

Особенности государственного кадастрового учета вновь созданного здания и сооружения

Вы построили жилой дом! Что дальше делать, чтобы стать его полноправным хозяином? Свое строение необходимо узаконить - поставить на государственный кадастровый учет и зарегистрировать право собственности. На основании Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», вступившего в силу с 1 января 2017 года, обе процедуры осуществляются одновременно, по заявлению правообладателя.

Статья 40 Закона гласит, что государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляется:

- на созданные здание или сооружение на основании разрешения на ввод соответствующего объекта недвижимости в эксплуатацию;
- на объект незавершенного строительства на основании разрешения на строительство такого объекта;
- на созданные здание или сооружение, для строительства которых в соответствии с федеральными законами не требуется разрешение на строительство, а также на соответствующий объект незавершенного строительства, осуществляются на основании технического плана таких объектов недвижимости.

И во всех выше перечисленных случаях - на основании правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости, или документа, подтверждающего в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации возможность размещения таких созданных сооружений, а также соответствующих объектов незавершенного строительства, без предоставления земельного участка или установления сервитута.

Государственная регистрация прав на созданные здание, сооружение осуществляется также в случае, если на момент государственной регистрации прав на созданные здание, сооружение истек срок действия договора аренды или безвозмездного пользования земельным участком, предоставленным для цели строительства указанных объектов недвижимости, при этом на момент ввода в эксплуатацию указанных объектов недвижимости срок действия соответствующего договора не истек.

При этом нужно учитывать, что не менее важна регистрация земельного участка, на котором расположена постройка. Если в едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) отсутствуют сведения о таком земельном участке, то одновременно с учетом и регистрацией здания осуществляется государственный кадастровый учет и государственная регистрация права на земельный участок.

Самое главное, что лица, не оформившие право собственности на объект недвижимости, не смогут полноценно распоряжаться своим имуществом, продавать его, дарить и передавать по наследству.

Управление Росреестра по Ивановской области.