

Утверждены:
*Образовательно-методической коллегией
Национальной палаты кадастровых инженеров
(Протокол № 07/23 от 30.06.2023)*

Подготовлены:
*Калюкиной Н.В.
членом Отдела дисциплинарной ответственности
А СРО «Кадастровые инженеры»*

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ:
**«Подготовка документов в отношении домов блокированной застройки
и земельных участков под ними»**

*Любое копирование, распространение или воспроизведение информации,
указанной в настоящих Методических рекомендациях,
возможно исключительно с указанием ссылки на первичный источник*

Москва, 2023

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ:
«Подготовка документов в отношении домов блокированной застройки и
земельных участков под ними»**

1. Понятие дома блокированной застройки

01 марта 2022 года вступил в силу Федеральный закон от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 476-ФЗ), который устраняет выявленную по результатам анализа положений законодательства и практики его применения правовую неопределенность, возникающую при отнесении здания к многоквартирному дому или дому блокированной застройки, определяя, что дом блокированной застройки является видом жилого дома. Переходными положениями Закон № 476-ФЗ предусмотрено, что блок (жилой дом), соответствующий признакам дома блокированной застройки, введенный в эксплуатацию на день вступления в силу Закона № 476-ФЗ, будет признаваться домом блокированной застройки. Данное положение предусмотрено с целью определения правового статуса жилых домов, существующих на сегодняшний день и соответствующих признакам домов блокированной застройки.

Закон № 476-ФЗ внес изменения с статью 1 Градостроительного кодекса, добавив пункт 40, в котором дано определение дому 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.**



Рисунок 1. Дома блокированной застройки

До принятия Закона № 476-ФЗ в Градостроительном кодексе относительно домов блокированной застройки было дано определение в статье 49 «Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственная экологическая экспертиза проектной документации объектов, строительство, реконструкцию которых предполагается осуществлять в исключительной экономической зоне Российской Федерации, на континентальном шельфе Российской Федерации, во внутренних морских водах, в территориальном море Российской Федерации, в границах особо охраняемых природных территорий, в границах Байкальской природной территории и в Арктической зоне Российской Федерации», **жилые дома блокированной застройки** - жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (**жилые дома блокированной застройки**), в случае, если строительство или реконструкция таких жилых домов осуществляется без привлечения средств бюджетов бюджетной системы РФ.

В отличие от «жилого дома блокированной застройки», которым считалось здание, состоящее из блоков (сами блоки принято было считать «помещениями»), «домом блокированной застройки» признается **каждый** блок. Таким образом, каждый блок – здание с назначением «жилой дом».

2. Отличие «дома блокированной застройки» от «объекта индивидуального жилищного строительства»

«Дом блокированной застройки» и «объект индивидуального жилищного строительства» - это здания с назначением «жилой дом» и это единственное сходство между ними.

Здание «дом блокированной застройки» и Здание «объект индивидуального жилищного строительства» – это разные объекты строительства с разными параметрами. Главное их физическое отличие:

- дом блокированной застройки - жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами).
- объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание.



Рисунок 2. Дома блокированной застройки



Рисунок 3. Объект индивидуального жилищного строительства

Исходя из данного обстоятельства требования градостроительного законодательства к строительству и эксплуатации таких объектов разные.

Отличия в оформлении документов дома блокированной застройки от объекта индивидуального жилищного строительства, представлены в Таблице 1:

| Документы/требования | Дом блокированной застройки | Объект индивидуального жилищного строительства |
|--|---|--|
| Проектная документация (ст.48 ГрК) | Требуется | Не требуется |
| Экспертиза проектной документации (ст.49 ГрК) | Не требуется | Не требуется |
| Разрешение на строительство (реконструкцию) (ст.51 ГрК) | Требуется | Не требуется |
| Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (ст.55 ГрК) | Требуется | Не требуется |
| Уведомительный порядок строительства (ст.51.1 ГрК) | Не распространяется | Распространяется |
| Требование к подсчету площади (Приказ Росреестра П/0393) | Как жилому зданию | Как жилому зданию |
| Декларация об объекте недвижимости (часть 11 ст.24 218-ФЗ, Приказ Росреестра П/0082) | Не является документом, на основании которого подготавливается технический план | Является документом, на основании которого подготавливается технический план |

3. Отличие «дома блокированной застройки» от «многоквартирного дома»

Здание по внешнему виду похожее на дома блокированной застройки может быть на самом деле многоквартирным домом.



