

## **Письмо от 28.11.2013 № Д23и-5649 об отнесении объектов недвижимости к жилому или многоквартирному дому, размещении домов блокированной застройки на одном земельном участке**

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел обращение относительно размещения домов блокированной застройки на одном земельном участке и сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Согласно Положению о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038 «О Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации» поставленные в обращении вопросы относятся к компетенции Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

Вместе с тем полагаем возможным по затронутым в обращении вопросам отметить следующее.

1. Пунктом 15 части 2 статьи 7 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) предусмотрены следующие назначения зданий: нежилое здание, жилой дом или многоквартирный дом.

Сведения о назначении здания согласно статье 22 Закона о кадастре вносятся в государственный кадастр недвижимости на основании технического плана такого здания, подготовленного в соответствии с Требованиями, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2010 г. № 403 (далее – Требования) или разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию при условии, если такое разрешение выдано после дня вступления в силу Закона о кадастре.

Согласно пункту 42 Требований сведения о назначении здания вносятся в соответствующую строку графы «3» [таблицы](#) «Характеристики здания» технического плана из документов, на основании которых осуществляется подготовка такого технического плана.

Таким образом, назначение здания, в том числе жилой дом или многоквартирный дом, вносятся в государственный кадастр недвижимости в соответствии со сведениями, содержащимися в техническом плане.

Вопросы отнесения зданий к жилым домам или многоквартирным домам, в том числе установление однозначных критериев для такого отнесения, не имеют достаточного нормативного регулирования.

Вместе с тем, исходя из комплексного анализа положений статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», жилые дома могут быть отдельно стоящими (индивидуальными) или блокированной застройки, при этом индивидуальный дом или блок в блокированном доме состоят из комнат и вспомогательных помещений, а многоквартирные дома состоят из квартир, которые могут быть сгруппированы в одну или несколько блок-секций.

Таким образом, конструктивные особенности зданий и их назначение (жилой дом или многоквартирный дом) определяются проектной документацией.

2. В действующем законодательстве отсутствуют ограничения в отношении количества зданий, в том числе жилых домов, и сооружений, расположенных на одном земельном участке.

Учитывая изложенное, по мнению Департамента недвижимости, строительство жилых домов блокированной застройки может осуществляться на одном земельном участке, сформированном для их строительства.

Вместе с тем, при формировании земельных участков необходимо принимать во внимание положения статьи 35 Земельного кодекса, в частности, отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением случая отчуждения части здания, строения, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка. Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

Таким образом, по мнению Департамента недвижимости, строительство жилых домов блокированной застройки может осуществляться на одном земельном участке, сформированном для их строительства, при этом с учетом части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации в целях эксплуатации указанных жилых домов, каждый блок должен быть расположен на отдельном земельном участке, сформированном для его использования (эксплуатации).