**Порядок получения разрешения на проведение работ по строительству (реконструкции) блокированных жилых домов**

С 1 марта 2022 года вступили в силу изменения в Градостроительный и Жилищный кодексы Российской Федерации, в связи с чем появилось определение двух категорий жилья – многоквартирный дом и дом блокированной застройки. Ранее дома, блокированные с другими жилыми домами, не признавались ни частными, ни многоквартирными. Собственникам приходилось обращаться в суд, чтобы установить правовой статус объектов. С принятием закона исчезла необходимость выбора отнесения здания к многоквартирному дому или жилому дому блокированной застройки, поскольку последний приобрел статус нового вида жилья.

 Дом блокированной застройки – это жилой дом, блокированный с другим жилым домом (домами) в одном ряду общей боковой стеной или стенами без проемов с отдельным выходом на земельный участок.

Разница в правовом статусе объектов зависит от характера использования общего имущества.

Так, например, в многоквартирных домах лестничный пролет, коридор, земельный участок и иное имущество находятся в долевой собственности, так что ни один из владельцев не сможет использовать его в личных целях, к примеру, чердак или подвал.

Дома блокированной застройки не предусматривают общие внутренние помещения, а также мусоропровод, коммуникационные шахты, лифты и прочее. Каждый владелец жилья может оформить автономно свой земельный участок в собственность.

 Вместе с тем в отличие от объектов индивидуального жилищного строительства для строительства домов блокированной застройки необходимо оформить проектную документацию, а также до начала строительства получить разрешение на строительство, после его окончания – разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Также необходимо принимать во внимание, что для блокированной застройки необходимо обеспечить строительство в том числе инженерных коммуникаций.

Для получения разрешения на строительство (реконструкцию) дома блокированной застройки (далее – разрешение на строительство)застройщиком в администрацию района по месту нахождения земельного участка подается заявление о выдаче разрешения на строительство по установленной форме (Приказ Минстроя России от 03.06.2022 №446/пр «Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию»).

К заявлению о выдаче разрешения на строительство прикладываются следующие документы:

- документ, удостоверяющий личность;

 - документ, подтверждающий полномочия уполномоченного представителя, в случае подачи заявления уполномоченным представителем;

 - учредительные документы, в случае подачи заявления юридическим лицом;

-  градостроительный план земельного участка, выданный не ранее чем за три года до дня представления заявления на получение разрешения на строительство;

- результаты инженерных изысканий и материалы, содержащиеся проектной документации:

а) пояснительная записка;

б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка;

в) разделы, содержащие архитектурные и конструктивные решения, а также решения и мероприятия, направленные на обеспечение доступа инвалидов к объекту капитального строительства;

г) проект организации строительства объекта капитального строительства.

 Следует обратить что, дом блокированной застройки эксплуатируется с учетом необходимости обеспечить безопасность всем домам, которые находятся с ним в одном ряду.

 Таким образом, в случае подачи заявления на разрешение о реконструкции одного из домов блокированной застройки помимо всех вышеуказанных документов потребуется согласие собственников всех домов блокированной застройки, расположенных в одном ряду.

 Заявление на разрешение (реконструкцию) дома блокированной застройки можно подать посредством личного обращения в администрацию района или МФЦ.

 В электронной форме данное заявление можно направить через Федеральную государственную информационную систему «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» (http://www.gosuslugi.ru) или Муниципальную автоматизированную информационную систему «Электронный Барнаул» (http://portal.barnaul.org).

 В течение 5 рабочих дней администрацией района проводится проверка предоставленных данных на предмет их соответствия установленным требованиям градостроительного и земельного законодательства. По результатам проведенной проверки застройщику выдается разрешение на строительство (реконструкцию) дома блокированной застройки или решение об отказе в выдаче разрешения на строительство дома блокированной застройки

 Разрешение на строительство дает право застройщику осуществлять строительство (реконструкцию) дома блокированной застройки в соответствии с согласованными параметрами на период времени, предусмотренный проектом организации строительства данного объекта.

 Зачастую в процессе строительства возникает необходимость внесения изменений в ранее выданное разрешение на строительство или реконструкцию объекта.

Целями внесения изменений в разрешение на строительство являются:

- необходимость продления срока действия разрешения на строительство;

- приведение разрешения на строительство в соответствие с измененными после его выдачи:

- правоустанавливающие документы на земельный участок и на объект капитального строительства;

- адрес земельного участка;

- проектная документацией, предполагающей изменение параметров объекта капитального строительства, необходимость в изменении которых выяснилась в процессе строительства, реконструкции такого объекта.

В таком случае с соответствующим заявлением собственник земельного участка вновь обращается в администрацию района по месту нахождения земельного участка в целях внесения изменений в ранее выданное разрешение.

 По окончанию строительства или реконструкции дома блокированной застройки собственник земельного участка направляет в администрацию района по месту нахождения земельного участка заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по установленной форме (Приказ Минстроя России от 03.06.2022 №446/пр «Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию»).

К заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прикладываются следующие документы:

- документ, удостоверяющий личность;

 - документ, подтверждающий полномочия уполномоченного представителя, в случае подачи заявления уполномоченным представителем;

- технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

- акт о подключении (технологическом присоединении) построенного, реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если такое подключение (технологическое присоединение) этого объекта предусмотрено проектной документацией).

В течение 5 рабочих дней администрацией района проводится проверка построенного (реконструированного) объекта капитального строительства на предмет соответствия требованиям градостроительного и земельного законодательства.

 По результатам рассмотрения заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию застройщику выдается разрешение на ввод дома блокированной застройки в эксплуатацию или решение об отказе в выдаче разрешения на ввод дома блокированной застройки в эксплуатацию.

 Для постановки построенного (реконструированного) дома блокированной застройки на кадастровый учет, а также государственной регистрации прав на данный объект застройщик после получения разрешения на ввод дома блокированной застройки в эксплуатацию застройщик должен направить в Росреестр соответствующее заявление путем личного обращения в Росреестр или МФЦ.