

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
ПО ПРОВЕДЕНИЮ
КАДАСТРОВЫХ РАБОТ В ОТНОШЕНИИ ДОМОВ
БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ**

*Любое копирование, распространение или воспроизведение информации,
указанной в настоящих Методических рекомендациях,
возможно исключительно с указанием ссылки на первичный источник*

Москва, 2026

Методические рекомендации по проведению кадастровых работ в отношении домов блокированной застройки.

В методических рекомендациях рассматриваются особенности проведения кадастровых работ в отношении домов блокированной застройки и земельных участков под ними, а также домов, соответствующих понятию дома блокированной застройки, но не признанные таковыми.

В основу методических рекомендаций положен анализ нормативных правовых актов, регулирующих кадастровую деятельность при проведении кадастровых работ, разъяснения органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию в сфере кадастровой деятельности, а также органа исполнительной власти, осуществляющего функции по выработке и реализации государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

Методические рекомендации предназначены для кадастровых инженеров и иных лиц, интересующихся порядком выполнения кадастровых работ в отношении домов блокированной застройки и земельных участков под ними.

Разработаны Калюкиной Надеждой Витальевной – заместителем генерального директора А СРО «Кадастровые инженеры, членом Образовательно-методической коллегией Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров».

Утверждены Образовательно-методической коллегией Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» (протокол заседания от 22.04.2026 № 03/26).

СОДЕРЖАНИЕ

1.	Сокращения	4
2.	Понятие «дом блокированной застройки»	5
3.	Отличие «дома блокированной застройки» от «объекта индивидуального жилищного строительства»	9
4.	Отличие «дома блокированной застройки» от «многоквартирного дома»	11
5.	Изменение вида объекта с «помещения» на «здание» в сведениях ЕГРН	16
6.	Рекомендации по образованию земельных участков под домами блокированной застройки	19
7.	Рекомендации по оформлению документов в отношении домов блокированной застройки, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН	24
8.	Рекомендации по оформлению документов в отношении объектов, представляющих собой дома блокированной застройки, сведения о которых содержатся в ЕГРН или на основании решения суда	26
9.	Иные положения	29
10.	Список используемых источников	31

1. Сокращения

В методических рекомендациях применены следующие сокращения:

- 1.1. Закон № 218-ФЗ - Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- 1.2. ЕГРН - Единый государственный реестр недвижимости;
- 1.3. Закон № 476-ФЗ - Федеральный закон от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
- 1.4. ГКУ - государственный кадастровый учет;
- 1.5. ГРП - государственная регистрация прав;
- 1.6. ГК РФ - Гражданский кодекс Российской Федерации;
- 1.7. ГрК РФ - Градостроительный кодекс Российской Федерации.
- 1.8. ЗК РФ - Земельный кодекс Российской Федерации
- 1.9. Закон № 137-ФЗ - Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»

2. Понятие «дом блокированной застройки»

2.1. Дом 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. [4, п. 40 ст. 1]

2.2. Федеральный закон от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 476-ФЗ) вступил в силу 1 марта 2022 года и устраняет выявленную по результатам анализа положений законодательства, а также практики его применения правовую неопределенность, возникающую при отнесении здания к многоквартирному дому или дому блокированной застройки, определяя, что дом блокированной застройки является видом жилого дома. [10]

2.3. Переходными положениями Закона № 476-ФЗ предусмотрено, что блок (жилой дом), соответствующий признакам дома блокированной застройки, введенный в эксплуатацию на день вступления в силу Закона № 476-ФЗ, признается домом блокированной застройки. Данное положение предусмотрено с целью определения правового статуса жилых домов, существующих на день вступления в силу Закона № 476-ФЗ и соответствующих признакам домов блокированной застройки. [10]

2.4. До принятия Закона № 476-ФЗ в Градостроительном кодексе Российской Федерации (далее – ГрК РФ) относительно домов блокированной застройки было дано определение в статье 49: жилые дома блокированной застройки - 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 случае, если строительство или реконструкция таких жилых домов осуществляется без привлечения средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

2.5. В отличие от «жилого дома блокированной застройки», которым считалось здание, состоящее из блоков, «домом блокированной застройки» признается каждый блок. Таким образом, каждый блок – здание с назначением «жилой дом».

2.6. Дома блокированной застройки могут располагаться с боку друг от друга (рисунок 1).

