

Если образован новый объект недвижимости

Какие особенности существуют и каков порядок учета при образовании новых объектов недвижимости, например, при новом строительстве многоквартирного дома или разделе земельного участка (в том числе выдел доли)?

На вопросы отвечает Вохмянина Лариса Алексеевна, начальник отдела обеспечения ведения кадастра филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Кировской области.

Начну с того, что особенности осуществления кадастрового учета при образовании объектов недвижимости оговорены в статье 24 Закона о кадастре.

В случае одновременного образования двух и более объектов недвижимости представляется одно заявление о кадастровом учете всех одновременно образуемых объектов недвижимости и необходимые для их кадастрового учета документы. Постановка на учет всех таких образуемых объектов недвижимости осуществляется одновременно.

В случае образования объекта недвижимости в результате выдела доли в натуре из объекта недвижимости или образования земельных участков в результате раздела, при котором преобразуемый земельный участок сохраняется в измененных границах, представляется только заявление о постановке на учет такого образуемого объекта недвижимости и необходимые для его кадастрового учета документы

И эти сведения вносятся в государственный кадастр недвижимости?

Да. Но внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения при постановке на учет образованного объекта недвижимости или образованных объектов недвижимости или части объекта недвижимости носят временный характер.

Сведения утрачивают временный характер со дня государственной регистрации права на образованный объект недвижимости.

Если по истечении пяти лет со дня постановки на учет образованного объекта недвижимости не осуществлена государственная регистрация права собственности на него либо аренды, такие сведения аннулируются и исключаются из государственного кадастра недвижимости.

В течение срока действия временного характера внесенных в государственный кадастр недвижимости сведений об объекте недвижимости по заявлению собственника объекта недвижимости или собственников объектов недвижимости, в результате преобразования которых был

образован такой объект недвижимости, сведения о таком объекте недвижимости могут быть аннулированы.

Есть ли исключения из этого порядка?

Да. Временный характер сведений не присваивается в случае, если право собственности на данные объекты недвижимости считается возникшим в силу федерального закона вне зависимости от момента государственной регистрации этого права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а так же в случае образования искусственного земельного участка.

Понятие искусственного земельного участка раскрыто в статье 3 Федерального закона от 19.07.2011 № 246-ФЗ «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», где сказано, что:

Искусственный земельный участок - сооружение, создаваемое на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, путем намыва или отсыпки грунта либо использования иных технологий и признаваемое после ввода его в эксплуатацию также земельным участком.

Как осуществляется постановка на кадастровый учет искусственного земельного участка?

Для постановки на учет искусственно созданного земельного участка в орган кадастрового учета представляются заявление о кадастровом учете искусственного земельного участка и следующие необходимые для кадастрового учета документы:

- 1) межевой план искусственного земельного участка;
- 2) документация по планировке территории в планируемых границах искусственного земельного участка;
- 3) копия разрешения на ввод искусственно созданного земельного участка в эксплуатацию;
- 4) документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя лица, имеющего право на обращение с заявлением о кадастровом учете (если с данным заявлением обращается представитель такого лица);
- 5) копия решения о создании искусственного земельного участка.

Требовать иные документы не допускается.

Подготовила Т. Кузнецова, специалист по связям с общественностью филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Кировской области