

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

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

Советская ул., д. 16, г. Барнаул, 656002
Тел./факс (3852) 29-17-17, E-mail: 22_upr@rosreestr.ru
ОКПО 75141333 ОГРН 1042202282132
ИНН/КПП 2225066565/222401001

29.05.2023 № 05-ЭЛ-04941-ЕБ/23

на № _____ от _____

Саморегулируемым организациям
кадастровых инженеров
(согласно указателю рассылки)

О предоставлении информации

Управление Росреестра по Алтайскому краю с учетом письма Росреестра от 07.10.2022 № 14-8739-ТГ/22 обращает внимание на некоторые особенности применения положений статьи 16 Федерального закона от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»¹ при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на дома блокированной застройки и земельные участки под указанными зданиями.

Если в Едином государственном реестре недвижимости² содержатся сведения о здании с назначением – «многоквартирный дом» с расположенными в нем жилыми помещениями (квартирами) и объекты недвижимости, учтенные в ЕГРН как жилые помещения (квартиры), соответствуют признакам, указанным в пункте 40 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ³, по решению всех собственников этих объектов недвижимости (либо уполномоченного ими лица) сведения ЕГРН о них могут быть приведены в соответствие с действующим законодательством, то есть вид объекта недвижимости изменен с «помещение» на «здание», внесено назначение – «жилое», вид разрешенного использования – «дом блокированной застройки», исключены сведения о виде жилого помещения – «квартира»; одновременно здание, учтенное в ЕГРН с назначением – «многоквартирный дом», подлежит снятию с государственного кадастрового учета.

Если в ЕГРН содержатся записи о зарегистрированном праве общей долевой собственности на земельный участок под указанным зданием, как на общее

¹ Далее – Закон № 476-ФЗ

² Далее - ЕГРН

³ Далее – ГрК РФ

имущество собственников помещений в многоквартирном доме, учитывая положения части 5 статьи 16 Закона № 476-ФЗ, решение, указанное в части 3 названной статьи, может содержать указание на решение о разделе данного земельного участка с образованием земельных участков под каждым домом блокированной застройки. При этом такое решение, на наш взгляд, должно содержать информацию о согласии всех собственников объектов недвижимости, соответствующих указанным в пункте 40 статьи 1 ГрК РФ признакам, учтенных в ЕГРН в качестве жилых помещений (квартир) (в том числе если запись о зарегистрированном праве общей долевой собственности собственника соответствующего объекта недвижимости на земельный участок в ЕГРН отсутствует), на прекращение права общей долевой собственности на соответствующий земельный участок, на раздел такого земельного участка с образованием земельного участка в счет доли в праве общей долевой собственности под конкретным объектом недвижимости, а также информацию о лицах, право собственности (общей долевой собственности, включая размеры долей в праве) которых возникает на соответствующие образуемые земельные участки).

В указанном выше 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, в том числе межевой план, соответствующее решение о разделе земельного участка. Одновременно с осуществлением постановления на государственный кадастровый учет и государственной регистрации прав на образуемые земельные участки, исходный земельный участок снимается с государственного кадастрового учета, а также осуществляется государственная регистрация прекращения права общей долевой собственности на него.

При этом, учитывая положения части 5 статьи 16 Закона № 476-ФЗ, пункта 3 статьи 11.2 Земельного кодекса РФ⁴, пункт 52 Требований к подготовке межевого плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Росрестра от 14.12.2021 № П/0592, полагаем, что:

при наличии в градостроительном регламенте, утвержденном применительно к территориальной зоне, в границах которой расположен земельный участок, подлежащий разделу, указания на вид разрешенного использования, предусматривающего размещение на земельном участке дома блокированной застройки, в межевом плане в отношении образуемых земельных участков должен быть указан такой вид разрешенного использования (несоответствие размера образуемого земельного участка предельным размерам, установленным для этого вида разрешенного использования земельных участков, будет являться основанием для приостановления учетно-регистрационных действий, при этом отсутствие таких размеров не является препятствием для раздела земельного участка);

Далее – ЗК РФ

ТБ 2023-05-25

Исх/25.05_в СРО кадастровых инженеров

при отсутствии в градостроительном регламенте, утвержденном применительно к территориальной зоне, в границах которой расположен земельный участок, подлежащий разделу, указания на вид разрешенного использования, предусматривающего размещение на земельном участке дома блокированной застройки, в межевом плане в отношении образуемых земельных участков должен быть указан вид разрешенного использования исходного земельного участка (при этом несоответствие размера образуемого земельного участка предельным размерам, установленным для вида разрешенного использования исходного земельного участка, будет являться основанием для приостановления учетно-регистрационных действий).

Также отмечаем, что при отсутствии в решении, указанном в части 3 статьи 16 Закона № 476-ФЗ, решения о разделе соответствующего земельного участка, содержащиеся в ЕГРН записи о зарегистрированном праве общей долевой собственности на него как на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме не погашаются.

Заместитель руководителя Управления



Е.В. Бандурова

Богатырева Татьяна Анатольевна
(3852) 29 17 24