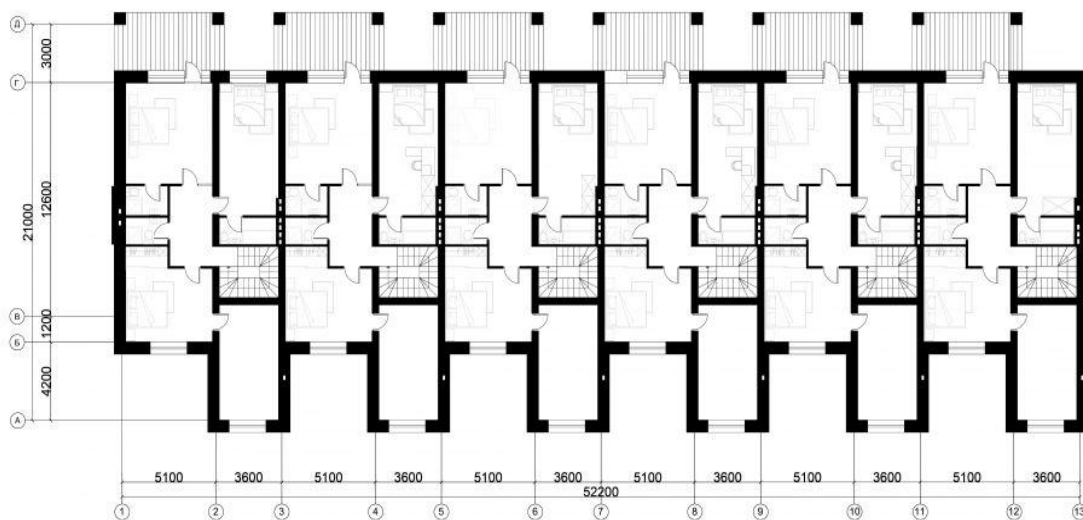


Рисунок 1. Дома блокированной застройки, примыкающие боковой стеной

2.7. Допускается расположение домов блокированной застройки по задней стене (рисунок 2). [22]

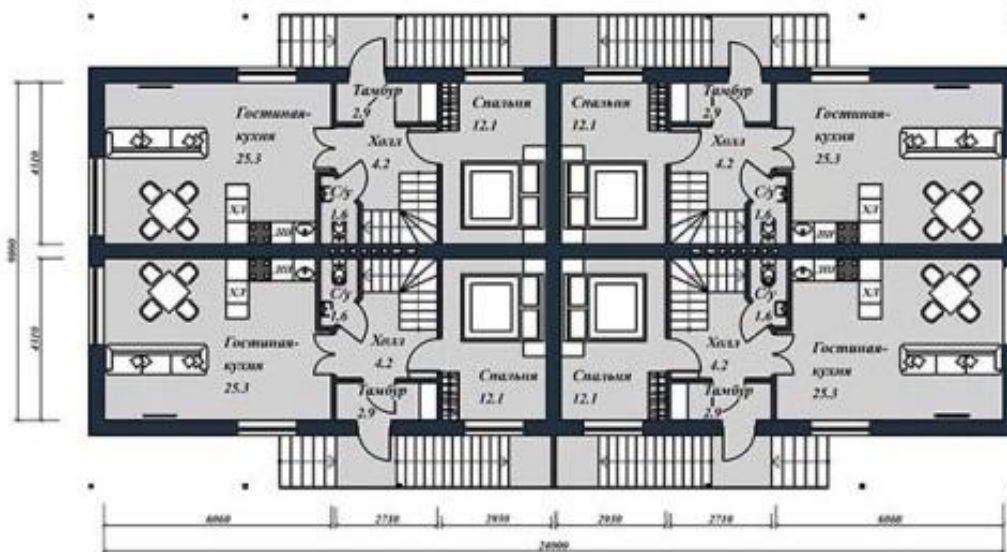


Рисунок 2. Дома блокированной застройки, примыкающие задней и боковой стеной

2.8. Дома блокированной застройки не могут располагаться друг над другом, поскольку из понятия «дома блокированной застройки» следует, что жилой дом блокирован с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов. Таким образом, дома блокированной застройки не могут быть блокированными по верхним и нижним перекрытиям.

2.9. Блок, указанный в пункте 2 части 2 статьи 49 ГрК РФ (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Закона 476-ФЗ), соответствующий признакам, указанным в пункте 40 статьи 1 ГрК РФ, с 1 марта 2022 года признается домом блокированной застройки независимо от того является ли данный блок зданием или помещением в здании. [8, ч.1 ст.16]

Иными словами, с 1 марта 2022 года здания и помещения, в отношении которых сведения внесены в ЕГРН, признаны «зданием» с назначением «жилой дом» и с видом разрешенного использования «дом блокированной застройки».

