

**Информация Управления Росреестра по Новосибирской области для информирования населения в рамках информационных кампаний по программе «Социальная газификация» о межевании земельных участков**

18.02.2022 под председательством заместителя Губернатора Новосибирской области Сёмки С.Н. состоялось заседание регионального штаба по догазификации, на котором освещен вопрос об объектах блокированной застройки в газифицированных населенных пунктах, у которых земельным участкам установлен вид использования под строительство многоквартирного дома.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.09.2021 №1547 «Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сетям газораспределения и о признании утратившим силу некоторых актов Правительства Российской Федерации» догазификация осуществляется в отношении домовладений граждан.

Под домовладением понимается объект индивидуального жилищного строительства или жилой дом блокированной застройки и примыкающие к ним и (или) отдельно стоящие на общем с объектом индивидуального жилищного строительства или жилым домом блокированной застройки земельном участке надворные постройки (гараж, бассейн), теплица (зимний сад), помещения для содержания домашнего скота и птицы, иные объекты).

Для подключения к сетям газоснабжения необходимо, чтобы право на дом и земельный участок (домовладение) было зарегистрировано в установленном законом порядке.

На практике возникают случаи, когда на кадастровый учет поставлен единый земельный участок с видом разрешенного использования «для строительства/эксплуатации/размещения многоквартирного дома», на котором расположены дома блокированной застройки, что делает невозможным гражданину реализовать право на газификацию домовладения.

01.03.2022 вступил в силу Федеральный закон от 30.12.2021 №476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон №476-ФЗ).

Согласно ч.1,3 и 5 ст. 16 Закона №476-ФЗ блок, указанный в пункте 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Закон №476-ФЗ), соответствующий признакам, указанным в пункте 40 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, со дня вступления в силу Закон №476-ФЗ признается домом блокированной застройки независимо от того, является ли данный блок зданием или помещением в здании.

В случае если до дня вступления в силу Закон №476-ФЗ в Единый государственный реестр недвижимости 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 Градостроительного кодекса

Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона), 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 федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - орган регистрации права), с заявлением об учете изменений сведений Единого государственного реестра недвижимости в части приведения вида, назначения и вида разрешенного использования объекта недвижимости в соответствие с требованиями законодательных актов Российской Федерации, измененных настоящим Федеральным законом. 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 строительства таких объектов не является препятствием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости указанных сведений.

В случае если созданный до дня вступления в силу Закона №476-ФЗ жилой дом блокированной застройки, указанный в пункте 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона), расположен на земельном участке, находящемся в общей долевой собственности собственников блоков в таком доме, решение, указанное в части 3 настоящей статьи, может содержать указание на решение таких собственников о разделе данного земельного участка с образованием земельных участков под каждым домом блокированной застройки. В этом случае одновременно с заявлением, указанным в части 3 настоящей статьи, 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.

Таким образом, допускается изменение вида, назначения и вида разрешенного использования объекта недвижимости с одновременным разделом земельного участка, на котором расположен такой объект недвижимости.

Соответственно под каждым домом блокированной застройки подлежит формированию отдельный земельный участок.

При разделе земельного участка, в соответствии с ч.5 ст.16 Закона №476-ФЗ рекомендуем выбирать вид разрешенного использования «Блокированная жилая застройка», даже если такой вид разрешенного использования и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков отсутствует в градостроительном регламенте, утвержденном применительно к территориальной зоне, в границах которой расположен земельный участок.