



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Свердловской области
(Управление Росреестра по Свердловской области)
Генеральская ул., д. 6а, Екатеринбург, 620062
Тел. (343) 375-39-00
e-mail: 66_upr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

Директору
Ассоциации СРО «МСКИ»

О.А. Теплых

office@sromski.ru

07 АПР 2022 № 07-08734/22

На № _____ от _____

Уважаемая Ольга Александровна!

В связи с вступлением в силу 01.03.2022 статьи 16 Федерального закона от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 476-ФЗ) Управление Росреестра по Свердловской области (далее – Управление) относительно её реализации сообщает следующее.

Согласно внесенным изменениям:

- блок, указанный в пункте 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ, далее – ГрК), соответствующий признакам, указанным в пункте 40 статьи 1 ГрК, со дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ признается домом блокированной застройки независимо от того, является ли данный блок зданием или помещением в здании (часть 1);

- в случае, если до дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) были внесены сведения о блоках (независимо от их наименования или вида разрешенного использования) в качестве жилых помещений в жилых домах блокированной жилой застройки, указанных в пункте 2 части 2 статьи 49 ГрК (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ), и зарегистрированы права на такие блоки, собственники указанных блоков вправе совместным решением уполномочить одного из собственников таких блоков на обращение от имени всех собственников блоков в орган регистрации прав с заявлением об учете изменений сведений ЕГРН в части приведения вида, назначения и вида разрешенного использования объекта недвижимости в соответствие с требованиями законодательных актов Российской Федерации, измененных Законом № 476-ФЗ (часть 3);

при изменении в соответствии с указанным заявлением вида, назначения и вида разрешенного использования объекта недвижимости орган регистрации прав одновременно с изменением в отношении всех блоков вида объекта недвижимости на «здание», назначения объекта недвижимости на «жилой дом», вида разрешенного использования на «дом блокированной застройки» и исключением наименований объектов недвижимости, не соответствующих данному виду разрешенного использования, снимает с государственного кадастрового учета здание, в котором расположены указанные в части 3 статьи 16 Закона № 476-ФЗ блоки (часть 4);

решение, указанное в части 3 статьи 16 Закона № 476-ФЗ, может содержать указание на решение таких собственников о разделе земельного участка, находящегося в общей долевой собственности собственников блоков в таком доме, с образованием земельных участков под каждым домом блокированной застройки. В этом случае одновременно с заявлением, указанным в части 3 статьи 16 Закона № 476-ФЗ, в орган регистрации прав должно быть подано заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на образуемые земельные участки с приложением документов, необходимых для осуществления таких государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав. Отсутствие в градостроительном регламенте, утвержденном применительно к территориальной зоне, в границах которой расположен данный земельный участок, указания на соответствующий вид разрешенного использования, а также утвержденных предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков не является препятствием для указанного в настоящей части раздела земельного участка (часть 5).

С учетом изложенного, в силу положений Закона № 476-ФЗ здание, помещение может быть признано жилым домом в случае соответствия признакам, предусмотренным пунктом 40 статьи 1 ГрК. Подготовка каких-либо заключений в данном случае Законом № 476-ФЗ не предусмотрена.

До завершения соответствующей доработки федеральной государственной информационной системы ведения ЕГРН (далее – ФГИС ЕГРН), предусматривающей возможность изменения вида объекта недвижимости с «помещение» на «здание», в отношении помещений (блоков) будет осуществляться государственный кадастровый учет изменений путем:

- указания вида объекта «здание» в графе «Наименование помещения»;
- указания в качестве дополнительных сведений отметки о том, что объект недвижимости признан самостоятельным зданием с назначением «жилой дом» в силу части 1 статьи 16 Закона № 476-ФЗ (далее - Отметка);
- изменения вида разрешенного использования объекта на «дом блокированной застройки»;
- указания в качестве дополнительных сведений связи земельного участка с «помещением», а также «помещения» с земельным участком.

После доработки ФГИС ЕГРН в отношении всех объектов недвижимости, в сведения о которых была внесена Отметка, органом регистрации прав будет изменен вид объекта с «помещение» на «здание»; указано назначение здания «жилой дом»; указана связь с земельным участком (и земельного участка с объектом); исключена Отметка.

Одновременно с указанными изменениями будет снято с государственного кадастрового учета здание, в котором расположены объекты недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесена Отметка.

На основании изложенного рекомендуем кадастровым инженерам указывать связь блоков, учтенных в качестве помещений, с земельными участками в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана.

Руководитель Управления



И.Н. Цыганаш