2.10. Замена ранее выданных документов или внесение в них изменений, внесение изменений в сведения ЕГРН в отношении блока, указанного в части 1 статьи 16 Закона 476-ФЗ, не требуются и осуществляются по желанию правообладателей объектов недвижимости. Полученные до дня вступления в силу Закона 476-ФЗ документы, которые удостоверяют право на указанный в части 1 статьи 16 Закона 476-ФЗ блок, сохраняют свою юридическую силу и не требуют переоформления. **[8, ч.2 ст.16]**

Иными словами, замена каких-либо документов, в том числе сведений ЕГРН, в отношении зданий (части жилого дома), независимо от указанного в ЕГРН назначения, вида разрешенного использования и помещений не требуется. Изменение сведений в ЕГРН в части «вида объекта недвижимости», «назначения», «вида разрешенного использования» является добровольным волеизъявлением собственников такого объекта.

3. Отличие «дома блокированной застройки» от «объекта индивидуального жилищного строительства»

3.1. «Дом блокированной застройки» и «объект индивидуального жилищного строительства» — это здания с назначением **«жилой дом»**.

3.2. Здание «дом блокированной застройки» и здание «объект индивидуального жилищного строительства» — это **различные объекты капитального строительства**. Главное их конструктивное отличие заключается в размещении на земельном участке:

- дом блокированной застройки - жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами);

- объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание.

Кроме того, в отношении таких зданий установлены разные предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства — это минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения указанных зданий.



Рисунок 3. Дома блокированной застройки



Рисунок 4. Объект индивидуального жилищного строительства

Исходя из данного обстоятельства требования градостроительного законодательства к строительству и эксплуатации таких объектов разные.

Отличия в оформлении документов дома блокированной застройки от объекта индивидуального жилищного строительства представлены в Таблице 1:

Таблица 1

Документы/требования	Дом блокированной застройки	Объект индивидуального жилищного строительства
Проектная документация (ст.48 ГрК РФ)	требуется	не требуется
Экспертиза проектной документации (ст.49 ГрК РФ)	не требуется, при соблюдении условий (п.2 ч.2 ст.49 ГрК)	не требуется
Разрешение на строительство (реконструкцию) (ст.51 ГрК РФ)	требуется	не требуется
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (ст.55 ГрК РФ)	требуется	не требуется
Уведомительный порядок строительства (ст.51.1 ГрК РФ)	не распространяется	распространяется
Требование к подсчету площади (Приказ Росреестра П/0393)	как жилому зданию	как жилому зданию
Декларация об объекте недвижимости (часть 11 ст.24 218-ФЗ, Приказ Росреестра П/0082)	не является документом, на основании которого подготавливается технический план	является документом, на основании которого подготавливается технический план

3.3. Упрощенный порядок осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, предусмотренный частью 12 статьи 70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», не распространяется на дома блокированной застройки, за исключением домов блокированной застройки не более двух в одном ряду, построенных до 14 мая 1998 года (см. п.п. 7.3-7.6 настоящих Методических рекомендаций).

4. Отличие «дома блокированной застройки» от «многоквартирного дома»

4.1. Здание, по внешнему виду похожее на дома блокированной застройки, фактически может являться многоквартирным домом.



Рисунок 5. Многоквартирный дом (имеется общее имущество, система вентиляции).

Справочно: *Многоквартирным домом признается здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество:*

1) *помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);*

2) *иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, а также не принадлежащие отдельным собственникам машино-места;*

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения (за исключением сетей связи, необходимых для оказания услуг связи собственникам помещений в многоквартирном доме или нанимателям жилых помещений в многоквартирном доме по договорам социального найма);

4) 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. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. [5, ч. 6 ст. 15, ч. 1, ст. 36]

4.2. В отличие от многоквартирного дома, у которого имеется общее имущество собственников помещений (подвалы, вентиляция, чердаки, подъезды, входные группы и тому подобное), дом блокированной застройки должен быть автономным, а именно:

- иметь самостоятельные системы отопления и вентиляции;

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

[21]

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

Примечание: из определения дома блокированной застройки следует, что блокирование осуществляется боковыми стенами. Наличие помещений над и под другими жилыми блоками нарушает этот принцип, поскольку в таком случае блокирование осуществляется не стенами, а перекрытиями. Кроме того перекрытия в таком случае будут являться общим имуществом, таким образом, здание теряет признак самостоятельного здания - дома блокированной застройки и соответствует признакам многоквартирного дома.

