



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


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

Донбасская ул., д. 2, г. Воронеж, 394026
Тел. 8(473) 272-00-00. Факс 8(473) 272-00-11
e-mail: 36_upr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

Ассоциация «Саморегулируемая
организация кадастровых инженеров»

ул. Таллинская, 32, корпус 3, оф. 10,
г. Москва, 123458

06.04.2022 № 09-06635-ИВ/22
на № _____ от _____

А СРО «Кадастровые инженеры»	
123458, г. Москва, ул. Таллинская	
д.32, корп.3 оф.10	
Дата	<u>12.04.2022</u>
Вх.№	<u>383</u>
Подпись	

Настоящим сообщаем, что с 1 марта 2022г. вступил в силу Федеральный закон от 30 декабря 2021 г. № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 476-ФЗ).

Закон № 476-ФЗ посвящен правовому регулированию строительства индивидуальных жилых домов в границах малоэтажных жилищных комплексов (МЖК) по договорам участия в долевом строительстве.

Настоящим законом внесены изменения в Градостроительный кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и другие законодательные акты.

Согласно изменениям, внесенным в Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ), действие Закона № 214-ФЗ распространено на строительство индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса в случае привлечения для строительства таких домов денежных средств граждан и юридических лиц по договорам участия в долевом строительстве (ч. 2.1-1 ст. 1 Закона № 214-ФЗ).

Пунктом 6 ст. 2 Закона № 214-ФЗ дано понятие малоэтажного жилого комплекса.

Малоэтажный жилой комплекс - совокупность индивидуальных жилых домов и иных объектов, которые определены в проектной декларации как общее имущество и строительство (создание) которых осуществляется застройщиком в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Также Законом № 476-ФЗ введены понятие многоквартирного дома и дома блокированной застройки.

Многоквартирным домом признается здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество, указанное в пунктах 1 - 3 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ. Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома (добавлена часть 6 ст. 15 Жилищного кодекса РФ).

Пунктом 40 ст.1 Градостроительного кодекса РФ установлено новое понятие дома блокированной застройки.

Дом блокированной застройки - жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок.

Законом № 476-ФЗ установлено, что обязательное переоформление выданных в отношении домов блокированной застройки документов в связи с этими изменениями не потребуются. Вместе с тем правообладатели смогут переоформить их в добровольном порядке.

Так, статьей 16 Закона № 476-ФЗ предусмотрено следующее.

Блок, указанный в пункте 2 части 2 статьи 49 ГрК РФ (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона), соответствующий признакам, указанным в пункте 40 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ, со дня вступления в силу настоящего Федерального закона признается домом блокированной застройки независимо от того, является ли данный блок зданием или помещением в здании.

Замена ранее выданных документов или внесение в них изменений, внесение изменений в сведения ЕГРН в отношении блока, указанного в части 1 настоящей статьи, не требуются и осуществляются по желанию правообладателей объектов недвижимости. Полученные до дня вступления в силу настоящего Федерального закона документы, которые удостоверяют право на указанный в части 1 настоящей статьи блок, сохраняют свою юридическую силу и не требуют переоформления.

Частью 3 ст. 16 Закона № 476-ФЗ установлено, что в случае, если до дня вступления в силу настоящего Федерального закона в 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 настоящего Федерального закона), 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 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 настоящим Федеральным законом.

При изменении в соответствии с заявлением, указанным в части 3 настоящей статьи, 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 настоящей статьи блоки.

В случае, если созданный до дня вступления в силу настоящего Федерального закона жилой дом блокированной застройки, указанный в пункте 2 части 2 статьи 49 ГрК РФ (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона), расположен на земельном участке, находящемся в общей долевой собственности собственников блоков в таком доме, решение, указанное в части 3 настоящей статьи, может содержать указание на решение таких собственников о разделе данного земельного участка с образованием земельных участков под каждым домом блокированной застройки. В этом случае одновременно с заявлением, указанным в части 3 настоящей статьи, 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.

Также с 14.03.2022г. вступил в силу Федеральный закон от 14 марта 2022 г. № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 58-ФЗ)

Данным законом установлены особенности регулирования градостроительной деятельности, земельных и жилищных отношений в 2022 г. Упрощены правила проведения правовой экспертизы в рамках кадастрового учета и регистрации прав.

Законом № 58-ФЗ внесены изменения в Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» и другие законодательные акты.

Согласно изменениям, внесенным в пп. 15 ст. 40 Закона № 218-ФЗ, при проведении правовой экспертизы в случаях, указанных в части 13 настоящей статьи, и в иных случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, проверка наличия правоустанавливающих документов на земельный участок, на котором расположено здание или сооружение, введенные в эксплуатацию, а также соответствия таких введенных в эксплуатацию здания или сооружения виду разрешенного использования данного земельного участка и установленным применительно к данному земельному участку ограничениям прав на землю государственным регистратором прав не осуществляется.

В целях повышения прозрачности процедуры государственного кадастрового учета и регистрации прав уточнены законодательные положения применительно к объектам в водоохранных зонах и в зонах затопления и подтопления, занимающих значительные по площади территории страны. Согласно Закону № 58-ФЗ, требования о наличии инженерной защиты таких объектов и сооружений, обеспечивающих охрану водных объектов, должны проверяться на стадии строительства и при вводе объектов в эксплуатацию, а не на стадии государственного кадастрового учета и регистрации прав (пп. 15.1 ст. 40 Закона № 218-ФЗ).

Более подробно ознакомиться с текстом вышеуказанных законов можно в справочных правовых системах.

Заместитель руководителя



Н.В. Великосельская