О применении положений статьи 16 Закона № 476-ФЗ[1] в отношении зданий, учтенных в ЕГРН[2] с назначением – «многоквартирный дом» с расположенными в нем жилыми помещениями (квартирами), и об осуществлении учетно-регистрационных действий в отношении земельного участка, на котором расположенное указанное здание, при наличии в ЕГРН записей о зарегистрированном праве общей долевой собственности на него, как на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме	Если в ЕГРН содержатся сведения о здании с назначением – «многоквартирный дом» с расположенными в нем жилыми помещениями (квартирами) и объекты недвижимости, учтенные в ЕГРН как жилые помещения (квартиры), соответствуют признакам, указанным в пункте 40 статьи 1 ГрК[3], по решению всех собственников этих объектов недвижимости (либо уполномоченного ими лица) сведения ЕГРН о них могут быть приведены в соответствие с действующим законодательством, т.е. вид объекта недвижимости изменен с «помещение» на «здание», внесено назначение – «жилое», вид разрешенного использования – «дом блокированной застройки», исключены сведения о виде жилого помещения – «квартира»; одновременно здание, учтенное в ЕГРН с назначением – «многоквартирный дом», подлежит снятию с государственного кадастрового учета (см. также письма Росреестра от 21.06.2022 № 14-5128-ТГ/22, от 09.08.2022 № 14-6832-ТГ/22). Если в ЕГРН содержатся записи о зарегистрированном праве общей долевой собственности на земельный участок под указанным зданием, 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, на наш взгляд, должно содержать информацию о согласии всех собственников объектов недвижимости, соответствующих указанным в пункте 40 статьи 1 ГрК признакам, 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

[1] Закон № 476-ФЗ – Федеральный закон от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
[2] ЕГРН – Единый государственный реестр недвижимости
[3] Градостроительный кодекс Российской Федерации

	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 выше 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, 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. При этом, учитывая положения части 5 статьи 16 Закона № 476-ФЗ, пункта 3 статьи 11.2 ЗК[4], пункт 52 Требований к подготовке межевого плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Росреестра от 14.12.2021 № П/0592, полагаем, 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). Также отмечаем, что при отсутствии в решении, указанном в части 3 статьи 16 Закона № 476-ФЗ, решения о разделе соответствующего земельного участка, содержащиеся в ЕГРН записи о зарегистрированном праве общей долевой собственности на него как на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме не погашаются.
О наличии у здания признаков дома блокированной застройки	Согласно статье 16 Закон № 476-ФЗ[5]: блок, указанный в пункте 2 части 2 статьи 49 ГрК (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ), 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); замена ранее выданных документов или внесение в них изменений, не требуются и осуществляются по желанию правообладателей объектов недвижимости (часть 2); в случае если до дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ в ЕГРН[6] 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

[5] Закон № 476-ФЗ – Федеральный закон от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
[6] ЕГРН – Единый государственный реестр недвижимости

	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 (часть 3). Таким образом, возможность применения части 1 статьи 16 Закона № 476-ФЗ зависит от соответствия указанного в пункте 2 части 2 статьи 49 ГрК (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ) блока (здания, помещения с любым наименованием) признакам, указанным в пункте 40 статьи 1 ГрК, т.е. соответствия жилому дому, блокированному с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющему отдельный выход на земельный участок. При этом, на наш взгляд, наличие у нескольких блоков (в частности, двух) общего подключения к сети водоснабжения, общего чердачного помещения не препятствует установлению соответствия каждого из них признакам дома блокированной застройки. (Иное толкование нивелирует в целом переходные положения Закона № 476-ФЗ и не позволит привести в соответствие с действующим законодательством большинство «гибридных» объектов недвижимости, права на которые зарегистрированы в установленном порядке в том числе на основании судебных решений.)