При этом, общая стена (общие стены) блокированных жилых домов не придают блокированной застройке классификационных признаков многоквартирного жилого дома. [15, п. 3.1.]

Наличие общих инженерных сетей (водоснабжение, водоотведение, электросети) и фундамента, не является препятствием для подготовки технического плана здания дома блокированной застройки как на самостоятельный объект недвижимости. [18, п. 4 Приложения]



Рисунок 6. Дома блокированной застройки (самостоятельные блоки, визуально разделены общей стеной, включая чердачное пространство, не имеющие общих систем вентиляции и т.п.).

4.3. Отличия в оформлении документов «дома блокированной застройки» от «многоквартирного дома» представлены в Таблице 2:

Таблица 2

Документы/требования	Дом блокированной застройки	Многоквартирный дом
Проектная документация (ст.48 ГрК РФ)	требуется	требуется
Экспертиза проектной документации (ст.49 ГрК РФ)	не требуется, при соблюдении условий п. 2 ч. 2 ст. 49 ГрК	требуется
Разрешение на строительство (реконструкцию) (ст.51 ГрК РФ)	требуется	требуется
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (ст.55 ГрК РФ)	требуется	требуется
Требование к подсчету площади (Приказ Росреестра П/0393)	как к жилому зданию	как к жилому зданию и требования к помещениям

4.4. Необходимо отметить, согласно части 2 статьи 49 ГрК РФ экспертиза не проводится в отношении проектной документации следующих объектов капитального строительства:

- дома блокированной застройки в случае, если количество этажей в таких домах не превышает трех, при этом количество всех домов блокированной застройки в одном ряду не превышает десяти и их строительство или реконструкция осуществляется без привлечения средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

4.5. Таким образом, единственное отличие между оформлением документов на «дом блокированной застройки» и документов на «многоквартирный дом» то,

что на «дом блокированной застройки» не требуется экспертиза проектной документации при соблюдении двух условий:

- если таких домов в ряду будет не более десяти;
- строительство осуществляется без привлечения средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

5. Изменение вида объекта с «помещения» на «здание» в сведениях ЕГРН

5.1. В случае, если до 1 марта 2022 года в 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 п. 2 ч. 2 ст. 49 ГрК РФ (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Закона 476-ФЗ), 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 орган регистрации прав с заявлением об учете изменений сведений ЕГРН в части приведения **вида, назначения и вида разрешенного использования** объекта недвижимости в соответствии с требованиями законодательных актов РФ с учетом поправок Закона № 476-ФЗ.

Отсутствие в градостроительном регламенте, утвержденном применительно к территориальной зоне, в границах которой расположены такие объекты, указания на соответствующий вид объекта недвижимости и вид его разрешенного использования, а также утвержденных параметров разрешенного строительства таких объектов **не является препятствием для внесения в ЕГРН указанных сведений. [8, ч.3 ст.16]**

Иными словами, внести изменения в сведения ЕГРН, в отношении зарегистрированных помещений, можно только одновременно при наличии воли всех собственников помещений.

Необходимо обратить внимание, что указанная норма распространяется только на помещения, при этом сведения о таком помещении должны были быть внесены в ЕГРН до дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ (до 1 марта 2022 года).

5.2. При изменении в соответствии с заявлением вида, назначения и вида разрешенного использования объекта недвижимости орган регистрации прав одновременно с изменением в отношении всех блоков вида объекта недвижимости на «здание», назначения объекта недвижимости на «жилой дом», вида разрешенного использования на «дом блокированной застройки» и исключением наименований объектов недвижимости, не соответствующих данному виду разрешенного использования, снимает с государственного кадастрового учета здание, в котором расположены блоки, указанные в части 3 статьи 16 Закона 476-ФЗ. **[8, ч. 4 ст. 16]**

Иными словами, орган регистрации прав одновременно:

а) меняет у всех помещений следующие характеристики:

- вид объекта недвижимости с «помещение» на «здание»;
- назначение на «жилой дом»;
- вид разрешенного использования на «дом блокированной застройки».

б) исключает такую характеристику как «наименование» (если она имелась);

в) исключает сведения о виде жилого помещения «квартира».

г) снимает с государственного кадастрового учета здание, в котором были расположены такие помещения.

Примечание: изменения вида объекта недвижимости с «помещения» на «здание» необходимо для оформления земельного участка в собственность под конкретным блоком путем предоставления земельного участка под блоком или раздела земельного участка, находящегося в общей долевой собственности собственников блоков в таком доме.