Рисунок 4. Многоквартирный дом (имеется общее имущество, система вентиляции).

Поэтому необходимо иметь в виду, что «дом блокированной застройки» должен быть автономным:

- иметь самостоятельные системы отопления и вентиляции, а также индивидуальные вводы и подключения к внешним сетям централизованных инженерных систем;
- не иметь общих с соседними жилыми блоками чердаков, подполий, подвалов, шахт коммуникаций, вспомогательных помещений, наружных входов;
- не иметь помещений, расположенных над или под другими жилыми блоками;
- не иметь общего имущества с другими собственниками (соседями по блоку).



Рисунок 5. Дома блокированной застройки (самостоятельные блоки, визуально не имеющие общих инженерных сетей, систем вентиляций и т.п.).

Отличия в оформлении документов «дома блокированной застройки» от «многоквартирного дома» представлены в Таблице 2:

| Документы/требования | Дом блокированной застройки | Многоквартирный дом |
|--|-----------------------------|--|
| Проектная документация (ст.48 ГрК) | Требуется | Требуется |
| Экспертиза проектной документации (ст.49 ГрК) | Не требуется | Требуется |
| Разрешение на строительство (реконструкцию) (ст.51 ГрК) | Требуется | Требуется |
| Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (ст.55 ГрК) | Требуется | Требуется |
| Требование к подсчету площади (Приказ Росреестра П/0393) | Как жилому зданию | Как жилому зданию плюс требования к помещениям |

Необходимо отметить, согласно части 2 статьи 49 ГрК РФ экспертиза не проводится в отношении проектной документации следующих объектов капитального строительства:

- дома блокированной застройки в случае, если количество этажей в таких домах не превышает трех, при этом количество всех домов блокированной застройки в одном ряду не превышает десяти и их строительство или реконструкция осуществляется без привлечения средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

Таким образом, единственное отличие между оформлением документов на «дом блокированной застройки» и документов на «многоквартирный дом» только одно - на «дом блокированной застройки» не требуется экспертиза проектной документации при соблюдении двух условий:

- если таких домов в ряду будет не более десяти;
- строительство осуществляется без привлечения средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

Иными словами, если домов блокированной застройки в одном ряду будет более десяти либо строительство таких домов осуществляется с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, то экспертиза проектной документации в отношении таких объектов строительства обязательна.

4. Основные положения Закона № 476-ФЗ

Основной нормой Закона № 476-ФЗ является статья 16, согласно которой:

1. Блок, указанный в пункте 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Закона 476-ФЗ), соответствующий признакам, указанным в пункте 40 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, со дня вступления в силу настоящего Федерального закона признается домом блокированной застройки независимо от того, является ли данный блок зданием или помещением в здании.

Иными словами, с 01.03.2022 здания (части жилого дома) и помещения, в отношении которых сведения внесены в ЕГРН, признаны «зданием» с назначением «жилой дом» и с видом разрешенного использования «дом блокированной застройки».

2. Замена ранее выданных документов или внесение в них изменений, внесение изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости в отношении блока, указанного в части 1 настоящей статьи, не требуются и осуществляются по желанию правообладателей объектов недвижимости. Полученные до дня вступления в силу Закона – 476-ФЗ документы, которые удостоверяют право на указанный в части 1 настоящей статьи блок, сохраняют свою юридическую силу и не требуют переоформления.

Иными словами, замена каких-либо документов, в том числе сведений ЕГРН, в отношении зданий (части жилого дома), независимо от указанного в ЕГРН назначения, вида разрешенного использования и помещений не требуется. Изменение сведений в ЕГРН в части «назначения», «вида разрешенного использования» является добровольным волеизъявлением собственника такого объекта.

3. 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 п. 2 ч. 2 ст. 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 соответствие с требованиями

законодательных актов РФ, 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.***

Иными словами, внести изменения в сведения ЕГРН, в отношении зарегистрированных помещений, можно только одновременно всеми собственниками помещений.

Необходимо обратить внимание, что указанная норма распространяется только на помещения, при этом сведения о таком помещении должны были быть внесены в ЕГРН до дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ (до 01.03.2022).

4. При изменении в соответствии с 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 настоящей статьи блоки.

Иными словами, орган регистрации прав одновременно:

а) Меняет (указывает) у всех помещений следующие характеристики:

- вид объекта недвижимости с «помещение» на «здание»;

- назначение (указывает «жилой дом»);

- вид разрешенного использования «дом блокированной застройки».

б) Исключает такую характеристику как «Наименование» (если она имела).

