

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

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

Полтавская ул., д. 8, г. Смоленск, 214025  
тел.: (4812) 35-12-50, тел/факс: (4812) 35-12-40  
E-mail: 67\_upr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.gov.ru

19 ИЮЛ 2022 № 06-18395/22-03

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Органам местного самоуправления  
(по списку)

СРО кадастровых инженеров  
(по списку)

01.03.2022 вступил в силу Федеральный закон от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в связи с чем направляем для использования в работе позицию Росреестра в части реализации ст. 16 указанного закона, содержащую рекомендации по заполнению соответствующих заявлений, межевых планов, а также информацию о том, что до реализации в ФГИС ЕГРН технической возможности изменения вида объекта и его назначения в соответствии с частями 1, 4 ст. 16 Закона № 476-ФЗ исполнение указанных положений осуществляется путем внесения в сведения Единого государственного реестра недвижимости соответствующей отметки.

Приложение:

письмо Росреестра от 28.03.2022 № 14-2287-ТГ/22 на 4 л. в 1 экз.;

письмо Росреестра от 19.04.2022 № 14-03568/22@ на 1 л. в 1 экз.

Заместитель руководителя



А.М. Зюмочкина

Шешикова Е.М.  
8 (4812)35 12 43\*217

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

**ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000  
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22  
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.gov.ru

**28.03.2022 № 14-2287-ТГ/22**

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет по  
государственной регистрации и кадастру  
Республики Крым

Управление государственной  
регистрации права и кадастра  
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии относительно реализации статьи 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, 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 № 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.

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 № 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, содержащиеся в ЕГРН до внесения Отметки, исключить в соответствии с частью 4 статьи 16 Закона № 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 № 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 № 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».

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

Территориальным органам Росреестра, Госкомрегистра, 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 № 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



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

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000

тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22

e-mail: [rosreestr@rosreestr.ru](mailto:rosreestr@rosreestr.ru), <http://www.rosreestr.gov.ru>

**19.04.2022 № 14-03568/22@**

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Управление Росреестра  
по Смоленской области

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев письмо Управления Росреестра по Смоленской области от 23.03.2022 № 06-07086/22-ОН, учитывая направленное в том числе в территориальные органы Росреестра письмо от 28.03.2022 № 14-2287-ТГ/22, сообщает.

Как отмечалось в указанном письме:

в силу положений Федерального закона от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 476-ФЗ) здание, помещение могут быть признаны жилым домом в случае соответствия признакам, предусмотренным пунктом 40 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

подготовка каких-либо заключений в данном случае Законом № 476-ФЗ не предусмотрена.

При этом, на наш взгляд, при принятии соответствующих решений государственному регистратору прав следует руководствоваться документами, помещенными в реестровое дело, для получения необходимой информации он вправе также направить запрос в органы государственной власти, органы местного самоуправления либо органы и организации по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации.

И.о. начальника Управления  
методического обеспечения  
и анализа в сфере регистрации  
прав и кадастрового учета

М.А. Базанова  
983-40-40 (2277)



И.В. Домрачева