5.3. Необходимо обратить внимание собственников помещений на правильность заполнения заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое

имущество (далее – Заявление) в отношении помещений в связи с изменением его характеристик:

- в реквизите 4 в числе прочего в графе «Дополнительная информация» указывать слова «здание с назначением – «жилой дом»;

- в реквизите 5 отмечать строки «учет изменений в связи с «приведением вида объекта недвижимости в соответствие с требованиями действующего законодательства»;

- в реквизите 14 «Примечание» указывать слова «в силу частей 1, 4 статьи 16 Федерального закона от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

5.4. В отношении помещения (дома блокированной застройки), внесенного в ЕГРН до 1 марта 2022 года, технический план не подготавливается, но может быть подготовлен межевой план в связи с образованием земельных участков в результате раздела земельного участка, находящегося в общей долевой собственности или в отношении которого содержится запись о зарегистрированном праве общей долевой собственности на земельный участок под многоквартирным домом, как на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

6. Рекомендации по образованию земельных участков под домами блокированной застройки

6.1. В случае, если до 1 марта 2022 года в ЕГРН были внесены сведения о блоках в качестве квартир в жилых домах блокированной застройки, указанных в пункте 2 части 2 статьи 49 ГрК РФ (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Закона 476-ФЗ), и зарегистрированы права на такие являющиеся блоками квартиры, право общей долевой собственности собственников таких квартир на земельный участок, занятый этим жилым домом блокированной застройки и образованный до дня вступления в силу Закона 476-ФЗ, возникшее в силу закона в соответствии с жилищным законодательством, сохраняется. В отношении указанного земельного участка может осуществляться раздел, в том числе с учетом особенностей, предусмотренных частью 5 статьи 16 Закона 476-ФЗ. **[8, ч .4.1 ст.16]**

Иными словами, если земельный участок под помещениями был оформлен и имеется возникшее в силу закона в соответствии с жилищным законодательством право общей долевой собственности собственников таких квартир, то после изменения вида объекта недвижимости с «помещения» на «здание», право общей долевой собственности на земельный участок сохраняется.

6.2. В случае, если созданный до дня вступления в силу Закона 476-ФЗ жилой дом блокированной застройки, указанный в пункте 2 части 2 статьи 49 ГрК РФ (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Закона 476-ФЗ), расположен на земельном участке, находящемся в общей долевой собственности собственников блоков в таком доме, собственники могут принять решение о разделе данного земельного участка с образованием земельных участков под каждым домом блокированной застройки (блоком). В этом случае

одновременно с заявлением об учете изменений в отношении помещения, в орган регистрации прав должно быть подано заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на образуемые земельные участки с приложением документов, необходимых для осуществления таких государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Отсутствие в градостроительном регламенте, утвержденном применительно к территориальной зоне, в границах которой расположен данный земельный участок, указания на соответствующий вид разрешенного использования, а также утвержденных предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков не является препятствием для указанного в настоящей части раздела земельного участка. **[8, ч. 5 ст. 16]**

Иными словами, собственники помещений могут образовать земельные участки под каждым блоком на основании решения собственников о разделе и межевого плана, подготовленного кадастровым инженером. При этом с заявлением об осуществлении ГКУ и ГРП должны обратиться одновременно все собственники земельного участка, раздел которого осуществляется. Либо принять решения об уполномочивании одного из собственников блоков. При этом нотариальное заверение указанного решения (как на изменение сведений ЕГРН о блоках, так и на раздел земельного участка) не требуется.

6.3. Если в ЕГРН содержатся записи о зарегистрированном праве общей долевой собственности на земельный участок под многоквартирным домом, как на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, учитывая положения части 5 статьи 16 Закона № 476-ФЗ, решение, указанное в части 3 статьи 16 Закона № 476-ФЗ, может содержать указание на решение о разделе данного земельного участка с образованием земельных участков под

каждым домом блокированной застройки. При этом такое решение, по мнению Росреестра, должно содержать информацию о согласии всех собственников блоков, учтенных в ЕГРН в качестве жилых помещений (квартир) (в том числе, если запись о зарегистрированном праве общей долевой собственности собственника соответствующего объекта недвижимости на земельный участок в ЕГРН отсутствует), на прекращение права общей долевой собственности на соответствующий земельный участок, на раздел такого земельного участка с образованием земельного участка в счет доли в праве общей долевой собственности под конкретным объектом недвижимости, а также информацию о лицах, право собственности (общей долевой собственности, включая размеры долей в праве) которых возникает на соответствующие образуемые земельные участки).

