ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области
(Управление Росреестра по Курской области)

50 лет Октября ул., д. 4/6, Курск, 305016
тел. (4712) 51-17-01, факс (4712) 51-16-62
e-mail: 46_upr@rosreestr.ru

Саморегулируемым организациям кадастровых инженеров (по списку)

_____№_____

06.04.2022 05-0417-АС/22

на № _____от_____

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области (далее – Управление) в целях 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, а также в связи с поступившими рекомендациями Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 28.03.2022 № 14-2287-ТГ/22, сообщает следующее.

Согласно статье 16 Закона № 476-ФЗ:

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. Отсутствие в градостроительном регламенте, утвержденном применительно к территориальной зоне, в границах которой расположены такие объекты, указания на соответствующий вид объекта недвижимости и вид его разрешенного использования, а также утвержденных

параметров разрешенного строительства таких объектов не является препятствием для внесения в ЕГРН указанных сведений (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.

В этой связи, рекомендуем в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана указывать связь блоков, учтенных в качестве помещений, с земельными участками.

Кроме того, в форме заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, приведенной в приложении № 1 к приказу Росреестра от 19.08.2020 № П/0310, рекомендуется:

в реквизите 4 в числе прочего в графе «Дополнительная информация» указывать слова «здание с назначением – «жилой дом»;

в реквизите 5 отмечать строки «учет изменений в связи с:», «приведением вида объекта недвижимости в соответствие с требованиями действующего законодательства»;

в реквизите 14 «Примечание» указывать слова «в силу частей 1, 4 статьи 16 Федерального закона от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Дополнительно сообщаем, что до реализации во ФГИС ЕГРН технической возможности изменения вида объекта и его назначения в соответствии с частями 1, 4 статьи 16 Закона № 476-ФЗ исполнение указанных положений осуществляется путем внесения в сведения ЕГРН отметки о том, что объект недвижимости признан самостоятельным зданием с назначением «жилой дом» в силу ч. 1 ст. 16 Закона № 476-ФЗ.

Управление просит Вас довести до сведения кадастровых инженеров данное письмо.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 02F36E7A00BFAC868045B30E02F718D8E2
Владелец: Стрекалова Анна Геннадьевна
Действителен: с 29.01.2021 до 29.04.2022

Заместитель руководителя Управления А.Г.Стрекалова

Парфёнова А.И. 8 (4712) 52-92-75