в) Исключает сведения о виде жилого помещения - "квартира" (письмо Росреестра от 07.10.2022 № 14-8739-ТГ/22).

г) Снимает с государственного кадастрового учета здание, в котором были расположены такие помещения.

Примечание. Изменения вида объекта недвижимости с «Помещение» на «Здание» необходимо для оформления земельного участка в собственность под конкретным блоком путем предоставления земельного участка под блоком или раздела земельного участка, находящегося в общей долевой собственности собственников блоков в таком доме.

5. 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, собственники могут принять решение о разделе данного земельного участка с образованием земельных участков под каждым домом блокированной застройки (блоком). В этом случае одновременно с заявлением об учете изменений в отношении помещения, 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.

Иными словами, собственники земельного участка могут образовать земельные участки под каждым блоком на основании решения собственников о разделе и межевого плана, подготовленного кадастровым инженером. При этом с заявлением об осуществлении ГКУ и ГРП должны обратиться одновременно все собственники земельного участка, раздел которого осуществляется либо уполномочить одного из собственников нотариальной доверенностью на осуществление таких действий.

Согласно письму Росреестра от 07.10.2022 № 14-8739-ТГ/22, если в ЕГРН содержатся записи о зарегистрированном праве общей долевой собственности на земельный участок под многоквартирным домом, как на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, учитывая положения части 5 статьи 16 Закона № 476-ФЗ, решение, указанное в части 3 названной статьи, может содержать указание на решение о разделе данного земельного участка с образованием земельных участков под каждым домом блокированной застройки. При этом такое решение, по мнению Росреестра, должно содержать информацию о согласии всех собственников блоков, учтенных в ЕГРН в качестве жилых помещений (квартир) (в том числе, если запись о зарегистрированном праве общей долевой собственности собственника соответствующего объекта недвижимости на земельный участок в ЕГРН отсутствует), на прекращение права общей долевой собственности на соответствующий земельный участок, на раздел такого земельного участка с образованием земельного участка в счет доли в праве общей долевой собственности под конкретным

объектом недвижимости, а также информацию о лицах, право собственности (общей долевой собственности, включая размеры долей в праве) которых возникает на соответствующие образуемые земельные участки).

В указанном 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, в том числе межевой план и соответствующее решение о разделе земельного участка. Одновременно с осуществлением постановки на государственный кадастровый учет и государственной регистрации прав на образуемые земельные участки, исходный земельный участок снимается с государственного кадастрового учета, а также осуществляется государственная регистрация прекращения права общей долевой собственности на него.

Учитывая положения части 5 статьи 16 Закона № 476-ФЗ, пункта 3 статьи 11.2 ЗК РФ, пункт 52 Требований к подготовке межевого плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Росреестра от 14.12.2021 N П/0592, Росреестр полагает, что:

- при наличии в градостроительном регламенте, утвержденном применительно к территориальной зоне, в границах которой расположен земельный участок, подлежащий разделу, указания на вид разрешенного использования, предусматривающего размещение на земельном участке дома блокированной застройки, в межевом плане в отношении образуемых земельных участков должен быть указан такой вид разрешенного использования (несоответствие размера образуемого земельного участка предельным размерам, установленным для этого вида разрешенного использования земельных участков, будет являться основанием для приостановления учетно-регистрационных действий, при этом отсутствие таких размеров не является препятствием для раздела земельного участка);
при отсутствии в градостроительном регламенте, утвержденном применительно к территориальной зоне, в границах которой расположен земельный участок, подлежащий разделу, указания на вид разрешенного использования, предусматривающего размещение на земельном участке дома блокированной застройки, в межевом плане в отношении образуемых земельных участков должен быть указан вид разрешенного использования исходного земельного участка (при этом несоответствие размера образуемого земельного участка предельным размерам, установленным для вида разрешенного использования исходного земельного участка, будет являться основанием для приостановления учетно-регистрационных действий).

Исходя из норм Закона № 476-ФЗ и разъяснений Росреестра, в отношении помещения (дома блокированной застройки), внесенного в ЕГРН до 01 марта 2022 года, технический план не подготавливается, но может быть подготовлен межевой план в связи с образованием земельных участков в результате раздела земельного участка, находящегося в общей долевой собственности или в отношении которого содержится запись о зарегистрированном праве общей долевой собственности на земельный участок под многоквартирным домом, как на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

При этом, в межевом плане будет отсутствовать связь между образуемым земельным участком и блоком (помещением), так как вид объекта еще не изменено на «здание». Связь здания, учтенного в качестве помещения, с образуемым земельным участком указывается в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана.

