



АССОЦИАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ ПАЛАТА
КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ»

476-ФЗ от 30.12.2021:

Определение МКД и дома блокированной застройки



***вступит в силу с 01.03.2022.**

МКД

здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя общее имущество.

МКД может также включать принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места.



Дом 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.



Блок, соответствующий этим признакам признается домом блокированной застройки независимо от того является ли он зданием или помещением в случае соблюдения следующих условий:

- имеет не более 3 этажей;
- количество блоков в жилом доме не превышает 10;
- блок предназначен для проживания одной семьи;
- имеет общие стены без проемов с соседними блоками;
- расположен на отдельном зу;
- имеет выход на территорию общего пользования;
- строительство или реконструкция жилого дома осуществлялась без привлечения бюджетных средств.

**Замена старых документов на блок или
жилой дом блокированной застройки не требуется!**



АССОЦИАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ ПАЛАТА
КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ»

476-ФЗ от 30.12.2021:

Добровольное переоформление ранее построенных блоков



***вступит в силу с 01.03.2022.**

Если до 1 марта 2022 года в ЕГРН

были внесены сведения о блоках в качестве жилых помещений в жилых домах блокированной жилой застройки и зарегистрированы права на них, то собственники блоков вправе совместным решением уполномочить одного из собственников на обращение в Росреестр с заявлением об учете изменений сведений ЕГРН объекта недвижимости.



Росреестр в отношении всех блоков изменяет:

- вид объекта недвижимости на «здание»;
- назначение объекта недвижимости на «жилой дом»;
- ВРИ на «дом блокированной застройки»;
- исключает наименования объектов недвижимости, не соответствующих ВРИ;
- снимает с ГКУ здание, в котором расположены блоки.

Если жилой дом блокированной застройки расположен на зу, находящемся в общей долевой собственности, в Росреестр могут быть поданы заявления о ГКУ и ГРП на образуемые зу под каждым домом блокированной застройки + межевой план.



Отсутствие в градерегламенте указания на вид объекта недвижимости, ВРИ, параметров разрешенного строительства, предельных размеров зу, не является препятствием для внесения в ЕГРН указанных сведений.



**АССОЦИАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ ПАЛАТА
КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ»**

476-ФЗ от 30.12.2021:

**Особенности подготовки ТП при
ИЖС с привлечением средств
дольщиков**



***вступит в силу с 01.03.2022.**

Технический план объекта ИЖС,

стр-во которого осуществлялось по 214-ФЗ от 30.12.2004 "Об участии в долевом строительстве МКД..." и в отношении которого заключен договор долевого стр-ва, подготавливается на основании:

- разрешения на строительство;
- договора участия в долевом строительстве (при наличии);
- плана объекта ИЖС, в том числе являющегося составной частью договора долевого стр-ва.



В технических планах указываются сведения о таких договорах (наименование, дата, номер).

В случае, если разрешение на строительство было представлено для государственной регистрации договоров долевого строительства, содержащиеся в таких документах сведения указываются в ТП в установленном объеме.

Копии договоров (если они есть в ЕГРН) и плана объекта ИЖС в техплан не включаются.





**АССОЦИАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ ПАЛАТА
КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ»**

476-ФЗ от 30.12.2021:

Особенности ГКУ при ИЖС с привлечением средств дольщиков



***вступит в силу с 01.03.2022.**

ГКУ объектов ИЖС, строительство которых осуществлялось в соответствии с ФЗ от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве МКД ...», объектов, которые подлежат отнесению к общему имуществу, ОКСов, для строительства которых не требуется получение разрешения на строительство, земельных участков, на которых расположены такие объекты, осуществляется без одновременной государственной регистрации прав на основании:

- заявления застройщика;
- разрешения на строительство (если его нет в ЕГРН);
- разрешения на ввод в эксплуатацию с техническими планами;
- соглашений, заключенных застройщиком с участниками долевого строительства (при наличии);
- межевого плана образуемых в соответствии с ПМТ земельных участков;
- если заключены договоры долевого стр-ва, в заявлении указываются сведения о них (наименование, дата, номер)

