

35. Вопрос о соотношении норм применительно к размещению здания на нескольких земельных участках (вопрос задан специалистами из Свердловской области)

Ответ дан 09 ноября 2012 года.

По общему правилу, строительство одного здания на нескольких земельных участках противоречит Градостроительному кодексу Российской Федерации (далее – ГрК РФ). Отказ в выдаче ГПЗУ в данном случае правомерен. Получение ГПЗУ в этом случае возможно только после проведения процедуры объединения земельных участков при соблюдении требований законодательства.

Пунктом 7 части 73 раздела V приказа Минэкономразвития РФ от 04.02.2010 № 42 «Об утверждении Порядка ведения государственного кадастра недвижимости» предусматривается положение, согласно которому, в Реестр вносятся общие сведения о здании, в том числе, кадастровый номер земельного участка, на котором расположено здание. *«Если здание расположено на нескольких земельных участках, - кадастровые номера всех таких земельных участков»¹.*

Представляется, что введение указанной нормы обусловлено необходимостью внесения в государственный кадастр недвижимости дома блокированной застройки (состоящего из нескольких автономных блоков) и земельных участков (для каждого из блоков), на которых такой дом расположен.

Существует специфика домов блокированной застройки, строительство которых предусмотрено ГрК РФ. Под жилым домом блокированной застройки понимается *«жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает*

¹ «V. Внесение в Реестр сведений о зданиях
73. В Реестр вносятся следующие общие сведения о здании:

...
7) кадастровый номер земельного участка, на котором расположено здание. Если здание расположено на нескольких земельных участках, - кадастровые номера всех таких земельных участков;».

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 ...» (пункт 2 части 2 статьи 49 ГрК РФ). Таким образом, жилой дом блокированной застройки состоит из нескольких изолированных блоков, каждый из которых имеет выход на самостоятельный земельный участок. Технология строительства жилого дома блокированной застройки и постановки на кадастровый учет каждого блока в таком доме осуществляется по следующей логической схеме.

1. Поскольку несколько блоков дома блокированной застройки конструктивно связаны, строительство дома блокированной застройки первоначально осуществляется на одном земельном участке, в связи с чем:

- выдаётся один ГПЗУ на один земельный участок;
- выдаётся одно разрешение на строительство на один дом, состоящий из нескольких автономных блоков.

2. Перед получением разрешения на ввод объекта в эксплуатацию производится образование самостоятельных земельных участков для каждого изолированного блока дома блокированной застройки посредством раздела исходного земельного участка². На каждый земельный участок получается межевой план.

3. После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, осуществляется постановка на кадастровый учет³ здания и земельных участков для каждого изолированного блока, а каждый такой блок является объектом оборота.

² «Земельные участки образуются при *разделе, объединении, перераспределении земельных участков* или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности» (часть 1 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации).

³ Более подробно см. вопрос 32 «Библиотеки ответов на вопросы о градостроительной деятельности» («Вопрос о правовой логике кадастрового учёта одного блока в составе дома блокированной застройки»). Режим доступа: http://www.urbanecomomics.ru/news/?mat_id=845.