Вид разрешенного использования у образуемых земельных участков в межевом плане указывается в соответствии с градостроительными регламентами, если территориальной зоной, в которой располагаются земельные участки, предусмотрено размещение домов блокированной застройки. Если в такой территориальной зоне не предусмотрено размещение домов блокированной застройки, то вид разрешенного использования указывается от исходного земельного участка. При этом несоответствие размера образуемых земельных участков предельным размерам, установленным для этого вида разрешенного использования, будет являться основанием для приостановления учетно-регистрационных действий. Однако, если предельные размеры отсутствуют в градостроительном регламенте, то это не является препятствием для учетно-регистрационных действий.

5. Временные положения в связи с вступлением в силу Закона 476-ФЗ.

Согласно письму Росреестра от 28 марта 2022 г. № 14-2287-ТГ/22, до завершения соответствующей доработки федеральной государственной информационной системы ведения ЕГРН (далее - ФГИС ЕГРН) при поступлении заявлений от собственников помещений, органы регистрации прав осуществляют:

1. 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).

2. 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 N 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;

А так же орган регистрации прав ведет реестр (перечень) объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесена Отметка и соответствующих земельных участков.

Кроме того, необходимо обратить внимание собственников помещений на правильность заполнения «Заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество» (далее – Заявление) в отношении помещений в связи с изменением его характеристик:

- 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 N 476-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Пример заполнения Заявления представлен в Приложении

.

6. Рекомендации по оформлению документов в отношении объектов, представляющих собой дома блокированной застройки.

Если дома (двухквартирные и более), которые не внесены в ЕГРН, и необходимо внести о них сведения о каждом блоке, как о здании, то необходимо подготовить технический план на основании разрешения на строительство, проектной документации и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (полученное до 13.07.2015 года).



Рисунок 6. Двухквартирные дома.

Если каждый блок такого дома признан «Зданием» с видом разрешенного использования «дом блокированной застройки» (не помещением, не частью жилого дома) по решению суда, то в таком случае технический план подготавливается на основании решения суда.

При этом вид разрешенного использования земельного участка, на котором расположен такой дом, должен быть под блокированную застройку.

Если дом (по факту двухквартирный) поставлен на ГКУ как «индивидуальный жилой дом», «жилой дом», здание с назначением «жилой», при этом права зарегистрированы в общую долевую собственность (двух соседей) и собственники желают уйти от общей долевой собственности, то такое возможно только путем раздела одного здания на два по техническому плану. При этом, основанием для раздела здания на два будет проектная документация и разрешение на реконструкцию здания с последующим получением разрешения на ввод объекта в эксплуатацию после реконструкции. Заявление о ГКУ и ГРП на образуемые здания собственники подают одновременно.

Либо раздел такого здания возможен по решению суда, в котором будет указано о признании права каждого собственника на свой блок, как на «здание» (не помещение, не часть жилого дома) с видом разрешенного использования «дом блокированной застройки».

Решение суда может быть принято и в отношении одного собственника (одной половины), на основании такого решения суда подготавливается технический план, при этом метод образования здания необходимо указать «выдел». Заявление о ГКУ и ГРП подается без согласия второго собственника. В таком случае необходимо одновременно подать заявление о прекращении права общей долевой собственности на исходный объект. При этом право с исходного объекта снимется, а само здание останется, пока второй собственник не оформит свою половину как здание и не прекратит право на исходный объект.

Рассмотрим на примере часто встречаемую ситуацию.

Собственник (собственники) желает разделить дом (год постройки согласно ЕГРН -2003 г.), вид разрешенного использования земельного участка «под индивидуального жилищное строительство», градостроительные нормы позволяют разделить данный земельный участок на два. Собственник, руководствуясь п.2 ст.141.3 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которому «здания и сооружения могут быть образованы в результате раздела недвижимой вещи (здания, сооружения, единого недвижимого комплекса)», реконструировал в 2022 году дом, в результате чего здание соответствует пункту 40 статьи 1 Градостроительного кодекса, а именно представляет два здания, блокированных между собой одной стенкой, имеют отдельные выходы на земельный участок. Возникает вопрос, какой пакет документов необходим в данном случае на раздел здания (жилого дома).

В данном случае раздел здания на два возможен. Но на основании разрешительной документации, а именно, необходима проектная документация, разрешение на строительство (реконструкцию) объекта. Подготовка технического плана на образование двух зданий путем раздела исходного здания осуществляется на основании разрешительной документации.

