

## БЛОКИРОВАННАЯ ЗАСТРОЙКА: ОСОБЕННОСТИ НОВОГО СТАТУСА ДОМОВ

Сафиуллова Н.Е., студентка 2 курса  
колледжа агротехнологий и бизнеса  
Научный руководитель – Провалова Е.В., кандидат  
сельскохозяйственных наук, доцент  
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ

*Ключевые слова:* дом блокированной застройки, многоквартирный дом, градостроительный кодекс, жилищный кодекс, недвижимость.

*В данной статье рассмотрены изменения, вступившие в силу с 1 марта 2022 года в Градостроительный и Жилищный кодексы Российской Федерации, касающиеся двух категорий жилья – многоквартирный дом и дом блокированной застройки.*

**Введение.** Дом блокированной застройки – это жилой дом, блокированный с другим жилым домом (домами) в одном ряду общей боковой стеной или стенами без проемов с отдельным выходом на земельный участок.

**Цель работы** заключается в изучении изменений *вступившие в силу с 1 марта 2022 года* в Градостроительный и Жилищный кодексы Российской Федерации, касающиеся двух категорий жилья – многоквартирный дом и дом блокированной застройки.

**Результаты исследований.** До принятия соответствующих изменений (Федеральный закон от 30 декабря 2020 года № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации») такие категории жилья относились к категории жилого дома, но не признавались ни частным домом, ни многоквартирным. Для определения правового статуса объектов собственники обращались в суд [2].

Одновременно принятыми изменениями был определен статус помещений, построенных 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. Такие помещения признаны домами блокированной застройки, а также установлен порядок внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих изменений в отношении таких помещений.

Градостроительным кодексом определены следующие признаки такой недвижимости:

- дом блокированной застройки является жилым домом, состоящим из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначенным для раздела на самостоятельные объекты недвижимости, его параметры должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства:

- количество надземных этажей не более трех;
- высота не более двадцати метров;
- заблокирован с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов;

- имеет отдельный выход на земельный участок. [1]

Вместе с тем в отличие от объектов индивидуального жилищного строительства 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 [3].

Чем отличаются дома блокированной застройки от других категорий жилья?

Разница в правовом статусе объектов зависит от характера использования общего имущества.

В многоквартирных домах лестничный пролет, коридор, земельный участок и иное имущество находятся в долевой

собственности, так что ни один из владельцев не сможет использовать его в личных целях, к примеру, чердак или подвал.

Дома блокированной застройки не предусматривают общие внутренние помещения, а также мусоропровод, коммуникационные шахты, лифты и прочее. Каждый владелец жилья может оформить автономно свой земельный участок в собственность.

Дома блокированной застройки теперь можно поставить на кадастровый учет и регистрировать права на них как на здание с назначением «жилой дом».

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.

Объекты блокированной застройки не участвуют в региональных программах капремонта.

**Заключение.** С принятием закона исчезла необходимость выбора отнесения здания к многоквартирному дому или жилому дому блокированной застройки, поскольку последний приобрел статус нового вида жилья [4].

### **Библиографический список:**

1. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс РФ [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (ред. от 03.02.2023 г.) // Система «Консультант Плюс».

2. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 30 декабря 2020 года № 476-ФЗ // Система «Консультант Плюс».

3. Провалова, Е.В. Изменения в сфере законодательства в области землеустройства / Е.В. Провалова, С.И. Федорова, В.Е. Провалов // Сборник научных трудов II Всероссийской (национальной) научно-практической конференции «Актуальные проблемы аграрной науки: прикладные и исследовательские аспекты», Нальчик, 10-11 февраля, 2022 г. – С. 204-205. <https://elibrary.ru/item.asp?id=48155957>(дата

обращения: 09.03.2023). – Режим доступа: Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU.

4. Официальный сайт Росреестра Российской Федерации // Режим доступа: <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/blokirovannaya-zastroyka-osobennosti-novogo-statusa-domov/>

## **FEATURES OF A BLOCK BUILDING HOUSE.**

**Safiullova N.E.**

**Keywords:** *block house, multi-family house, town-planning code, housing code, real estate*

*This article discusses the changes that came into force on March 1, 2022 in the Town Planning and Housing Codes of the Russian Federation, concerning two categories of housing – an apartment building and a block of flats.*