

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

ПИСЬМО
от 3 апреля 2017 г. N 14-04075-ГЕ/17

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копию письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 14.03.2017 N Д23и-1328.

Заместитель руководителя
Г.Ю.ЕЛИЗАРОВА

Приложение

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО
от 14 марта 2017 г. N Д23и-1328

О ЖИЛЫХ ДОМАХ БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ

Департамент недвижимости Минэкономразвития России рассмотрел обращение о порядке формирования земельного участка под жилым домом блокированной застройки, а также по вопросу подготовки технического плана для такого дома и в части установленной компетенции сообщает.

Согласно пункту 12.4 Типового регламента внутренней организации федеральных органов исполнительной власти, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 июля 2005 г. N 452, разъяснение законодательства Российской Федерации, практики его применения, а также толкование норм, терминов и понятий осуществляются федеральными органами исполнительной власти в случаях, если на них возложена соответствующая обязанность.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. N 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации в данной части.

В этой связи полагаем возможным отметить следующее.

1. В соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - Градостроительный кодекс) 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. В отношении образования земельных участков, занятых блоками жилого дома блокированной застройки, отмечаем, что согласно определению, содержащемуся в пункте 2 части 2 статьи 49

Градостроительного кодекса, 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 Градостроительного кодекса 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 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

По информации, представленной Росреестром письмом от 6 марта 2017 г. N 14-02689-ГЕ/17 (копия прилагается), с учетом свода правил "СП 55.13330.2011. Свод правил. Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001", введенных в действие с 20 мая 2011 г. приказом Минрегиона России от 27 декабря 2010 г. N 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.

Дополнительно отмечаем, что в соответствии с пунктом 1 Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. N 1038, Минстрой России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства и градостроительства (за исключением территориального планирования), а также в сфере жилищной политики.

Врио директора
Департамента недвижимости
В.А.СПИРЕНКОВ