В указанном случае, одновременно с заявлением, указанным в части 3 статьи 16 Закона № 476-ФЗ, в орган регистрации прав должно быть подано заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на образуемые земельные участки с приложением документов, необходимых для осуществления таких государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, в том числе межевой план и соответствующее решение о разделе земельного участка. Одновременно с осуществлением постановления на государственный кадастровый учет и государственной регистрации прав на образуемые земельные участки, исходный земельный участок снимается с государственного кадастрового учета, а также осуществляется государственная регистрация прекращения права общей долевой собственности на него.

Учитывая положения части 5 статьи 16 Закона № 476-ФЗ, пункта 3 статьи 11.2 ЗК РФ, пункт 52 Требований к подготовке межевого плана и состава

содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Росреестра от 14.12.2021 N П/0592, Росреестр полагает, что:

- при наличии в градостроительном регламенте, утвержденном применительно к территориальной зоне, в границах которой расположен земельный участок, подлежащий разделу, указания на вид разрешенного использования, предусматривающего размещение на земельном участке дома блокированной застройки, в межевом плане в отношении образуемых земельных участков должен быть указан такой вид разрешенного использования (несоответствие размера образуемого земельного участка предельным размерам, установленным для этого вида разрешенного использования земельных участков, будет являться основанием для приостановления учетно-регистрационных действий, при этом отсутствие таких размеров не является препятствием для раздела земельного участка);

- при отсутствии в градостроительном регламенте, утвержденном применительно к территориальной зоне, в границах которой расположен земельный участок, подлежащий разделу, указания на вид разрешенного использования, предусматривающего размещение на земельном участке дома блокированной застройки, в межевом плане в отношении образуемых земельных участков должен быть указан вид разрешенного использования исходного земельного участка (при этом несоответствие размера образуемого земельного участка предельным размерам, установленным для вида разрешенного использования исходного земельного участка, будет являться основанием для приостановления учетно-регистрационных действий). **[18, п. 2 Приложения]**

6.4. В случае подготовки межевого плана до изменения вида объекта с помещения на здание, в межевом плане будет отсутствовать связь между

образуемым земельным участком и блоком (помещением). Связь объекта, учтенного в качестве помещения, с образуемым земельным участком указывается в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана.

6.5. Вид разрешенного использования у образуемых земельных участков в межевом плане указывается в соответствии с градостроительными регламентами, если территориальной зоной, в которой располагаются земельные участки, предусмотрено размещение домов блокированной застройки.

6.6. Если в такой территориальной зоне не предусмотрено размещение домов блокированной застройки, то положения части 5 статьи 16 Закона № 476-ФЗ являются исключением из общих правил образования земельных участков, в связи с чем при соблюдении условий, установленных частью 5 статьи 16 Закона № 476-ФЗ, в межевом плане указывается вид разрешенного использования образуемых земельных участков «Блокированная жилая застройка». [19]

6.7. В случае если предельные размеры образуемых земельных участков с учетом вида разрешенного использования таких участков установлены правилами землепользования и застройки, то при проведении правовой экспертизы будет осуществляться проверка соответствия размеров образуемых земельных участков таким размерам. [19]

6.8. В случае, если исходный земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности, правила, установленные частью 5 статьи 16 Законам № 476-ФЗ, не применяются. [19]

7. Рекомендации по оформлению документов в отношении домов блокированной застройки, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН

7.1. В случае обращения за подготовкой технического плана в отношении дома блокированной застройки, построенного после введения ГрК, сведения о котором отсутствуют в ЕГРН, технический план подготавливается на основании проектной документации, разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (при наличии). Необходимо обратить внимание, что вид разрешенного использования земельного участка, на котором расположен дом блокированной застройки, должен быть под блокированную застройку. Либо технический план может быть подготовлен на основании решения суда, если проектная документация и разрешение на строительство отсутствуют.

7.2. В случае обращения за подготовкой технического плана в отношении дома блокированной застройки для приложения его к исковому заявлению в суд, технический план подготавливается в форме бумажного документа, заверяется подписью и печатью кадастрового инженера. В разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана указывается, *«технический план подготовлен для представления в суд»*.