В отношении жилых домов, расположенных на земельном участке с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства, «для ведения личного подсобного хозяйства» в границах населенного пункта и садовых домов не подлежат применению положения пункта 2 статьи 141.3 Гражданского кодекса.

Согласно части 1 статьи 141.5 Гражданского кодекса, законом могут быть установлены запреты или ограничения на образование отдельных видов недвижимых вещей либо условия, при соблюдении которых допускается образование таких недвижимых вещей.

Согласно пункту 39 статьи 1 Градостроительного кодекса, объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых

и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Из данной нормы следует, что «объект индивидуального жилищного строительства» не может быть разделен на другие «объекты индивидуального жилищного строительства», так как такие действия прямо запрещены Градостроительным кодексом.

Но как объект строительства «здание» может быть разделен на другие «здания», с изменением его разрешенного использования, когда в результате реконструкции получается совсем другой объект строительства. Например, был «объектом индивидуального жилищного строительства», а в результате реконструкции стало два «дома блокированной застройки», при этом требуется получение разрешения на такую реконструкцию.

Если в результате реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства вид использования не меняется, то есть остается объект индивидуального жилищного строительства, то разрешение на реконструкцию объекта получать не требуется.

Кроме того, согласно части 7 статьи 41 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ) установлено, что государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на помещение или помещения (в том числе жилые) в жилом доме (объекте индивидуального жилищного строительства) или в садовом доме не допускаются.

Таким образом, в отношении жилого дома (объекта индивидуального жилищного строительства) и садового дома в силу положений пункта 39 статьи 1 ГрК и части 7 статьи 41 Закона № 218-ФЗ установлен запрет на образование из них самостоятельных объектов недвижимости. В связи с чем, в отношении жилых домов и садовых домов не подлежат применению положения пункта 2 статьи 141.3 Гражданского кодекса.

Необходимо обратить внимание, что такой раздел невозможен и на основании решения суда, поскольку такое решение суда будет прямо противоречить нормам Гражданского и Градостроительного законодательства.

Нормами статьи 24 Закона № 218-ФЗ и пунктами 21.1-21.26 Приказ Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений», подготовка технического плана в отношении домов блокированной застройки на основании Декларации об объекте недвижимости не предусмотрена. Поскольку упрощенный порядок регистрации права в отношении объектов индивидуального жилищного строительства и садовых домов, установленный действующим законодательством, не распространяются на дома блокированной застройки.

Список используемых источников:

1. Гражданский Кодекс.
2. Градостроительный Кодекс.
3. Земельный Кодекс.
4. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»
5. Федеральный закон от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
6. Пояснительная записка по проекту федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» № 1246345-7.
7. Приказ Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке».
8. Приказ Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений».
9. Приказ Росреестра от 23.10.2020 N П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места».
10. Приказ Росреестра от 19.08.2020 № П/0310 «Об утверждении отдельных форм заявлений в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, требований к их заполнению, к формату таких заявлений и представляемых документов в электронной форме».
11. Письмо Росреестра от 28 марта 2022 г. № 14-2287-ТГ/22.
12. Письмо Росреестра от 07 октября 2022 г. № 14-8739-ТГ/22.
13. Яндекс Картинки (электронный ресурс):
<https://yandex.ru/images/search?lr=55&source=serp&stypе=image&text=%D0%BA%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B8%D0%BD%D0%BA%D0%B8%20%D0%B4%D0%BE%D0%BC%D0%BE%D0%B2%20%D0%B1%D0%BB%D0%BE%D0%BA%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D0%B9%20%D0%B7%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B9%D0%BA%D0%B8>.

ФОРМА ЗАЯВЛЕНИЯ
О ГОСУДАРСТВЕННОМ КАДАСТРОВОМ УЧЕТЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА
И (ИЛИ) ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ
НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

