

Министерство экономического
развития Российской Федерации

Директору Департамента
недвижимости

А.И. Ивакину

14-исх/01001-ГЕ от 19.02.2013

К поручениям Минэкономразвития
России от 23.01.2013 № 1522-ОГ,
1524-ОГ, от 24.01.2013 № 1590-ОГ

Уважаемый Андрей Иванович!

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев в пределах своей компетенции обращения по вопросу осуществления строительства жилых домов блокированной застройки с учетом положений пункта 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, сообщает.

Вопрос о том, должно ли осуществляться строительство жилого дома блокированной застройки на едином земельном участке или для строительства каждого блока должен быть предоставлен самостоятельный земельный участок, к непосредственной компетенции Росреестра не относится. Однако в настоящее время в Росреестр поступают многочисленные обращения территориальных органов и физических лиц относительно оформления прав на земельные участки, занятые жилыми домами блокированной застройки.

Согласно статье 16 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Многоквартирным домом признается *совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме* (пункт 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47).

При этом Градостроительный кодекс Российской Федерации (часть 2 статьи 49) выделяет в том числе такие виды объектов капитального строительства, как:

объекты индивидуального жилищного строительства, под которыми понимаются отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи;

жилые дома блокированной застройки – это 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;*

многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования.

Согласно позиции, изложенной в письмах Минэкономразвития России от 25.10.2011 № Д23-4462, от 17.10.2011 № ОГ-Д23-1694, от 26.08.2010 № Д23-3390, от 19.01.2010 № Д23-99, жилые дома блокированной застройки относятся к многоквартирным домам.

При этом согласно части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом.

Однако Градостроительный кодекс Российской Федерации не использует применительно к жилым домам блокированной застройки термин «многоквартирный», а блоки, из которых он состоит, не обозначает как квартиры. Кроме того, согласно пункту 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации каждый блок жилого дома блокированной застройки расположен на отдельном земельном участке.

В соответствии со строительными нормами и правилами «Дома жилые одноквартирные» (СНиП 31-02-2001), утвержденными постановлением Госстроя России от 22.03.2001 № 35, данные нормы и правила распространяются также на блокированные дома, жилые блоки которых являются автономными и *рассматриваются как отдельные одноквартирные дома*, если они:

не имеют помещений, расположенных над помещениями других жилых блоков;

не имеют общих входов, вспомогательных помещений, чердаков, подполий, шахт коммуникаций;

имеют самостоятельные системы отопления и вентиляции, а также индивидуальные вводы и подключения к внешним сетям централизованных инженерных систем.

СНиП 31-02-2001 распространяются на блокированные дома, состоящие из двух или более пристроенных друг к другу жилых блоков, каждый из которых имеет непосредственный выход на приквартирный участок.

При этом согласно строительным нормам и правилам «Здания жилые многоквартирные» (СНиП 31-01-2003), утвержденным постановлением Госстроя России от 23.06.2003 № 109, данные нормы и правила не распространяются: на блокированные жилые дома, проектируемые в соответствии с требованиями СНиП 31-02, в которых помещения, относящиеся к разным квартирам, не располагаются друг над другом, и общими являются только стены между соседними блоками.

В связи с изложенным вызывает сомнение возможность применения к жилым домам блокированной застройки норм, регламентирующих правовой статус многоквартирных домов, в том числе и в части прав на земельные участки, на которых расположены блоки жилых домов блокированной застройки.

Кроме того, принимая во внимание, что для целей строительства блоки рассматриваются как отдельные многоквартирные дома, необходимо определить их правовой статус как объектов гражданских прав – это часть жилого дома блокированной застройки или самостоятельный жилой дом.

В этой связи, на наш взгляд, если блок в жилом доме блокированной застройки в соответствии со сведениями, внесенными в государственный кадастр недвижимости, соответствует признакам жилого дома, земельный участок может быть предоставлен в собственность непосредственно правообладателю данного блока, если блок в таком доме в соответствии со сведениями, внесенными в государственный кадастр недвижимости, не соответствует признакам жилого дома, в том числе указанным выше СНиП 31-02-2001, на такие дома, в том числе и земельные участки, на которых они расположены, должны распространяться правила, установленные для многоквартирных домов, поскольку они, по сути, не являются жилыми домами блокированной застройки.

Просим высказать мнение Минэкономразвития России по комментируемому вопросу.

Заместитель руководителя

Г.Ю. Елизарова



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

ул. 1-я Тверская Ямская, д. 1,3, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251 69-65
E-mail: mineconomi@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>

29.04.2013 № 02-226-2557

На № _____ от _____

О предоставлении земельных
участков для строительства жилого
дома блокированной застройки
На вх. № 7957-ОГ от 10 апреля 2013 г.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России рассмотрел Ваше обращение по вопросу о предоставлении земельных участков для строительства жилого дома блокированной застройки и в пределах своей компетенции сообщает.

В настоящее время в действующем законодательстве Российской Федерации отсутствуют однозначные и четкие формулировки, содержащиеся в понятиях «квартира», «жилой дом блокированной застройки», «многоквартирный дом», что в свою очередь требует внесения изменений в действующее законодательство. В частности, речь идет о введении четких и отличительных признаков указанных объектов.

Так, согласно пункту 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс) под «жилыми домами блокированной застройки» понимаются 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.

В соответствии с частью 3 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении. При этом понятие многоквартирного дома Жилищным кодексом не определено. Однако данное определение предусмотрено пунктом 6 постановления Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» (далее – Постановление № 47). Так, многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Кроме того, подразумевается, что многоквартирный дом имеет общее имущество помещений общего пользования, в том числе собственников помещений в таком доме.

Многоквартирным домом признаются также дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования (пункт 3 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса).

Соответственно, для каждого из названных объектов недвижимости необходимо установить физические, явные отличительные признаки, такие как: количество этажей, размер площади, количество выходов, наличие помещений и территорий общего пользования. Более того, определение назначения помещения через семейные отношения, в частности путем установления количества проживающих в нем семей (одной или несколько), также нельзя назвать удачным в силу изменчивости данного признака.

Федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере осуществления жилищно-коммунального хозяйства, а также в сфере строительства, архитектуры и градостроительства в соответствии с пунктом 1 Положения о Министерстве

регионального развития Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 26.01.2005 № 40, является Минрегион России.

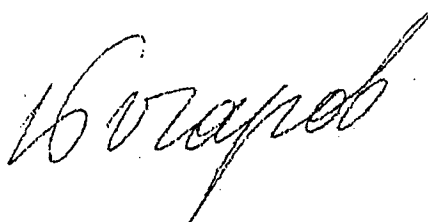
Что касается предоставления земельного участка для строительства дома блокированной застройки сообщаем.

Предоставление земельного участка в целях жилищного строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 30-32 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс).

По мнению Департамента недвижимости, исходя из вышеупомянутого определения «жилой дом блокированной застройки», каждый блок такого дома может располагаться на самостоятельном земельном участке. Таким образом, в отношении каждого блока может быть сформирован самостоятельный земельный участок.

Однако образование самостоятельных земельных участков под блоками-секциями дома блокированной постройки представляется возможным, если продажа построенного дома блокированной застройки будет осуществляться отдельно по блокам. В этом случае необходимо разделить земельный участок на соответствующее количество блоков, входящих в дом блокированной застройки, в порядке, установленном статьей 11.4 Земельного кодекса. Департамент недвижимости считает, что раздел земельного участка под расположенными на нем блоками дома блокированной застройки возможен после ввода в эксплуатацию такого дома и государственной регистрации права застройщика на него.

Заместитель директора
Департамента недвижимости



М.В. Бочаров