

## **Порядок действий физических лиц, с целью осуществления государственной регистрации права собственности на земельный участок, на котором расположен дом блокированной застройки (квартира)**

Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляется на основании заявления и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном ст. 14, 18 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон № 218-ФЗ) порядке.

В отношении дома блокированной застройки и земельного участка, на котором расположен данный дом, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляется с учетом норм Федерального закона от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон № 476-ФЗ), Закон № 476-ФЗ вступил в силу 01.03.2022, под действие данного закона попадают объекты недвижимости права, на которые зарегистрированы в ЕГРН до 01.03.2022 (ст. 16 Закона № 476-ФЗ).

Для приведения вида объекта недвижимости (жилого помещения) в сведениях Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) в соответствии с требованиями Закона № 476-ФЗ (дом блокированной застройки) собственнику помещения необходимо представить в Управление:

- заявление о государственном кадастровом учете в связи с приведением вида объекта недвижимости в соответствии с требованиями действующего законодательства, без оплаты государственной пошлины,

При поступлении такого заявления органом регистрации в отношении объекта недвижимости вносятся следующие сведения:

- в поле «Наименование» указываются слова «Объект недвижимости признан самостоятельным зданием с назначением «жилой дом» в силу части 1 статьи 16 Закона № 476-ФЗ; в поле «Вид разрешенного использования объекта»: «дом блокированной застройки»; связь земельного участка с объектом недвижимости, а также объекта недвижимости с земельным участком указывается во вкладке «Дополнительные сведения» Федеральной государственной информационной системы ведения ЕГРН (далее — ФМС ЕГРН).

Обращаем Ваше внимание, что ведение ЕГРН осуществляется в ФГИС ЕГРН. до завершения соответствующей доработки ФГИС ЕГРН вид объекта недвижимости в настоящее время не изменяется. В выписке из ЕГРН, полученной в результате осуществления государственного кадастрового учета в отношении объекта недвижимости, вид объекта недвижимости будет указан как «помещение». После соответствующей доработки ФМС ЕГРН сведения ЕГРН относительно вида объекта недвижимости Управлением будут приведены в соответствии с Законом № 476-ФЗ.

При учете изменений объекта на дом блокированной застройки осуществляется снятие с учета здания, в котором расположены блоки, в связи, с чем изменение сведений в отношении всех блоков осуществляется одномоментно (пунктом 4 статьи 16 Закона № 476-ФЗ).

Заявления об изменении вида разрешенного использования объекта недвижимости подаются в Управление одновременно всеми собственниками помещений, входящих в состав жилого дома.

По вопросу государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении земельного участка, на котором расположен дом блокированной застройки, можем пояснить следующее.

Для образования отдельных земельных участков под каждым блоком собственникам необходимо представить следующие документы:

- заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав, в связи с образованием нового земельного участка; „соглашение о разделе земельного участка, подписанное собственниками помещений, расположенных на земельном участке, подлежащего разделу;

- межевой план, подготовленный кадастровым инженером;

- протокол/решение собственников о разделе земельного участка, находящегося в общей долевой собственности собственников блоков в таком доме, с образованием земельных участков под каждым домом блокированной застройки (часть 3 статьи 16 Закона № 476-ФЗ);

- собственниками помещений оплачивается государственная пошлина за государственную регистрацию прав на земельный участок в размере 350 рублей от каждого.

Заявления о государственном кадастровом учете земельных участков под каждым блоком, подаются всеми собственниками блоков одновременно.

Также с заявлениями об изменении вида разрешенного использования объекта и о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав вправе обратиться представитель собственника при наличии нотариальной доверенности, либо один из собственников помещений при наличии у него полномочий в решении, предусмотренном частью 3 статьи 16 Закона № 476-ФЗ.

Заявления и документы, необходимые для осуществления вышеуказанных учетно-регистрационных действий, могут быть представлены любым из способов, указанных в части 1 статьи 18 Закона № 218-ФЗ, а именно:

- при личном обращении через многофункциональный центр (тел. 052, сайт: <https://mfc-nso.ru/>); „в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью через официальный сайт, в том числе посредством использования сервиса «Личный кабинет» (<https://rosreestr.gov.ru>, уточнить необходимую информацию возможно по телефону 8-800-100-34-34). Контактные лица Управления:

- в отношении объектов недвижимости начальник отдела государственной регистрации недвижимости № 6 Тькунова Инна Викторовна тел. 8 (383) 333-19-21; „в отношении земельных участков начальник отдела государственной регистрации недвижимости № 3 Крутова Надежда Андреевна тел. 8 (383) 252-09-55; главный специалист эксперт отдела государственной регистрации недвижимости № 3 Агафонова Надежда Викторовна тел. 8 (383) 252-09-79.