



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

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

ул. Державина, д. 28, г. Новосибирск, 630091  
тел. (383) 2271087, факс (383) 2271009  
e-mail: 54\_upr@rosreestr.ru

**Директорам саморегулируемых  
организаций кадастровых инженеров  
(по списку)**

44.04.2022 № 01-01-34-2782/22

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

О реализации статьи 16 Закона № 476-ФЗ

**Уважаемые коллеги!**

В связи с поступлением письма Росреестра от 28.03.2022 № 14-2287-ТГ/22 доводим до Вашего сведения и учета в работе следующую информацию.

В соответствии со статьей 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:

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 РФ), соответствующий признакам, указанным в пункте 40 статьи 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 (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 РФ (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 соответствии 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 заявлением, указанным в части 3 статьи 16 Закона № 476-ФЗ, 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).

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

При подготовке межевых планов земельных участков, образованных под каждым домом блокированной застройки на основании решения о разделе земельного участка, находящегося в общей долевой собственности собственников блоков в доме, кадастровым инженерам рекомендуется

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

До соответствующей доработки федеральной государственной информационной системы ведения ЕГРН (далее – ФГИС ЕГРН) Управлением Росреестра по Новосибирской области осуществляется государственный кадастровый учет и государственная регистрация 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 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Отметка);

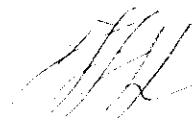
вида разрешенного использования объекта на «дом блокированной застройки».

После доработки ФГИС ЕГРН сведения об объектах недвижимости, содержащие Отметку, будут приведены в соответствии с требованиями законодательства.

Просим довести вышеизложенную в настоящем письме информацию до кадастровых инженеров для сведения и учета в работе.

Приложение: в эл. виде.

Заместитель руководителя



Н.С. Ивчатова

Степанова Алина Вадимовна  
8 (383) 227-10-76

