

**ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП Росреестра»  
ПО УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ**

Салютовская ул., 57, г. Ижевск, 426053

тел./факс (3412) 46-07-49

e-mail: [filial@18.kadastr.ru](mailto:filial@18.kadastr.ru)

## **Делим пополам: как разделить двухквартирный дом**

Двухквартирных построек на территории Удмуртской Республики, особенно в сельской местности, множество. Большинство таких домов были построены в 70-80-е годы прошлого столетия для молодых специалистов сельскохозяйственных предприятий – есть даже населенные пункты, практически полностью застроенные подобными домами.

Преимущественно такие постройки были оформлены как находящиеся в общей долевой собственности многоквартирные дома. На самом деле двухквартирные дома такими не являются. В многоквартирном доме может размещаться большое количество квартир (блоков), где в каждой квартире живет семья. Однако в многоквартирных домах, выходя из собственной квартиры, люди попадают в места общего пользования (парадная, подъезд), и только после этого - на территорию, которая находится в собственности всех жильцов дома.

На деле практически все квартиры в подобных домах имеют отдельный вход, а значит, постройки являются домами блокированной застройки. Согласно п. 2 ч. 2 ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации жилым домом блокированной застройки считается жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену или общие стены без проемов с соседним блоком или соседними блоками, Такой дом расположен на отдельном земельном участке и имеет свой выход на участок.

Для того чтобы иметь возможность документально разделить двух- или трехквартирный дом, он должен быть официально признан блокированной застройкой. Каждый его блок будет соответствовать требованиям индивидуального жилого дома, поскольку состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в здании. Соответственно, станет возможной постановка каждого такого блока на государственный кадастровый учет в качестве жилого дома.

Для присвоения дому статуса блокированной застройки сначала нужно узнать разрешено ли размещение такого объекта недвижимости на вашем земельном участке. Получить такую информацию можно из Правил землепользования и застройки соответствующего муниципального образования. Далее следует обратиться в администрацию муниципального образования с заявлением о признании жилого дома домом блокированной застройки. После того как администрация вынесет положительное решение, можно приступить к процедуре раздела и дома, и земельного

участка под ним. Сначала нужно будет обратиться к кадастровому инженеру для составления межевого и технического планов на раздел земельного участка и дома. При разделе земли следует помнить о предельно допустимых минимальных размерах земельных участков, которые также указаны в Правилах землепользования и застройки. В большинстве муниципальных образований Удмуртской Республики участки не могут быть меньше 400 кв.м. Также кадастровый инженер должен будет изготовить технический план по разделу двухквартирного дома на два отдельных жилых дома.

Имея межевой и технический планы, все собственники обращаются к нотариусу для составления соглашения об определении долей на образованные объекты. После этого можно будет подать документы на кадастровый учет и регистрацию права на отдельные земельные участки и жилые дома. Для подачи заявления всем сосособственникам одновременно нужно будет обратиться в один из ближайших многофункциональных центров. После регистрации права собственности владельцы участков и домов смогут распоряжаться ими самостоятельно – продавать, дарить, завещать, не ожидая согласования соседей.