



Обязательно ли формировать самостоятельный земельный участок под блокированной жилой застройкой?

Как известно, с вступлением в силу Федерального закона от 30.12.2021 № 476-ФЗ, распространяется практика перевода многоквартирных домов в блокированную жилую застройку, «квартиры» переводят в «жилые дома». Об этом мы писали в своей статье: «Поменять вид объекта с «квартиры» на «дом блокированной застройки» стало легко».

Ранее, для того что бы осуществить постановку на государственный кадастровый учет жилого блока обязательным требованием был выход на **отдельный** земельный участок.

Однако, в соответствии с изменениями, *«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**».*

По вопросу образования земельного участка под жилым домом блокированной застройки мы писали обращение в центральный аппарат Росреестра с просьбой разъяснить изменилось ли обязательное требование образовывать отдельный земельный участок под каждым домом блокированной застройки (блоком) с вступлением в силу № 476-ФЗ и если требуется, то как поступить, если при разделе образуемые земельные участки не будут соответствовать предельным минимальным размерам.

Ответ поступил нам в письме Росреестра от 15.03.2023 № 11-00544/23, в котором сообщается, что законом № 476-ФЗ **были исключены требования** по размещению жилых домов (блоков) на отдельном земельном участке.

Таким образом, в законодательстве отсутствуют требования об образовании самостоятельного земельного участка под каждым домом блокированной застройки.

Однако, стоит отметить, что собственник каждого блока вправе обеспечить образование земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, занятого и необходимого для эксплуатации принадлежащего ему блока.

В письме сообщается, что *«в соответствии с частью 5 статьи 16 Закона № 476-ФЗ в случае, если созданный до дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ жилой дом блокированной застройки, указанный в пункте 2 части 2 статьи 49 ГрК РФ (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ), расположен на земельном участке, находящемся в общей долевой собственности собственников блоков в таком доме, решение, указанное в части 3 статьи 16 Закона № 476-ФЗ, может содержать указание на решение таких собственников о разделе данного земельного участка с образованием земельных участков под каждым домом блокированной застройки».*

В этом случае одновременно с заявлением по изменению назначения, в орган регистрации прав должно быть подано заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на образуемые земельные участки с приложением необходимых документов.

Помимо этого, в письме сообщается, что в случае если предельные размеры образуемых земельных участков установлены правилами землепользования и застройки – то такие параметры будут проверяться на соответствие и в случае нарушения – будет вынесено решение о приостановлении.

При этом, отсутствие в градостроительном регламенте, соответствующего вида разрешенного использования, предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков не является препятствием для раздела такого земельного участка.

О том какие размеры считаются предельными читайте в нашей статье: «Минимальные и максимальные размеры земельного участка. Где их брать и как изменить».

Надеемся, что наша информация будет полезной для вас. А если возникнут вопросы, вы всегда сможете задать их на нашем официальном сайте: rkc56.ru.

<https://rkc56.ru>

Горбачёва Л.Р.

Специалист по связям с общественностью

Компании «Региональный кадастровый центр»

г. Оренбург