

### Можно ли поделить один дом на несколько объектов недвижимости?

Нередко участники совместной долевой собственности хотят выделить свои доли в жилом доме в самостоятельные объекты недвижимости. Как правильно это сделать?

По закону оформить права на помещение в жилом или садовом доме можно только при изменении назначения объекта на многоквартирный дом. Необходимо также учитывать, что многоквартирный дом должен располагаться на едином земельном участке, который является общим имуществом собственников расположенных в нем квартир. Кроме того, присвоенные земельному участку вид разрешенного использования и категория должны предусматривать возможность размещения и эксплуатации соответствующего вида жилого помещения. Также для многоквартирного дома характерны особые правоотношения регулирующие эксплуатацию инженерного оборудования, предоставление коммунальных услуг и многое другое. Таким образом, *выдел долей в жилом доме в виде квартир не всегда приводит к ожидаемым последствиям, поскольку имеет ряд «подводных камней».*

Есть альтернативный и более простой вариант – раздел жилого дома на блоки, это касается домов блокированной застройки. Блок в доме блокированной застройки наряду с индивидуальным жилым домом является самостоятельным объектом недвижимости, к плюсам которого необходимо отнести следующее:

- под каждым блоком формируется отдельный земельный участок, его площадь устанавливается исходя из документов (многоквартирный дом подлежит размещению на едином земельном участке, к формированию такого земельного участка предъявляются более строгие требования);

- собственник блока имеет возможность оформления земельного участка в личную собственность (земельный участок под многоквартирным домом является общим имуществом собственников квартир);

- ввиду отсутствия у соседей общего имущества, в отношении которого требуется совместное управление, собственник блока самостоятелен в вопросах владения и пользования помещением и земли (на земельном участке под блокированную жилую застройку допускается размещение индивидуальных гаражей и иных хозяйственных построек);

- собственник блока самостоятелен в вопросах распоряжения принадлежащих ему блока и сформированного под ним земельного участка (при продаже блока и земельного участка не требуется согласие соседа, тогда как такое согласие требуется при наличии у соседа доли в праве собственности на жилой дом и земельный участок).

С учетом того, что образование блоков в данном случае осуществляется в результате раздела исходного объекта недвижимости (жилого дома), в соответствии с ч. 1 ст. 41 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на образуемые объекты недвижимости осуществляется одновременно.

При этом обращаем внимание, что при разделе жилого дома на блоки и земельного участка под ним необходимо учитывать вид разрешённого использования такого земельного участка, на котором он расположен, поскольку, как отмечено выше, земельные участки должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением.

### *Что такое дом блокированной застройки?*

*Исходя из положений п. 2 ч. 2 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ, 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, являются жилыми домами блокированной застройки.*

---

## **Об Управлении Росреестра по Алтайскому краю**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю (Управление Росреестра по Алтайскому краю) является территориальным органом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, государственной кадастровой оценке, геодезии и картографии. Выполняет функции по организации единой системы государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество, инфраструктуры пространственных данных РФ. Ведомство осуществляет федеральный государственный надзор в области геодезии и картографии, государственный земельный надзор, государственный надзор за деятельностью саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, оценщиков и арбитражных управляющих. Подведомственное учреждение Управления - филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Алтайскому краю. Руководитель Управления, главный регистратор Алтайского края - Юрий Викторович Калашников.

## **Контакты для СМИ**

Юлия Морозова  
пресс-секретарь Управления Росреестра по Алтайскому краю  
+7 913-247-86-04  
+7 (3852) 29 17 27  
[22press\\_rosreestr@mail.ru](mailto:22press_rosreestr@mail.ru)  
[www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru)  
656002, Барнаул, ул. Советская, д. 16



**Подписывайтесь на нас в Инстаграм: [rosreestr\\_altaikii\\_krai](#)**