

**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>

**15.03.2023 № 11-00544/23**

на № ОГ-3467/23 от 14.02.2023

Л.Р. Горбачевой

[lili4ka\\_zain@mail.ru](mailto:lili4ka_zain@mail.ru)

О рассмотрении обращения

Уважаемая Лилия Радиковна!

Управление нормативно-правового регулирования в сфере земельных отношений и гражданского оборота недвижимости Росреестра (далее – Управление) рассмотрело в рамках компетенции Ваше обращение по вопросу образования земельного участка под жилым домом блокированной застройки и сообщает следующее.

В соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 г. № 457, Росреестр не наделен полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации.

В этой связи письма Росреестра и его структурных подразделений не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм. Кроме того, содержащееся мнение в данных письмах не является официальным актом толкования правовых норм, соответственно, не может быть рассмотрено в качестве обязательного государственного предписания.

Вместе с тем по поставленному в обращении вопросу полагаем возможным отметить следующее.

Пунктом 40 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) домом блокированной застройки признается 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.

Федеральным законом от 30 декабря 2021 г. № 476-ФЗ «О внесении изменений, в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 476-ФЗ) исключены требования по размещению жилых домов (блоков) на отдельном земельном участке.

Таким образом, в законодательстве отсутствуют требования об образовании самостоятельного земельного участка под каждым домом блокированной застройки. При этом собственник каждого блока после государственной регистрации прав на такой блок вправе обеспечить образование земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, занятого и необходимого для эксплуатации принадлежащего ему блока.

В свою очередь, в соответствии с частью 5 статьи 16 Закона № 476-ФЗ в случае, если созданный до дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ жилой дом блокированной застройки, указанный в пункте 2 части 2 статьи 49 ГрК РФ (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ), расположен на земельном участке, находящемся в общей долевой собственности собственников блоков в таком доме, решение, указанное в части 3 статьи 16 Закона № 476-ФЗ, 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 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 части 5 статьи 16 Закона № 476-ФЗ раздела земельного участка.

Вместе с тем согласно пункту 28 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если

размер образуемого земельного участка или земельного участка, который в результате преобразования сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок), не будет соответствовать установленным в соответствии с федеральным законом требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Таким образом, в случае если предельные размеры образуемых земельных участков с учетом вида разрешенного использования таких участков установлены правилами землепользования и застройки, то при проведении правовой экспертизы будет осуществляться проверка соответствия площади образуемых земельных участков таким размерам.

Заместитель начальника  
Управления нормативно-правового  
регулирующего в сфере земельных  
отношений и гражданского оборота  
недвижимости



А.В. Гаврилова