

Кадастровая палата объясняет, что делать с объектами незавершенного строительства

Индивидуальная жилая застройка развита по всей стране, в том числе и в Ростовской области. Случается, что строительство дома затягивается, либо до завершения строительства возникает потребность в продаже объекта. Специалисты Кадастровой палаты по Ростовской области подготовили ответ на вопросы собственников: что именно считается «недостроен» и нужно ли его регистрировать?

Объект незавершенного строительства согласно Гражданскому кодексу относится к недвижимому имуществу, как и готовые объекты. Чтобы стать законным владельцем и свободно распоряжаться своим имуществом (продать, сдать в аренду, передать в дар), необходимо поставить его на кадастровый учет. Это делается в рамках единой процедуры: подается одно заявление сразу и на осуществление кадастрового учета, и на регистрацию права собственности. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на объект незавершенного строительства осуществляются на основании техплана и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости.

Для этого необходимо представить в ближайший офис МФЦ следующие документы:

- заявление;
- технический план (в состав которого входит разрешение на строительство);
- правоустанавливающий документ на земельный участок.

Разрешение на строительство и правоустанавливающие документы собственник должен оформить самостоятельно, а подготовка технического плана – это работа кадастрового инженера. При подготовке техплана на объект незавершенного строительства, обязательно нужно указать основные характеристики объекта (площадь или площадь застройки) и степень готовности объекта в процентах.

В результате учетно-регистрационных действий заказчик получает выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), в которой отражены характеристики объекта, его кадастровый номер, а также сведения о правах. Выписка из ЕГРН является единственным правоудостоверяющим документом на объект недвижимости.

После того, как строительство завершилось, необходимо вновь пригласить кадастрового инженера для составления техплана на уже готовый объект. В техническом плане следует прописать кадастровый номер объекта

незавершенного строительства. В ходе учетно-регистрационных действий в отношении достроенного объекта, сведения об исходном объекте (объекте незавершенного строительства) в ЕГРН станут архивными, а у законченного дома появятся новые кадастровый номер и запись о регистрации права.