

КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ ПО ОФОРМЛЕНИЮ РАЗДЕЛА ЖИЛОГО ДОМА НА ДОМ БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ

**Забелина С.А., студентка 5 курса факультета агротехнологий,
земельных ресурсов и пищевых производств
Сайфуллина А.Р. студентка 4 курса факультета агротехнологий,
земельных ресурсов и пищевых производств
Научный руководитель – Хвостов Н.В., кандидат
сельскохозяйственных наук, доцент
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ**

***Ключевые слова:** кадастровые работы, дом блокированной застройки, жилой дом, раздел.*

Данная статья посвящена оформлению раздела жилого дома на дом блокированной застройки.

В последнее время возникает большое количество вопросов учета и регистрации многоквартирных домов. Сложности, связанные с изменением законодательства о государственной регистрации недвижимости, а также с позицией министерства экономического развития Российской Федерации, указывающего на невозможность постановки на кадастровый учет части жилого дома, а также государственной регистрации прав на него. Закон № 218-ФЗ запрещает образование их новых частей. [1]

Таким образом, в связи с невозможностью выделения частей жилого дома при разделении индивидуального жилого дома в естественной среде в настоящее время возможны варианты: 1) изменение вида объекта с «индивидуальный жилой дом» на «жилой дом блокированной застройки»; 2) изменение вида объекта с «индивидуальный жилой дом» на «многоквартирный жилой дом». [2]

В настоящей статье рассматривается оформление раздела жилого дома кадастровым номером 73:08:041202:2421 принадлежащего на праве общей долевой собственности нескольким лицам, на дом

блокированной расположенного по адресу: Мелекесский район, р.п. Новая Майна, ул. Комсомольская, д. 35.

Собственники изъявили желание разделить жилой дом на отдельные объекты недвижимости и тем самым прекратить общую долевую собственность. Гражданка З. предоставила Технический паспорт БТИ от 27.05.1993. При изучении Технического паспорта БТИ было выяснено, что данный жилой дом подходит под определение «Дом блокированной застройки».

Согласно предоставленным документам, ранее общий земельный участок с кадастровым номером 73:08:041202:1378 разделен на два земельных участка с кадастровыми номерами 73:08:041202:2512 и 73:08:041202:2513. Так же измен вид разрешенного использования с «Индивидуального жилищного строительства, для индивидуальной жилой застройки» на «Блокированная жилая застройка».

При проведении данных кадастровых работ было выявлена техническая ошибка, т.е. несовпадение наружных размеров, указанных в техническом паспорте с фактическими размерами (в длине около 30 см), что повлекло несоответствию толщины стен и некоторых внутренних размеров. Это влечет за собой ошибочный подсчет площадей. Соответственно, произведено уточнение внутренних размеров жилого дома, вычерчены новые поэтажные планы. Площадь каждого блока подсчитана отдельно.

Технический план подготовлен с целью образования двух домов блокированной застройки путем раздела жилого дома с К№ 73:08:041202:2421, расположенном по адресу: Ульяновская область, р.п. Новая Майна, ул. Комсомольская, д.35. Для оформления технического плана площадь объектов недвижимости подсчитывается и указывается в соответствии с Приказом Росреестра № п/0393 от 23.10.2020 г. [3]

В п.40 ст.1 Градостроительного кодекса РФ дано понятие дома блокированной застройки: «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».

При проведении кадастровых работ установлено, что указанными признаками обладает жилой дом с кадастровым номером

73:08:041202:2421, состоящий из двух блокированных домов, что так же подтверждается выводами и заключением Технического отчета. При выполнении кадастровых работ вычерчены планы этажей с последующим включением в Технический план (Рис. 1).

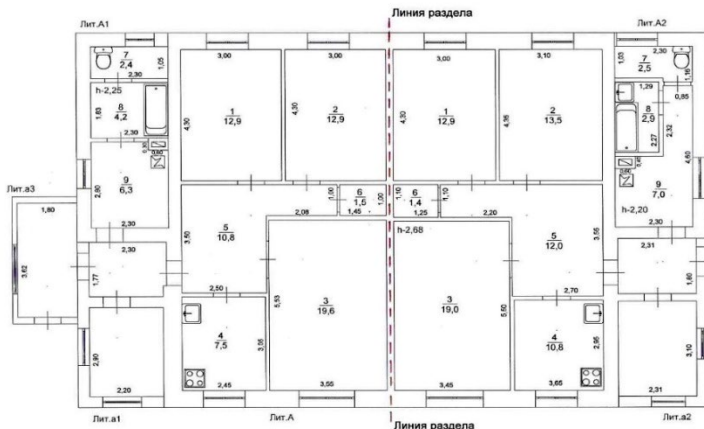


Рис. 1 – поэтажный план дома блокированной застройки с кадастровым номером 73:08:041202:2421

На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что формирование технического плана по разделу жилого дома на два блокированных жилых дома в дальнейшем регистрация прав на два отдельных блока позволяет правообладателям жилого дома уйти от общей долевой собственности и быть независимым друг от друга. Оформление документов даёт право распоряжаться недвижимостью по своему усмотрению. Дом блокированной застройки с участком можно продать, завещать, сдать в аренду, застраховать независимо от соседей.

Библиографический список:

1. Резина, Н.А. Проблемы юридического оформления раздела индивидуального жилого дома / Н.А. Резина, Л.В. Иванова // Сибирское юридическое обозрение. – 2018. – № 4. – С. 417-422.
2. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 14.03.2022г.) // Правовая Система «Консультант Плюс».

3. Приказ Министерства экономического развития РФ от 18 декабря 2015 № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» [Электронный ресурс] // Система КонсультантПлюс

CADASTRAL WORKS FOR DESIGNING THE SECTION OF A RESIDENTIAL HOUSE INTO A BLOCKED BUILDING HOUSE

Zabelina S.A.

Keywords: *cadastral work, block building house, residential building, section.*

This article is devoted to the design of a section of a residential building into a block building house.