокированной застройки» - что это такое на самом деле, чем он отличается от индивидуального жилого или от многоквартирного дома, как поменять вид такого объекта в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), об этом пойдет речь далее.

**Дом блокированной застройки** *–*это жилой дом высотой не более 20 метров, имеющий не более трех надземных этажей, блокированный с другим жилым домом (домами) в одном ряду общей боковой стеной или стенами без проемов с отдельным выходом на земельный участок.

До принятия Федерального закона от 30 декабря 2020 года № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»такой вид жилья относился к категории жилого дома, однако не признавался ни частным домом, ни многоквартирным.

А вот **многоквартирный дом,** согласно закону, это здание, которое состоит из двух и более квартир и включает в себя общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Этот известный всем тип жилья—от хрущевок до новых высоток*–*может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и машино-места как неотъемлемую конструктивную часть здания.

Таким образом, новый закон устранил необходимость выбора отнесения здания к многоквартирному дому или жилому дому блокированной застройки, поскольку последний приобрел статус нового вида жилья.

Разница в правовом статусе домов блокированной застройки и многоквартирных домовзависит от характера использования общего имущества.

В многоквартирных домах существует общее имущество собственников помещений: лестничные пролеты, коридоры, чердаки, подвалы, земельный участок и иное имущество, которое не может использоваться одним из владельцев в личных целях. Порядок использования общего имущества определяется решением всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Дома блокированной застройки не предусматривают общие внутренние помещения, кроме того, каждый владелец жилья может оформить автономно свой земельный участок в собственность.

Дом блокированной застройки эксплуатируется с учетом необходимости обеспечить безопасность всем домам, которые находятся с ним в одном ряду.В случае реконструкции одного из домов блокированной застройки потребуется согласие собственников всех домов блокированной застройки, расположенных в одном ряду.

Также необходимо учитывать, что объекты блокированной застройки не участвуют в региональных программах капремонта.

При постановке на кадастровый учет и регистрации права на дом блокированной застройки как здание, в качестве его назначения в кадастре недвижимости указывается «жилой дом».

Вместе с тем в отличие от объектов индивидуального жилищного строительства, в отношении которых в настоящее время действует упрощенный порядок постановки на учет и регистрации, для строительства домов блокированной застройки необходимо оформить проектную документацию, а также до начала строительства получить разрешение на строительство, после его окончания – разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. В некоторых случаях проект строительства домов блокированной застройки нуждается в проведении экспертизы. Также необходимо принимать во внимание, что для блокированной застройки необходимо обеспечить строительство в том числе инженерных коммуникаций.

Определенность в правовом статусе недвижимого имущества – это конечно очень хорошо. И тут у многих владельцев «двухквартирников» возникает вопрос о том, а каким образом можно изменить сведения об их блоках в ЕГРН.

Принятыми изменениями помещения, построенные в качестве блоков жилых домов блокированной застройки, права на которые были оформлены до вступления в силу указанного Федерального закона, то есть до 1 марта 2022 г., признаны домами блокированной застройки, а также установлен порядок внесения в ЕГРН соответствующих изменений в отношении таких помещений. При этом изменение сведений ЕГРН о блоках жилого дома блокированной застройки не является обязательным и не ограничивается каким-либо сроком. Такие изменения осуществляются по желанию правообладателей объектов недвижимости. Документы, оформленные собственником до 1 марта 2022 года, сохраняют свою юридическую силу и не требуют переоформления.

Изменение данных ЕГРН об объекте блокированной застройки в связи с приведением в соответствие с требованиями действующего законодательства вида объекта недвижимости, назначения, а также вида разрешенного использования, осуществляется на основании совместного решения собственников домов блокированной застройки. Указанным решением они могут также уполномочить одного из собственников таких домов на обращение в орган регистрации прав с заявлением об учете изменений сведений ЕГРН от имени всех собственников. Представление каких-либо документов, подтверждающих соответствие заявленных объектов недвижимости домам блокированной застройки, признаки которых определены в пункте 40 статьи 1 Градостроительного кодекса, не требуется.

Обращаем внимание! Если в установленной градостроительным регламентом территориальной зоне, где расположены такие объекты, отсутствует указание на соответствующий вид разрешенного использования и утвержденные параметры строительства подобных объектов, это не ограничивает возможность граждан привести в соответствие законом сведения о таких объектах, содержащиеся в ЕГРН.