



Что в 2019 году называется домом блокированной застройки? Особенности постановки на учет жилого объекта и порядка его использования зависят от вида объекта.

- жилой дом с количеством этажей не более чем три;
- состоит из блоков, количеством не более десяти;

- каждый из блоков предназначен для проживания одной семьи, может иметь общие стены без проемов с соседними блоками;

- каждый из блоков расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

Понятие блокированного жилого дома определено Градостроительным кодексом РФ (ст.49 ч.2).

Исходя из приведенного определения блокированный жилой дом по сути представляет собой квартиру с отдельным выходом на приквартирный участок. Указанное определение следует рассматривать в совокупности с видами блокированной жилой застройки, закрепленными в строительных нормах и правилах (СНиП), в частности в Своде правил строительных норм - СП 55.13330.2016 «Свод правил. Дома жилые одноквартирные» и СП 54.13330.2016 «Свод правил. Здания жилые многоквартирные»;

Свод правил по строительству одноквартирного дома содержит практически идентичное определение с некоторыми дополнениями. Жилой блок должен быть автономным:

- иметь самостоятельные системы отопления и вентиляции, а также индивидуальные вводы и подключения к внешним сетям централизованных инженерных систем.

- не иметь общих с соседними жилыми блоками чердаков, подполий, шахт коммуникаций, вспомогательных помещений, наружных входов;

- не иметь помещений, расположенных над или под другими жилыми блоками.

Следовательно, с позиции данного СП блокированный жилой дом может состоять

## Какие критерии позволяют считать ОКС домом блокированной застройки

Автор: Тихорецкий отдел  
24.05.2019 11:21

---

только из блоков, пристроенных друг к другу, а не из блоков, расположенных друг над другом. Не предполагается также существование общего имущества с другими собственниками (соседями по блоку), в отличие от многоквартирного дома.

Особенности при первичной постановке на учет!

Письмо Минэкономразвития от 26.08.2016 г. N 14-07394/16 содержит следующие разъяснения:

Если здание можно отнести к дому блокированной застройки, а каждый блок соответствует признакам индивидуального жилого дома и расположен на отдельном земельном участке, сформированном для его использования, постановка такого блока на государственный кадастровый учет может быть осуществлена в качестве отдельного здания с назначением «жилой дом» и наименованием «жилой дом блокированной застройки» или «блок жилого дома блокированной застройки».

Другое письмо Минэкономразвития от 14.03.2017 г. N Д 23и-1328 «О жилых домах блокированной застройки» информирует о необходимом количестве технических планов и земельных участков:

Количество технических планов, подготовленных в отношении блоков жилого дома блокированной застройки, должно быть равным количеству таких блоков. При этом необходимо, чтобы количество земельных участков соответствовало количеству блоков, сведения о которых будут содержаться в соответствующих разделах разрешения на ввод жилого дома блокированной застройки в эксплуатацию.

Таким образом, при постановке на государственный кадастровый учет блоков в жилом доме блокированной застройки, разрешение на ввод указанного дома в эксплуатацию, а также технические планы, оформленные в отношении каждого блока в отдельности, будут являться основанием для такого учета.