| | | | |
|--|-----------------------------------|---|-------------------|
| | | Лист N ____ | Всего листов ____ |
| 1. Заявление | 2. | 2.1. _____ (указывается наименование органа, осуществляющего государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости (далее - орган регистрации прав), принявшего заявление и прилагаемые к нему документы) 2.2. номер книги учета входящих документов _____ и номер записи в этой книге _____ 2.3. количество листов заявления _____ 2.4. количество прилагаемых документов _____, в том числе оригиналов _____, копий _____, количество листов в оригиналах _____, копиях _____ 2.5. подпись _____ 2.6. дата " __ " _____ г., время __ ч., __ мин. | |
| В Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии | | | |
| 3. | Прошу осуществить: | | |
| 3.1. | | государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав | |
| 3.2. | V | государственный кадастровый учет | |
| 3.3. | | государственную регистрацию прав | |
| 3.4. | | внесение сведений о ранее учтенном объекте недвижимости | |
| 3.5. | | совершение специальной регистрационной надписи на договоре участия в долевом строительстве или договоре об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве | |
| 3.6. | | Внесение сведений о выявленном правообладателе ранее учтенного объекта недвижимости | |
| 4. | В отношении объекта недвижимости: | | |
| | Вид: | | |

| | | | |
|-------------------------------|---|-------------------------------------|--|
| | Земельный участок | Здание | Единый недвижимый комплекс |
| | Сооружение | Объект незавершенного строительства | Предприятие как имущественный комплекс |
| V | Помещение | Машино-место | |
| | Иной _____ (указать вид (наименование) объекта, если он не поименован выше) | | |
| Кадастровый номер: | 00:00:000000:000 | | |
| Характеристика и ее значение: | | | |
| Адрес: | | | |
| Дополнительная информация: | здание с назначением - "жилой дом" | | |
| 5. | В части государственного кадастрового учета осуществить: | | |
| | постановку на учет | | |
| | снятие с учета | | |
| V | учет изменений в связи с: | | |
| V | изменением сведений об объекте недвижимости: | | |
| | уточнением местоположения объекта недвижимости на земельном участке с кадастровым номером (указать кадастровый номер земельного участка) | | |
| | изменением описания местоположения границ и (или) площади земельного участка | | |
| | внесением в Единый государственный реестр недвижимости (изменением) сведений о наименовании здания, сооружения, помещения (указывается наименование здания, сооружения, помещения) | | |
| V | исключением из Единого государственного реестра недвижимости сведений о наименовании здания, сооружения, помещения | | |
| V | выбором правообладателем земельного участка, здания, сооружения вида | | |

| | | | |
|----|---|---|--|
| | | | разрешенного использования объекта недвижимости <u>дом блокированной застройки</u> (указывается выбранный вид разрешенного использования) |
| | | V | изменением <u>Вида объекта недвижимости на «здание»</u> (указывается наименование изменяемой характеристики) |
| | | | учетом части объекта недвижимости |
| | | | исправлением реестровой ошибки |
| | | V | приведением вида объекта недвижимости в соответствие с требованиями действующего законодательства |
| 6. | В части государственной регистрации прав осуществить регистрацию: | | |
| | ранее возникшего (до 31.01.1998) права | | _____ |
| | | | (указать вид права, размер доли в праве) |
| | права | | _____ |
| | | | (указать вид права, размер доли в праве) |
| | перехода права | | _____ |
| | | | (указать вид права, размер доли в праве) |
| | прекращения права | | _____ |
| | | | (указать вид права, размер доли в праве) |
| | ограничения права и (или) обременения объекта недвижимости | | _____ |
| | | | (указать вид ограничения права и (или) обременения объекта недвижимости) |
| | прекращения ограничения права и (или) обременения объекта недвижимости | | _____ |
| | | | (указать вид ограничения права и (или) обременения объекта недвижимости) |

| | | | | |
|------|---|---|---|---------------------|
| | сделки об отчуждении объекта недвижимости или об ограничении (обременении) права | _____ | | |
| | | (указать наименование (вид) сделки) | | |
| | сделки об изменении или расторжении ранее совершенной сделки; соглашения об уступке права требования или переводе долга по ранее совершенной сделке | _____ | | |
| | | (указать наименование (вид) сделки) | | |
| 7. | Сведения о правообладателе: | | | |
| 7.1. | физическом лице: | | | |
| | фамилия | имя | отчество (при наличии) | |
| | дата рождения | место рождения | гражданство | СНИЛС (при наличии) |
| | документ, удостоверяющий личность | вид | серия | номер |
| | код подразделения | дата выдачи | кем выдан | |
| | адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания | | | |
| | почтовый адрес | телефон для связи (в том числе для уведомления о поступивших заявлениях в отношении объекта недвижимости) | адрес электронной почты (в том числе для уведомления о поступивших заявлениях в отношении объекта недвижимости) | |
| 7.2. | юридическом лице, публично-правовом образовании, органе государственной власти, органе местного самоуправления: | | | |
| | полное наименование: | | | |
| | ОГРН | | ИНН | |
| | страна регистрации | дата регистрации | номер регистрации | |

