

Управление Росреестра по Нижегородской области:

возможно ли осуществить раздел индивидуального жилого дома на помещения?

С 01.01.2017 государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на помещение или помещения (в том числе жилые) в жилом доме (объекте индивидуального жилищного строительства) или в садовом доме не допускаются.

Таким образом, постановка на кадастровый учет и регистрация прав на отдельные помещения в составе жилого дома не представляются возможным.

Вместе с тем, действующее законодательство в сфере градостроительной деятельности оперирует понятием «жилой дом блокированной застройки».

Жилыми домами блокированной застройки признаются 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.

В этой связи в настоящее время правоприменительная практика следует по пути раздела жилого дома в натуре путем образования жилого дома блокированной застройки, каждый блок которого будет фактически соответствовать помещению, выделяемую в индивидуальную собственность.

Вместе с тем, раздел жилого дома по общему правилу подпадает под признаки реконструкции, предусмотренные Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – ГрК РФ), осуществление которой должно производиться в соответствии с

Возможно ли осуществить раздел индивидуального жилого дома на помещения?

Автор: Гаврин О.С.
13.05.2020 10:06

градостроительными нормами и правилами с получением соответствующих подтверждающих их соблюдение документов, предусмотренных ГрК РФ.

При этом в случаях, когда раздел жилого дома осуществляется в судебном порядке, в качестве документа, подтверждающего законность подобного преобразования объекта, выступает соответствующий судебный акт, в связи с чем не требуется предоставление в орган регистрации прав какой-либо дополнительной документации, предусмотренной ГрК РФ.