С 1 марта 2022 года вступили в силу изменения в Градостроительный
и Жилищный кодексы Российской Федерации, появилось определение двух категорий жилья –многоквартирный дом и дом блокированной застройки.

Учитывая положения частей 3, 4 статьи 16 Федерального закона
от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», учет изменений сведений в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), в части приведения вида, назначения и вида разрешенного использования объекта недвижимости возможно если:

1. Сведения о здании с назначением – «многоквартирный дом»
с расположенными в нем жилыми помещениями (квартирами) внесены в ЕРГН до 01.03.2022 года;
2. Такой дом и объекты недвижимости, учтенные в ЕГРН как жилые помещения (квартиры), соответствуют признакам дома блокированной застройки, указанным в пункте 40 статьи 1 Градостроительного Кодекса РФ
(а именно, дом блокированной застройки – жилой дом, блокированный
с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проёмов и имеющий отдельный выход на земельный участок);
3. Права на жилые помещения (квартиры) зарегистрированы в ЕГРН.

*Если собственник располагает правоустанавливающими документами, выданными БТИ до 03.09.1998 года, необходимо сначала зарегистрировать данные объекты недвижимости в ЕГРН. Данная услуга бесплатна.*

При соблюдении данных условий **совместно** **все собственники жилых помещений** **(квартир)** вправе обратиться в орган регистрации прав
с заявлением об учете изменений сведений в ЕГРН в части приведения вида, назначения и вида разрешенного использования таких домов в соответствие
с требованиями законодательства Российской Федерации, а именно, об учете изменений сведений о виде – «помещение», назначении – «жилое», виде жилого помещения – «квартира», на вид – «здание», назначение – «жилой дом», вид разрешенного использования – «дом блокированной застройки».

*Также совместным решением можно уполномочить одного из собственников, на обращение от имени всех собственников дома в орган регистрации прав, но потребуется оформление нотариальной доверенности.*

Заявление об учете изменений сведений в ЕГРН может быть предоставлено путём личного обращения в любой офис многофункционального центра по предоставлению государственных
и муниципальных услуг (МФЦ) независимо от места нахождения объекта недвижимости, также заявление можно предоставить в форме электронного документа через личный кабинет на официальном сайте Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru/>) (при наличии электронной подписи).

Одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета соответствующих изменений в отношении указанных домов, учтенных
в ЕГРН в качестве помещений, орган регистрации прав снимает
с государственного кадастрового учета здание, в котором, по сведениям ЕГРН, они расположены.

Подготовка заключений и актов органами местного самоуправления
и уплата государственной пошлины не требуется.

Проведенный учет изменения сведений в ЕГРН удостоверяются выпиской из ЕГРН.

*Если в собственности находится не квартира, а доля в праве собственности на жилой дом, то внести в ЕГРН изменение наименования вида использования на «дом блокированной застройки» невозможно в связи с прямым законодательным запретом (часть 7 статьи 41 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Признать жилой дом домом блокированной застройки можно в судебном порядке.*

Зачастую **земельные участки под отдельными блоками дома** **блокированной застройки** не сформированы, земельный участок находится в долевой собственности владельцев таких блоков.

После внесения в ЕГРН изменения вида использования на «дом блокированной застройки» 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 государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав (заявления всех собственников блоков дома блокированной застройки, соглашения о разделе первоначального земельного участка, межевого плана на образуемые земельные участки).

Чтобы сформировать земельный участок под домом блокированной застройки сначала необходимо провести кадастровые работы по межеванию земельного участка.

Для этого заключается договор подряда на проведение кадастровых работ с кадастровым инженером, являющимся членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров, или с организацией, имеющей в штате кадастрового инженера.

В результате проведения таких работ вы получите межевой план, который необходим для кадастрового учета образуемых земельных участков.

Как правило, кадастровые инженеры формируют документы для государственного кадастрового учета и государственной регистрации права на образованные земельные участки и в электронном виде и самостоятельно направляют их в орган регистрации прав.

Также все собственники самостоятельно могут обратиться в орган регистрации прав посредством обращения в МФЦ для государственного кадастрового учета и государственной регистрации права на образованные земельные участки либо через личный кабинет на официальном сайте Росреестра (при наличии электронной подписи).

За регистрацию права собственности на земельные участки подлежит уплата госпошлины. Проведенные государственный кадастровый учет
и государственная регистрация прав удостоверяются выпиской из ЕГРН.

### **За дополнительной информацией по вопросам внесения изменений в ЕГРН и/или регистрации прав собственности необходимо обратиться в Управление Росреестра по Томской области (многоканальный телефон 8-800-100-34-34, контактные телефоны территориальных отделов можно уточнить на сайте Росреестра https://rosreestr.gov.ru).**