7.3. В случае, если дома блокированной застройки возведены до 14 мая 1998 года, используются гражданами для постоянного проживания, в одном ряду их не более двух, под ними отсутствует земельный участок, такие дома расположены в границах населенного пункта, при этом отсутствует право собственности на них, отсутствует проектная документация, разрешение на строительство, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, то на такие дома распространяются нормы статьи 3.8 Закона № 137-ФЗ, а именно, гражданин имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка,

находящегося в государственной или муниципальной собственности. [3, п. 15.1 ст. 3.8]

7.4. Государственная регистрация права собственности на земельный участок, на котором расположен жилой дом, возведенный до 14 мая 1998 года, и который предоставлен в соответствии с Законом № 137-ФЗ гражданину в собственность бесплатно, осуществляется одновременно с государственным кадастровым учетом такого жилого дома и государственной регистрацией права собственности данного гражданина на такой жилой дом, которые осуществляются по заявлению органа государственной власти или органа местного самоуправления, предоставивших данному гражданину указанный земельный участок. [7, ч. 30 ст. 70]

7.5. В случаях, указанных в п. 7.3 и 7.4 настоящих Методических рекомендаций, межевой план земельного участка и технический план жилого дома могут быть подготовлены на основании решения о предварительном согласовании земельного участка. [7, ч. 33 ст. 70]

7.6. В случае, указанном в п. 7.3. настоящих Методических рекомендаций, технический план подготавливается в отношении каждого дома блокированной застройки (блока). Вид объекта недвижимости указывается «здание». Характеристики здания в техническом плане указываются в соответствии с декларацией об объекте недвижимости, подписанной лицом, в отношении которого принято решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка. Декларация об объекте недвижимости и решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка включаются в состав приложения к техническому плану. [12, п. 21.14; 20]

8. Рекомендации по оформлению документов в отношении объектов, представляющих собой дома блокированной застройки, сведения о которых содержатся в ЕГРН или на основании решения суда

8.1. В случае обращения за подготовкой технического плана на дом (фактически двухквартирный), поставленный на ГКУ как «индивидуальный жилой дом», «жилой дом», здание с назначением «жилой», при этом права зарегистрированы в общую долевую собственность (двух соседей) и собственники намерены оформить каждый свою половину домом блокированной застройки, подготавливается один технический план в связи с образованием двух зданий путем преобразования исходного здания, при этом способ образования объекта в ХМЛ-схеме указывается «<xs:enumeration value="1"> <xs:documentation>Раздел</xs:documentation>». В указанном случае технический план подготавливается на основании проектной документации и разрешения на реконструкцию здания с последующим получением разрешения на ввод объекта в эксплуатацию после реконструкции. Заявление о ГКУ и ГРП на образуемые здания собственники подают одновременно. Необходимо обратить внимание, что вид разрешенного использования земельного участка, на котором расположен дом блокированной застройки, должен быть под блокированную застройку.

8.2. В случае обращения за подготовкой технического плана на дом (фактически двухквартирный), поставленный на ГКУ как «индивидуальный жилой дом», «жилой дом», здание с назначением «жилой», при этом права зарегистрированы в общую долевую собственность (двух соседей) и собственники намерены оформить каждый свою половину домом блокированной застройки, при этом отсутствует проектная документация на реконструкцию и разрешение на реконструкцию объекта, технический план подготавливается на основании решения суда о признании каждой доли домом

блокированной застройки. Заявление о ГКУ и ГРП на образуемые здания собственники подают одновременно. Вид кадастровых работ в техническом плане рекомендуется указывать «в связи с образованием двух зданий в результате признания объектов домами блокированной застройки», при этом способ образования объекта в ХМЛ-схеме указывается «<xs:enumeration value="1"> <xs:documentation>Раздел</xs:documentation>».

8.3. В случае обращения за подготовкой технического плана на дом (фактически двухквартирный), поставленный на ГКУ как «индивидуальный жилой дом», «жилой дом», здание с назначением «жилой», при этом права зарегистрированы в общую долевую собственность (двух соседей) и собственники намерены оформить каждый свою половину домом блокированной застройки, для приложения его к исковому заявлению в суд, технический план подготавливается в форме бумажного документа, заверяется подписью и печатью кадастрового инженера. Вид кадастровых работ в техническом плане рекомендуется указывать «в связи с образованием двух домов блокированной застройки», при этом способ образования объекта не указывать. В отношении каждого здания указывается вид разрешенного использования «дом блокированной застройки», в разделе «Заключение кадастрового инженера» указывается: *«технический план подготовлен для представления в суд»*. Примечание: В искомом заявлении необходимо просить суд о **признании** каждого блока «дом блокированной застройки» (не помещением, не частью жилого дома) **и признания права собственности на каждый блок (дом блокированной застройки)**.