| | | | |
|--------|--|---|---|
| | (инкорпорации) | | |
| | почтовый адрес | телефон для связи (в том числе для уведомления о поступивших заявлениях в отношении объекта недвижимости) | адрес электронной почты (в том числе для уведомления о поступивших заявлениях в отношении объекта недвижимости) |
| 7.3. | иное описание правообладателя: | | |
| 8. | Заявление представляется: | | |
| 8.1. | правообладателем, стороной сделки, лицом, в пользу которого устанавливается ограничение права или обременение объекта, лично | уполномоченным представителем правообладателя, стороны сделки, лица, в пользу которого устанавливается ограничение права или обременение объекта, иным лицом, указанным в статье 15 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" | представителем, действующим на основании федерального закона |
| 8.1.1. | Сведения об уполномоченном представителе правообладателя, стороны сделки, лица, в пользу которого устанавливается ограничение права или обременение объекта, об ином лице, указанном в статье 15 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" - физическом лице (в том числе нотариусе, судебном приставе-исполнителе, кадастровом инженере): | | |
| | фамилия: | имя: | отчество (при наличии): |
| | дата рождения: | место рождения: | гражданство: |
| | "__" _____ г. | | СНИЛС (при наличии): |

| | | | | |
|--------|---|----------------------------------|---|-------------------|
| | документ, удостоверяющий личность: | вид: | серия: | номер: |
| | | кем выдан: | дата выдачи: "__"_____г. | код подразделения |
| | почтовый адрес: | телефон для связи: | адрес электронной почты: | |
| | наименование и реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя: | | | |
| 8.1.2. | Сведения о представителе - юридическом лице (в том числе органе государственной власти, ином государственном органе, органе местного самоуправления), действующем на основании федерального закона: | | | |
| | полное наименование: | | | |
| | ОГРН: | | ИНН: | |
| | страна регистрации (инкорпорации): | дата регистрации: "__"_____г. | номер регистрации: | |
| | почтовый адрес: | телефон для связи: | адрес электронной почты: | |
| | наименование и реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя: | | | |
| 9. | Способ представления заявления и иных необходимых для государственного кадастрового учета недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество документов: | | | |
| | лично | | в публично-правовой компании "Роскадастр" <1> | |
| | | | в многофункциональном центре | |

| | | | |
|-----|---|---|--|
| | | | уполномоченному лицу публично-правовой компании "Роскадастр" при выездном приеме |
| | | | уполномоченному лицу многофункционального центра при выездном приеме |
| | почтовым отправлением | | |
| | в форме электронных документов (электронных образов документов) | | |
| 10. | Способ получения документов: | | |
| | Лично | | в публично-правовой компании "Роскадастр" по месту представления документов |
| | | | в многофункциональном центре по месту представления документов |
| | | | посредством курьерской доставки публично-правовой компанией "Роскадастр" по адресу: _____ |
| | | | посредством курьерской доставки многофункциональным центром по адресу |
| | Почтовым отправлением по адресу: | | |
| | Посредством отправки XML-документа с использованием веб-сервисов | | |
| | по адресу электронной почты в виде ссылки на электронный документ: | | |
| | также по адресу электронной почты: (для уведомления о приостановлении, об отказе) | | |
| 11. | Прошу орган регистрации прав: | | |
| | выдать расписку в получении документов лично: | расписка получена _____ / _____ (подпись) (инициалы, фамилия) | |

| | | |
|-----|---|--|
| | направить уведомление о приеме данного заявления и прилагаемых к нему документов: | |
| | почтовым отправлением по адресу: | |
| | по адресу электронной почты в виде ссылки на электронный документ: | |
| 12. | Для удостоверения государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости прошу: | |
| | выдать выписку из Единого государственного реестра недвижимости | |
| | не выдавать документ | |
| 13. | Документы, прилагаемые к заявлению: | |
| | | |
| | | |
| | Оригинал в количестве ___ экз., на ___ л. | Копия в количестве ___ экз., на ___ л. |
| | | |
| | | |
| | Оригинал в количестве ___ экз., на ___ л. | Копия в количестве ___ экз., на ___ л. |
| | | |
| | | |
| | Оригинал в количестве ___ экз., на ___ л. | Копия в количестве ___ экз., на ___ л. |
| 14. | Примечание: в силу частей 1, 4 статьи 16 Федерального закона от 30.12.2021 N 476-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации | |
| | | |
| | | |
| | | |
| 15. | Подтверждаю свое согласие, а также согласие представляемого мною лица на обработку персональных данных (фамилия, имя, отчество (при наличии); данные, содержащиеся в документе, удостоверяющем личность; СНИЛС; адрес электронной почты; номер телефона; почтовый адрес; реквизиты документа, подтверждающего полномочия) с целью сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных, а также иных действий, необходимых для обработки персональных данных в рамках предоставления органами регистрации прав в соответствии с законодательством Российской Федерации государственных услуг, в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органом регистрации прав в целях предоставления государственной услуги. | |

