|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| **C:\Users\gomanenko_gv\Desktop\Герб.jpg** | **УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА**  **ПО ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ** | 21 ноября 2023 года |
|  |  |

**Таунхаусы: особенная недвижимость**

В 2022 году был принят закон, который однозначно разграничил два типа объектов недвижимости – многоквартирные дома и дома блокированной застройки. До этого момента у домов блокированной застройки не было определенного правового режима, это вызывало проблемы на практике, ведь по сути такие дома не относятся ни к индивидуальным жилым домам, ни к многоквартирным.

Дом блокированной застройки (или таунхаус, дуплекс) – это жилой дом, связанный общими стенами с другими жилыми домами - блоками. То есть блоки в таунхаусе как будто сцеплены вместе, в цепочку.

В отличие от таунхауса, в многоквартирном доме есть общее имущество собственников помещений, например, подъезды, подвалы, чердаки и т.д. В многоквартирном доме выход из квартиры как правило – в общее помещение: подъезд или холл, а в таунхаусе – прямо на земельный участок.

«Таким образом, основное отличие – в случае таунхауса право оформляется на дом блокированной застройки, т.е. здание, а в случае многоквартирного дома – на помещение в здании (например, на квартиру, нежилое помещение или машино-место)», - пояснила заместитель руководителя Управления Росреестра по Иркутской области Оксана Викторовна Арсентьева.

При этом закон предусмотрел требования для таунхаусов: не более трех надземных этажей, высота не более двадцати метров, отдельные блоки стоят в одном ряду и соединяются общей боковой стеной, без проемов, у каждого блока – отдельный выход на земельный участок.

В отличие от индивидуального жилищного строительства, возведение домов блокированной застройки потребует оформления разрешительной документации, которая потребуется и для регистрации права на здание. Прежде всего речь идет о разрешении на строительство и разрешении на ввод в эксплуатацию.

Также закон допускает вариант, когда собственность на блоки возникает на основании договора участия в долевом строительстве.

Обратите внимание, что здания-блоки могут находиться как каждый на своем, выделенном земельном участке, так и на общем участке. Закон допускает оба варианта.

Важно, что если вы зарегистрировали ваше право на таунхаус еще до появления закона о таунхаусах (т.е. до 2022 года), то вы в любое время по своему желанию можете внести изменения в реестр недвижимости и стать собственником именно здания блокированной застройки.

Если у вас остались вопросы, связанные с оформлением прав на таунхаусы, вы можете задать их по бесплатному справочному телефону Управления Росреестра по Иркутской области 8(3952) 450-150.

*Пресс-служба Управления Росреестра по Иркутской области*