

**МИНИСТЕРСТВО
ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ
ОТНОШЕНИЙ ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ**

площадь Святого Благоверного Князя
Михаила Тверского, д. 2, г. Тверь, 170100
тел. (4822) 33-11-57, факс (4822) 33-12-69

E-mail: min_imushestvo@tverreg.ru

<http://мизо.тверскаяобласть.рф>
28.06.2023 01-04/9291-ОГ

№ _____

На № _____ от _____

Новожиной О.А.

olga-novozenina@mail.ru

О рассмотрении обращения

Уважаемая Ольга Александровна!

Министерство имущественных и земельных отношений Тверской области рассмотрело Ваше обращение по вопросу регистрации двухквартирного жилого дома домом блокированной застройки и сообщает следующее.

В соответствии с частью 6 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество, указанное в пунктах 1 - 3 части 1 статьи 36 ЖК РФ, признается многоквартирным домом.

Согласно части 1 статьи 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

В соответствии с положениями статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который образован до введения в действие ЖК РФ и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

При этом земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и который образован после введения в действие ЖК РФ, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета.

Таким образом, действующее законодательство не предусматривает возможности оформления права собственности на отдельные земельные участки, занятые квартирами, расположенными в многоквартирном доме.

Вместе с тем, согласно пункту 40 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), 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, признается жилым домом блокированной застройки.

В соответствии с частью 3 статьи 16 Федерального закона от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 476-ФЗ) в случае, если до дня вступления в силу настоящего Федерального закона в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) были внесены сведения о блоках (независимо от их наименования или вида разрешенного использования) в качестве жилых помещений в жилых домах блокированной жилой застройки, указанных в пункте 2 части 2 статьи 49 ГрК РФ (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона), и зарегистрированы права на такие блоки, собственники указанных блоков вправе совместным решением уполномочить одного из собственников таких блоков на обращение от имени всех собственников блоков в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение ЕГРН и предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, с заявлением об учете изменений сведений ЕГРН в части приведения вида, назначения и вида разрешенного использования объекта недвижимости в соответствие с требованиями законодательных актов Российской Федерации, измененных настоящим Федеральным законом.

Действующее законодательство допускает раздел земельного участка с образованием земельных участков под каждым домом блокированной застройки по решению собственников блоков в таком доме (часть 5 статьи 16 Федерального закона № 476-ФЗ).

Из обращения следует, что право собственности на квартиру 1, расположенную по адресу: Тверская область, Весьегонский район, с/п [REDACTED] не зарегистрировано в установленном порядке, собственник указанной квартиры отсутствует, земельный участок под домом не сформирован.

В соответствии со статьей 11 Гражданского кодекса Российской Федерации защита нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляется в судебном порядке.

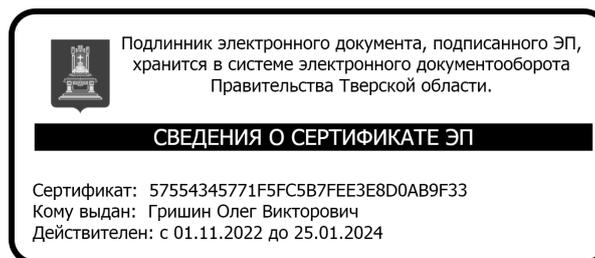
На основании изложенного, Вы вправе обратиться в суд о признании жилого дома домом блокированной жилой застройки, а принадлежащей Вам квартиры блоком в таком доме.

После внесения изменений в ЕГРН, Вы сможете в порядке статьи 39.14 Земельного кодекса Российской Федерации обратиться в государственное казенное учреждение Тверской области «Центр управления земельными

ресурсами Тверской области» (г. Тверь, ул. Вагжанова, д. 7), уполномоченное на территории Тверской области на распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

И.о. Министра

О.В. Гришин



Белугина Марина Владимировна
8(4822) 32 01 71