

«Месяц знаний»: Разъяснения для профессионального сообщества Южного Урала

По календарю Большого Росреестра сентябрь 2022 года проходит под эгидой «месяца знаний», в связи с чем Управление Росреестра по Челябинской области сообщает о запуске новой рубрики «Месяц знаний». Ежеженедельно, в течение всего месяца, мы будем размещать разъяснительные материалы для профессионального сообщества Южного Урала. Начнем с информации, которая будет полезна для кадастровых инженеров. В частности, разберем вопрос заполнения раздела «Заключение кадастрового инженера» межевого плана, подготовленного для осуществления кадастрового учета и регистрации прав на образуемые земельные участки в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

1 марта 2022 года вступил в силу Федеральный закон № 476-ФЗ, которым установлено, что в случае, если объект недвижимости соответствует признакам, указанным в п. 40 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ, то такой объект признается домом блокированной застройки независимо от того, является ли он зданием или помещением в здании.

В случае, если в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) имеются записи о регистрации права на жилые помещения, которые соответствуют признакам домов блокированной застройки, собственники указанных помещений вправе совместным решением уполномочить одного из собственников таких объектов на обращение от имени всех собственников в орган регистрации прав с заявлением об учете изменений сведений ЕГРН в части приведения вида, назначения и вида разрешенного использования объекта.

В названном решении может содержаться указание на решение таких собственников о разделе земельного участка, находящегося в общей долевой собственности собственников блоков в таком доме, с образованием земельных участков под каждым домом блокированной застройки.

В этом случае одновременно с заявлением об изменении вида, назначения и вида разрешенного использования здания/помещения в орган регистрации прав должно быть представлено заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на образуемые земельные участки с приложением межевого плана.

В разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана, подготовленного на образуемые участки, кадастровым инженерам необходимо указывать связь блоков, учтенных в качестве помещений.

Отсутствие в градостроительном регламенте, утвержденном применительно к территориальной зоне, в границах которой расположены объекты недвижимости, указания на соответствующий вид разрешенного использования, а также утвержденных параметров разрешенного строительства и утвержденных предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков, не является препятствием для раздела земельного участка и внесения в ЕГРН сведений о домах блокированной застройки.

