

Управление Росреестра по Санкт-Петербургу о единой процедуре

О единой процедуре осуществления государственного кадастрового учета и регистрации прав на недвижимое имущество прошла горячая телефонная линия в Управлении Росреестра по Санкт-Петербургу.

Вступивший в силу с 1 января 2017 года Федеральный закон №218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости» предусматривает возможность подачи заявления на проведение кадастрового учета и регистрации прав в рамках единой процедуры. Введение единой процедуры сокращает сроки и упрощает оформление ряда объектов недвижимого имущества.

Приводим некоторые ответы.

Вопрос: Я заключил договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома. Должен ли я после сдачи дома самостоятельно подать документы на кадастровый учет и одновременно на регистрацию своего права собственности?

Ответ: В случае с многоквартирными домами порядок постановки на кадастровый учет следующий. Согласно ч. 5 ст. 14 Федерального закона №218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости» в связи с созданием объекта недвижимости на основании Разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, государственный кадастровый учет осуществляется без одновременной государственной регистрации прав.

При этом Разрешение на ввод предоставляется органом государственной власти (либо органом местного самоуправления) в порядке, предусмотренном статьей 19 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости». Именно на орган государственной власти (органом местного самоуправления) возлагается обязанность направить в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и необходимые документы в отношении соответствующего объекта недвижимости. Произвести это необходимо в электронной форме и в срок не позднее пяти рабочих дней с даты принятия такого решения.

За непредставление указанных документов орган государственной власти (орган местного самоуправления) несет ответственность, предусмотренную законодательством

Российской Федерации (ст. 19 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»).

Кроме того, как установлено, ч.4 ст. 40 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» при осуществлении государственного кадастрового учета многоквартирного дома одновременно осуществляется государственный кадастровый учет всех расположенных в нем жилых и нежилых помещений, в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме, а также расположенных в таком многоквартирном доме машино-мест. Постановка на учет осуществляется на основании технического плана многоквартирного дома, который в обязательном порядке содержит также полученную по результатам кадастровых работ информацию, необходимую для осуществления государственного кадастрового учета помещений (в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме), расположенных в таком многоквартирном доме (ч. 15 ст. 24 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»).

Вопрос: Я построил за счет собственных средств жилой дом на земельном участке, предоставленном под индивидуальное жилое строительство (ИЖС). В этом доме фактически проживает еще две семьи, также принявшие участие в его строительстве. Могу ли я одновременно поставить на учет помещения в таком доме и оформить право собственности?

Ответ: В силу норм ч. 7 ст. 41 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» государственный [кадастровый учет](#) и государственная [регистрация права собственности на помещения](#) или помещение (в том числе жилые) [в жилом доме](#) (объекте индивидуального жилищного строительства) или в жилом строении (предусмотренном Федеральным законом от 15 апреля 1998 года N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан") [не допускаются](#).

Обратите также внимание, что согласно положениям п. 2 ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации под объектами ИЖС понимаются отдельно стоящие [жилые дома](#) с количеством этажей не более чем три, [предназначенные для проживания одной семьи](#). В данной ситуации Вам необходимо обратить внимание на целевое использование своего земельного участка.

Вопрос: У меня имеется земельный участок в садоводстве. Я хочу оформить права на него, т.е. выделить из общей территории садоводства. Действует ли принцип одновременности при разделе земельного участка, предоставленного садоводству, при постановке его объекта на кадастровый учет?»

Ответ: Согласно ч. 4 ст. 41 Федерального закона №218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости» при разделе земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения

садоводства, огородничества, дачного хозяйства, кадастровый учет и государственная регистрация прав заявителя на его земельный участок, образованный из указанного земельного участка, осуществляется одновременно с государственным кадастровым учетом изменений земельного участка, предоставленного садоводству, который сохраняется в измененных границах.

Таким образом, одновременная регистрация и постановка на кадастровый учет всех земельных участков, образованных в результате раздела из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, не требуется.

При этом постановка на кадастровый учет земельного участка, принадлежащего заявителю, должна быть осуществлена обязательно одновременно с регистрацией его прав на такой объект.