

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

**Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии по Пермскому краю
(Управление Росреестра по Пермскому краю)**

Ленина ул., д. 66/2, г. Пермь, 614990
тел. (342)205-95-59, факс (342) 205-96-63

<http://www.rosreestr.gov.ru>

25.04.2022 № Исх-1-144-2022

на № _____ от _____

Руководителям саморегулируемых
организаций кадастровых
инженеров
(согласно рассылке)

О направлении информации

Уважаемые коллеги!

Направляем Вам информацию относительно реализации ст. 16 Федерального закона от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 476-ФЗ), вступившего в силу 01.03.2022 в соответствии с письмом Росреестра от 28.03.2022 № 14-2287-ТГ/22.

С 01.03.2022 в Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее – ГрК РФ) введено понятие дом блокированной застройки – жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок (п. 40 ст. 1 ГрК РФ).

Блок, указанный в п. 2 ч. 2 ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в ред., действовавшей до дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ, далее – ГрК РФ), соответствующий признакам, указанным в п. 40 ст. 1 ГрК РФ, со дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ признается домом блокированной застройки независимо от того, является ли данный блок зданием или помещением в здании (п. 1 ст. 16 Закона № 476-ФЗ).

Если до дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) внесены сведения о блоках в качестве жилых помещений в жилых домах блокированной жилой застройки, указанных в п. 2 ч. 2 ст. 49 ГрК РФ (в ред., действовавшей до дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ), и зарегистрированы права на такие блоки, собственники указанных блоков вправе привести их вид, назначение и вид разрешенного использования в соответствие с требованиями Закона № 476-ФЗ.

Для этого необходимо совместным решением уполномочить одного из собственников таких блоков на обращение в орган регистрации прав с заявлением об учете изменений сведений ЕГРН от имени всех собственников блоков.

Данное решение 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 в орган регистрации прав

одновременно должно быть представлено 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.

Подготовка каких-либо заключений об отнесении помещения к дому блокированной застройки Законом № 476-ФЗ не предусмотрена.

Изменение вида объекта в ЕГРН осуществляется посредством:

- 1) внесения отметки «Объект недвижимости признан самостоятельным зданием с назначением «жилой дом» в силу ч. 1 ст. 16 Закона № 476-ФЗ» в строку «Наименование помещения» раздела «Характеристики помещения», а также в строку «Дополнительные сведения»;
- 2) вида разрешенного использования объекта – «дом блокированной застройки».

Сведения о наименовании помещения, содержащиеся в ЕГРН до внесения отметки, исключаются (ч. 4 ст. 16 Закона № 476-ФЗ).

При подготовке межевого плана в целях образования земельного участка под каждым домом блокированной застройки путем раздела земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, рекомендуем указывать информацию о расположении блоков, учтенных в качестве помещений, в пределах образуемых земельных участков в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана.

Сведения о связи образуемого земельного участка с помещением (блоком) будут внесены в строку «Дополнительные сведения» записи о таком земельном участке в ЕГРН.

Обращаем Ваше внимание, что отсутствие в градостроительном регламенте, утвержденном применительно к территориальной зоне, в границах которой расположены обозначенные объекты, указания на:

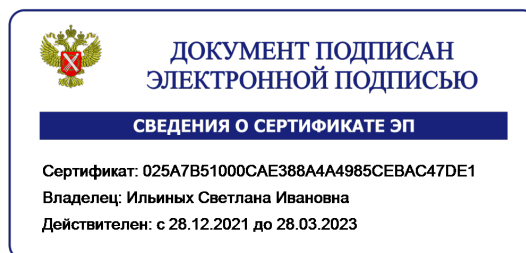
соответствующий вид объекта недвижимости и вид его разрешенного использования, а также утвержденных параметров разрешенного строительства,

вид разрешенного использования, а также утвержденных предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков

не является препятствием для проведения учетно-регистрационных действий и внесения в ЕГРН соответствующих сведений.

Просим довести данную информацию до кадастровых инженеров, являющихся членами подведомственной Вами саморегулируемой организации.

Заместитель руководителя



С.И. Ильиных