Письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 28 марта 2022 г. N 14-2287-ТГ/22 О реализации статьи 16 Федерального закона от 30 декабря 2021 г. N 476-ФЗ

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии относительно реализации статьи 16 Федерального закона от 30.12.2021 N 476-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 476-ФЗ), вступившего в силу 01.03.2022, сообщает.

Согласно указанной статье:

блок, указанный в пункте 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Закона N 476-ФЗ, далее - ГрК), соответствующий признакам, указанным в пункте 40 статьи 1 ГрК, со дня вступления в силу Закона N 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 N 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 N 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 N 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 N 476-ФЗ блоки (часть 4);

решение, указанное в части 3 статьи 16 Закона N 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 N 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 N 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 N 476-ФЗ не предусмотрена.

При этом до завершения соответствующей доработки федеральной государственной информационной системы ведения ЕГРН (далее - ФГИС ЕГРН) при поступлении таких заявлений рекомендуется:

осуществлять государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на образуемые земельные участки (если решение собственников содержит указание о разделе земельного участка и представлено соответствующее заявление с межевым планом) и в отношении "помещений" (блоков) - государственный кадастровый учет изменений:

- вида объекта путем указания в поле "Наименование помещения" вкладки "Характеристики помещения", а также во вкладке "Дополнительные сведения" ФГИС ЕГРН слов "Объект недвижимости признан самостоятельным зданием с назначением "жилой дом" в силу части 1 статьи 16 Федерального закона от 30.12.2021 N 476-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Отметка);

- вида разрешенного использования объекта на "дом блокированной застройки";

сведения о наименовании помещения, содержавшиеся в ЕГРН до внесения Отметки, исключить в соответствии с частью 4 статьи 16 Закона N 476-ФЗ;

связь земельного участка с "помещением", а также "помещения" с земельным участком указывать во вкладке "Дополнительные сведения" ФГИС ЕГРН;

вести реестр (перечень) объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесена Отметка, а также соответствующих земельных участков.

После доработки ФГИС ЕГРН в отношении всех объектов недвижимости, в сведения о которых была внесена Отметка, органу регистрации прав в течение пяти рабочих дней надлежит:

изменить вид объекта с "помещение" на "здание";

указать назначение здания "жилой дом";

указать связь с земельным участком (и земельного участка с объектом);

исключить Отметку из поля "Наименование помещения" вкладки "Характеристики помещения", вкладки "Дополнительные сведения" ФГИС ЕГРН.

Также органу регистрации прав в силу части 4 статьи 16 Закона N 476-ФЗ одновременно с указанными изменениями необходимо снять с государственного кадастрового учета здание, в котором расположены объекты недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесена Отметка.

В форме заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, приведенной в приложении N 1 к приказу Росреестра от 19.08.2020 N 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 N 476-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Кадастровым инженерам предлагаем рекомендовать указывать связь блоков, учтенных в качестве помещений, с земельными участками в разделе "Заключение кадастрового инженера" межевого плана.

Территориальным органам Росреестра, Госкомрегистру, Севреестру необходимо довести до уполномоченных органов настоящие рекомендации по заполнению соответствующих заявлений, межевых планов, а также информацию о том, что до реализации во ФГИС ЕГРН

технической возможности изменения вида объекта и его назначения в соответствии с частями 1, 4 статьи 16 Закона N 476-ФЗ исполнение указанных положений осуществляется путем внесения в сведения ЕГРН Отметки.

Настоящее письмо также размещено на внутреннем интернет-портале Росреестра в разделе "Рассылки по вопросам государственной регистрации прав и кадастрового учета".

Т.А. Громова