

ОСОБЕННОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА И ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ВНОВЬ ВОЗВЕДЕННЫЕ ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В соответствии со статьей 219 Гражданского Кодекса РФ право собственности на здание, сооружение и другое вновь созданное недвижимое имущество возникает с момента государственной регистрации права.

Объект нового строительства как объект права признается существующим с момента регистрации права, то есть до момента регистрации вновь создаваемая (вновь созданная) недвижимая вещь юридически не существует. Следовательно, лицо, построившее объект не будет вправе распоряжаться данным объектом недвижимости, и совершать в отношении него какие-либо гражданско-правовые сделки.

Особенности государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на вновь созданный объект недвижимого имущества установлены Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон) и Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – ГрК РФ).

Для государственной регистрации права собственности (далее – регистрация прав) необходимо осуществить государственный кадастровый учет объекта (далее – кадастровый учет). Процедура постановки на кадастровый учет и регистрация прав будут проводиться одновременно, за исключением случаев, установленных ч.ч.4,5 статьи 14 Закона.

Следует заметить, что право возводить здания, строения и сооружения, проводить их перестройку или снос в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов принадлежит собственнику земельного участка, а также лицам, которым участок принадлежит на праве постоянного (бессрочного) пользования (землепользователям), а также арендаторам участков. Поэтому, прежде всего, застройщику необходимо оформить права на земельный участок, на котором возводится объект недвижимости.

По общему правилу, предусмотренному статьей 40 Закона, кадастровый учет и регистрация прав на объект осуществляются на основании разрешения на ввод соответствующего объекта недвижимости в эксплуатацию (на объект незавершенного строительства – разрешение на строительство) и правоустанавливающего документа на земельный участок.

Однако стоит обратить внимание, что для объектов индивидуального жилищного строительства или садовых домов предусмотрен особый порядок регистрации, который заключается в следующем.

Статьей 51.1 ГрК РФ регламентирован порядок, по которому застройщик подает в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган

исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления (далее – уполномоченные органы) (к примеру, в администрацию города), уведомление о планируемом строительстве (далее – уведомление), которое должно содержать следующие сведения:

- личные данные застройщика «ФИО, место жительства и т.п.», а также почтовый адрес и (или) адрес электронной почты для связи (для физического лица);

- характеристики земельного участка, на котором осуществляется строительство (кадастровый номер (при его наличии), адрес и т.п.) и сведения о правах на него (право собственности, аренда и т.п.);

- сведения о виде разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства, а также его параметры, в том числе отступы от границ участка.

Уведомление подается на бумажном носителе в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство органы посредством личного обращения, в том числе через МФЦ либо направляется в указанные органы посредством почтового отправления с уведомлением о вручении или единого портала государственных и муниципальных услуг.

Уполномоченный орган в течение семи рабочих дней со дня поступления уведомления:

- проводит проверку соответствия указанных в уведомлении параметров объекта строительства законодательству;

- направляет застройщику способом, определенным им в уведомлении ответ:

- 1) уведомление о соответствии параметров жилого или садового дома установленным параметрам и допустимости его размещения на земельном участке,

- 2) уведомление о несоответствии постройки установленным параметрам и (или) недопустимости её размещения на земельном участке.

Завершив строительство, гражданину (застройщику) необходимо подготовить технический план выстроенного жилого или садового дома. Для этого следует обратиться к кадастровому инженеру, который произведет выезд для замеров и определения координат строения. По итогу работ будет подготовлен технический план, который должен соответствовать требованиям, установленных Законом.

Далее застройщик должен направить в уполномоченный орган уведомление об окончании строительства жилого либо садового дома (уведомление должно быть подано не позднее 1-го месяца со дня окончания строительства (реконструкции) объекта). К уведомлению об окончании строительства необходимо приложить технический план объекта и документ об уплате государственной пошлины за государственную регистрацию права.

Уполномоченный орган в срок не позднее семь рабочих дней с даты поступления от застройщика уведомления об окончании строительства или реконструкции (в случае соответствия построенного объекта требованиям

законодательства о градостроительной деятельности) и необходимых документов обязан направить в Росреестр заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на вновь созданный объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом.

Если орган местного самоуправления по каким-либо причинам не сможет в установленный срок направить заявление в Росреестр, то гражданин может сделать это самостоятельно. Росреестр в таком случае самостоятельно запросит у органа местного самоуправления все необходимые документы в рамках межведомственного взаимодействия.

Обращаем внимание, что за регистрацию права собственности нужно уплатить государственную пошлину в соответствии со статьей 17 Закона, в рассмотренном случае – 350 рублей.