

Когда кадастровый учет и регистрация прав

осуществляются одновременно

Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Закон о регистрации), вступившим в силу с 01.01.2017, предусмотрено одновременное осуществление кадастрового учета и государственной регистрации прав.

В связи с поступлением вопросов от курян, специалисты Управления Росреестра по Курской области разъясняют, в каких случаях возможна такая процедура.

- По смыслу положений Закона о регистрации зарегистрировать права на объекты недвижимости по общему правилу будет невозможно, если в отношении таких объектов не осуществлен кадастровый учет.

Если сведения о таком объекте недвижимости отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), предусмотрены случаи одновременного осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении объекта недвижимости, в связи с:

- созданием объекта недвижимости (за исключением ситуаций, когда кадастровый учет можно осуществить без одновременной государственной регистрации прав);

- образованием объекта недвижимости (кроме случая изъятия земельного участка или расположенной на нем недвижимости для государственных и муниципальных нужд;

- прекращением существования объекта недвижимости, права на который зарегистрированы в ЕГРН;

- образованием или прекращением существования части объекта, на которую распространены ограничения прав и обременения объекта, подлежащие государственной регистрации.

В главе 6 Закона о регистрации конкретизированы случаи, когда государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляется одновременно:

- на созданные здание, сооружение, на объект незавершенного строительства, а в случае, если в ЕГРН не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположены такие здание, сооружение, объект незавершенного строительства, такие учетно-регистрационные действия осуществляются одновременно с государственным кадастровым учетом и (или) государственной регистрацией права заявителя на такой земельный участок, за исключением случая, предусмотренного частью 10 статьи 40 (статья 40 часть 1);

- в отношении всех образуемых объектов недвижимости в случае образования двух и более объектов недвижимости в результате раздела объекта недвижимости, объединения объектов недвижимости, перепланировки помещений, изменения границ между смежными помещениями в результате перепланировки или изменения границ смежных машино-мест (статья 41 часть 1);

- в отношении всех образуемых земельных участков, в случае образования двух и более земельных участков в результате раздела земельного участка, перераспределения земельных участков (статья 41 часть 2);

- в отношении исходных объектов недвижимости, снятие с государственного кадастрового учета и государственная регистрация прекращения прав которых осуществляются одновременно с государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией прав на все объекты недвижимости, образованные из таких объектов недвижимости (статья 41 часть 3).

Кроме того, по правилам статьи 44 Закона:

- государственная регистрация договора аренды части земельного участка, осуществляется в отношении части земельного участка, учтенной в ЕГРН, или одновременно с государственным кадастровым учетом такой части (часть 3);

- государственная регистрация сервитута, предусматривающего право ограниченного пользования частью земельного участка, осуществляется в отношении части земельного участка, учтенной в ЕГРН, или одновременно с государственным кадастровым учетом такой части; государственный кадастровый учет части земельного участка осуществляется одновременно с государственной регистрацией сервитута, которым предусмотрено право ограниченного пользования такой частью без соответствующего заявления (часть 4);

- государственный кадастровый учет части здания или сооружения, право на которые зарегистрировано в ЕГРН, в частности блок-секция, подъезд, помещение, в том числе в виде этажа, нескольких этажей, совокупность имеющих общие строительные конструкции комнат (смежные комнаты в помещении), расположенных в пределах этажа (этажей), осуществляется одновременно с государственной регистрацией договора аренды на такую часть здания или сооружения без соответствующего заявления (часть 5).

Документы для одновременного осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении объекта недвижимости можно подать в пунктах приема ОБУ «МФЦ» и филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Курской области.