8.4. В случае обращения за подготовкой технического плана в отношении одного дома блокированной застройки на основании решения суда о признании такого объекта зданием - домом блокированной застройки и о выделе доли на основании статьи 252 ГК РФ, поскольку между участниками долевой

собственности не достигнуто соглашения о способе и условиях раздела общего имущества, вид кадастровых работ в техническом плане рекомендуем указывать «в связи с образованием здания в результате признания объекта домом блокированной застройки», при этом способ образования объекта в ХМЛ-схеме указывается `<<xs:enumeration value="2">`
`<xs:documentation>Выдел</xs:documentation>`».

9. Иные положения

9.1. Здания и сооружения могут быть образованы в результате раздела недвижимой вещи (здания, сооружения, единого недвижимого комплекса) или в результате объединения нескольких недвижимых вещей (зданий, сооружений, всех помещений и машино-мест, расположенных в одном здании, сооружении).

[1, п. 2 ст. 141.3]

9.2. Законом могут быть установлены запреты или ограничения на образование отдельных видов недвижимых вещей либо условия, при соблюдении которых допускается образование таких недвижимых вещей. **[1, п. 1 ст. 141.5]**

9.3. Объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. **[4, п. 39 ст. 1]** Из данной нормы следует, что «объект индивидуального жилищного строительства» не может быть разделен на другие «объекты индивидуального жилищного строительства», так как такие действия прямо запрещены ГрК РФ.

9.4. Однако, здание, как объект строительства, может быть преобразован в другие здания, с изменением его разрешенного использования, когда в результате реконструкции образуется совсем другой объект строительства. Например, «объект индивидуального жилищного строительства» в результате реконструкции преобразовался в два «дома блокированной застройки». Для осуществления такой реконструкции требуется получение разрешения на реконструкцию объекта.

Примечание. Если в результате реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства вид разрешенного использования не меняется, то есть остается объект индивидуального жилищного строительства, то разрешение на реконструкцию объекта получать не требуется.

9.5. 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. [7, ч. 7 ст. 41]

9.6. Поскольку в отношении жилого дома (объекта индивидуального жилищного строительства) и садового дома в силу положений пункта 39 статьи 1 ГрК РФ и части 7 статьи 41 Закона № 218-ФЗ установлен запрет на образование из них самостоятельных объектов недвижимости, в отношении жилых домов и садовых домов не подлежат применению положения пункта 2 статьи 141.3 ГК РФ.

Необходимо обратить внимание, что такой раздел невозможен и на основании решения суда, поскольку такое решение суда будет прямо противоречить нормам гражданского и градостроительного законодательства.

Список используемых источников.

1. Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации».
2. Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации».
3. Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».
4. Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации».
5. Федеральный закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации».
6. Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».
7. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
8. Федеральный закон от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
9. Федеральный закон от 29.10.2024 № 370-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
10. Пояснительная записка по проекту федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» № 1246345-7.
11. Приказ Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке».
12. Приказ Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений».
13. Приказ Росреестра от 23.10.2020 N П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места».
14. Приказ Росреестра от 19.08.2020 № П/0310 «Об утверждении отдельных форм заявлений в сфере государственного кадастрового учета и

государственной регистрации прав, требований к их заполнению, к формату таких заявлений и представляемых документов в электронной форме».

15. СП 55.13330.2016. Свод правил. Дома жилые многоквартирные. СНиП 31-02-2001, утвержден приказом Минстроя России от 20.10.2016 г. № 725/пр (ред. от 17.05.2023).

16. Письмо Росреестра от 28 марта 2022 г. № 14-2287-ТГ/22.

17. Письмо Росреестра от 21 июня 2022 г. № 14-5128-ТГ/22.

18. Письмо Росреестра от 07 октября 2022 г. № 14-8739-ТГ/22.

19. Письмо Росреестра от 02 ноября 2022 г. № 11-02472/22.

20. Письмо Росреестра от 16 декабря 2024 № 11-12205-АБ/24.

21. Письмо Минстроя России от 09.09.2025 № 1191-ПОС/08.

22. Письмо Минстроя России от 16.09.2025 № 25913-ОГ/08.

23. Яндекс Картинки (электронный ресурс):

<https://yandex.ru/images/search?lr=55&source=serp&stypе=image&text=%D0%BA%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B8%D0%BD%D0%BA%D0%B8%20%D0%B4%D0%BE%D0%BC%D0%BE%D0%B2%20%D0%B1%D0%BB%D0%BE%D0%BA%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D0%B9%20%D0%B7%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B9%D0%BA%D0%B8>