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------|---|--|-----------|----|--------------------------|----------------------------------|--|--------------------------|--|--|--------------------------|--|-----|--------------------------|--|
| 16. | <p>Настоящим также подтверждаю, что:</p> <p>сведения, указанные в настоящем заявлении, на дату представления заявления достоверны;</p> <p>представленные документы и содержащиеся в них сведения соответствуют установленным законодательством Российской Федерации требованиям, в том числе указанные сведения достоверны;</p> <p>при совершении сделки с объектом недвижимости соблюдены установленные законодательством Российской Федерации требования, в том числе в установленных законом случаях получено согласие (разрешение, согласование и т.п.) указанных в нем органов (лиц); мне известно о возможности привлечения меня в соответствии с законодательством Российской Федерации к ответственности (в том числе уголовной) за представление поддельных документов, в том числе документов, содержащих недостоверные сведения.</p> | | | | | | | | | | | | | | |
| 17. | <p>Даю свое согласие на участие в опросе по оценке качества предоставленной мне государственной услуги:</p> <table border="1" data-bbox="148 831 1554 1155"> <tr> <td data-bbox="148 831 209 913">да</td> <td data-bbox="209 831 268 913"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="268 831 1554 913">по телефону: + 7 (_ _ _) _____</td> </tr> <tr> <td data-bbox="148 913 209 996"></td> <td data-bbox="209 913 268 996"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="268 913 1554 996">посредством терминальных и иных устройств, расположенных в органе регистрации прав</td> </tr> <tr> <td data-bbox="148 996 209 1079"></td> <td data-bbox="209 996 268 1079"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="268 996 1554 1079">посредством официального сайта органа регистрации прав</td> </tr> <tr> <td data-bbox="148 1079 209 1155">нет</td> <td data-bbox="209 1079 268 1155"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="268 1079 1554 1155"></td> </tr> </table> | | | да | <input type="checkbox"/> | по телефону: + 7 (_ _ _) _____ | | <input type="checkbox"/> | посредством терминальных и иных устройств, расположенных в органе регистрации прав | | <input type="checkbox"/> | посредством официального сайта органа регистрации прав | нет | <input type="checkbox"/> | |
| да | <input type="checkbox"/> | по телефону: + 7 (_ _ _) _____ | | | | | | | | | | | | | |
| | <input type="checkbox"/> | посредством терминальных и иных устройств, расположенных в органе регистрации прав | | | | | | | | | | | | | |
| | <input type="checkbox"/> | посредством официального сайта органа регистрации прав | | | | | | | | | | | | | |
| нет | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | | |
| 18. | <p>Подпись</p> <table border="1" data-bbox="148 1234 1153 1435"> <tr> <td data-bbox="148 1234 416 1339">(подпись)</td> <td data-bbox="416 1234 576 1339"></td> <td data-bbox="576 1234 1153 1339">(инициалы, фамилия)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="148 1339 416 1435">(подпись)</td> <td data-bbox="416 1339 576 1435"></td> <td data-bbox="576 1339 1153 1435">(инициалы, фамилия)</td> </tr> </table> | | (подпись) | | (инициалы, фамилия) | (подпись) | | (инициалы, фамилия) | <p>Дата</p> <p>" __ " _____ г.</p> <p>" __ " _____ г.</p> | | | | | | |
| (подпись) | | (инициалы, фамилия) | | | | | | | | | | | | | |
| (подпись) | | (инициалы, фамилия) | | | | | | | | | | | | | |
| 19. | <p>Удостоверительная надпись нотариуса о свидетельствовании подлинности подписи на документе:</p> <p>_____</p> <p>_____</p> | | | | | | | | | | | | | | |
| 20. | <p>Отметка специалиста, принявшего заявление и приложенные к нему документы:</p> <p>_____</p> <p>_____</p> | | | | | | | | | | | | | | |