Кадастровый учет введенного в эксплуатацию объекта без участия правообладателя

Вступивший с 01.01.2017г. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) установил обязанность для органов, уполномоченных на принятие решения о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, в срок не позднее 5 рабочих дней с даты принятия такого решения направить в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете в отношении соответствующего объекта недвижимости. Вместе с заявлением должно быть представлено разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию с приложенным к нему и являющимся его неотъемлемой частью техническим планом. Таким образом, проведение государственного кадастрового учета возможно без участия правообладателя объекта недвижимости либо правообладателя земельного участка, на котором такой объект недвижимости расположен.

Данный порядок взаимодействия органа регистрации прав и органа местного самоуправления способствует экономии времени правообладателей и застройщиков, так как отсутствует необходимость самостоятельного обращения в орган регистрации прав; минимизации бюрократических «проволочек» при осуществлении государственных функций (осуществление учетно-регистрационных действий одним лицом в отсутствии заявителя) и своевременному внесению сведений о вновь возводимых и реконструируемых объектах в реестре объектов недвижимости.

Орган регистрации прав, в свою очередь, при поступлении таких документов осуществляет постановку на государственный кадастровый учет объекта недвижимости (при вводе в эксплуатацию вновь построенного объекта) либо вносит изменения в существующий объект недвижимости (в случае реконструкции объекта недвижимости). Срок кадастрового учета не превышает 5 рабочих дней с момента поступления документов. При этом, в случае ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, одновременно осуществляется постановка на государственный кадастровый учет всех квартир, а также иных помещений, расположенных в нем, включая помещения, которые относятся к имуществу общего пользования.

Стоит обратить внимание, что в случае выявления оснований, препятствующих осуществлению государственного кадастрового учета (оснований, предусмотренных ст.26 Закона о регистрации), по результатам рассмотрения представленных органом власти документов, принимается решении о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета, которое направляется также в электронном виде в адрес органа власти, представившего документы.

После осуществления государственного кадастрового учета объекта недвижимости, на основании представленного в орган регистрации прав разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, у правообладателя объекта недвижимости отсутствует необходимость дополнительного обращения в орган регистрации прав с целью внесения соответствующих изменений; а в случае строительства объекта необходимо обратиться только за регистрацией права на него.

Отметим, что этот механизм успешно реализуется в Ульяновской области. С момента начала действия вышеуказанной нормы в орган регистрации прав поступило около 900 заявлений от уполномоченных органов власти или организаций, выдавших разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Среди которых только по городу Ульяновску введено в эксплуатацию и поставлено на государственный кадастровый учет 77 многоквартирных жилых домов, в которых расположено более 5500 квартир.

***Информация предоставлена***

***Филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ульяновской области***