Приобретение прав и регистрация на объекты незавершенного строительства.

Вопрос об отнесении объектов незавершенного строительства к объектам недвижимости в течение длительного времени являлся дискуссионным. Объект незавершенного строительства как индивидуально-определенная вещь имеет прочную связь с землей и его перемещение без ущерба назначению невозможно, соответственно, он отвечает критерию недвижимого имущества. Согласно статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) объекты незавершенного строительства включены в перечень недвижимых вещей.

В соответствии с пунктом 1 статьи 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав.

Особенности осуществления государственного кадастрового учета и для государственной регистрации прав на объекты незавершенного строительства отражены в статье 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

Право собственности на созданный объект недвижимого имущества регистрируется на основании правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен этот объект недвижимого имущества, а также разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, если в соответствии с законодательством Российской Федерации требуется получение такого разрешения.

Представление правоустанавливающего документа на указанный земельный участок не требуется в случае, если на основании данного документа ранее было зарегистрировано право заявителя на указанный земельный участок в установленном настоящим Федеральным законом порядке.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, если в соответствии с законодательством Российской Федерации требуется получение такого разрешения, запрашивается органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, в органе, выдавшем такое разрешение, при условии, что заявитель не представил такое разрешение по собственной инициативе.

Право собственности на объект незавершенного строительства регистрируется на основании правоустанавливающих документов на земельный участок, на котором расположен объект незавершенного строительства, и разрешения на строительство, если в соответствии с законодательством Российской Федерации для строительства создаваемого объекта требуется получение такого разрешения.

Представление правоустанавливающего документа на указанный земельный участок не требуется в случае, если на основании данного документа ранее было зарегистрировано право заявителя (право лица, представителем которого является заявитель, если документы на государственную регистрацию представлены представителем) на указанный земельный участок в установленном настоящим Федеральным законом порядке.

Разрешение на строительство, если в соответствии с законодательством Российской Федерации для строительства создаваемого объекта требуется получение такого разрешения, запрашивается органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, в органе, выдавшем такое разрешение, при условии, что заявитель не представил такое разрешение по собственной инициативе.

В случае, если земельный участок, отведенный для создания объекта недвижимого имущества, принадлежит заявителю на праве собственности, право собственности заявителя на объект незавершенного строительства регистрируется на основании документов, подтверждающих право собственности на данный земельный участок, разрешения на строительство. Разрешение на строительство (сведения, содержащиеся в данном документе) запрашивается органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, в органе, выдавшем разрешение на строительство, если заявитель не представил указанный документ по собственной инициативе.

В случае, если земельный участок, отведенный для создания объекта недвижимого имущества, принадлежит заявителю на ином праве, чем право собственности, право собственности заявителя на объект незавершенного строительства регистрируется на основании документов, подтверждающих право пользования данным земельным участком, разрешения на строительство.

При этом необходимо иметь в виду, что не подлежит государственной регистрации право собственности на возведенный объект недвижимости, являющийся самовольной постройкой.

В соответствии со статьей 222 ГК РФ самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество:

-созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами;

-созданное без получения на это необходимых разрешений;

-созданное с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

При наличии хотя бы одного из указанных признаков строение признается самовольной постройкой.

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Право собственности на самовольную постройку может быть признано только судом и подлежит государственной регистрации на основании соответствующего судебного акта (пункт 3 статьи 222 ГК РФ).

В случае, если после первичной регистрации права собственности на незавершенный строительством объект застройщик возобновил строительство, что повлекло изменение объекта, на основании новой технической документации объекта по заявлению правообладателя могут быть внесены изменения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним в подраздел I. Если после первичной регистрации права собственности на объект незавершенный строительством правообладатель закончил строительство и объект был принят в эксплуатацию, объект незавершенного строительством прекращает свое существование, являясь источником для нового объекта. Поскольку в данном случае обращение за регистрацией будет вызвано образованием нового объекта недвижимости, должна быть проведена государственная регистрация права на вновь создаваемый объект недвижимого имущества в соответствии с п.1 ст.25 Закона о регистрации, а право на объект незавершенного строительством подлежит прекращению.

Объект незавершенного строительства может стать предметом сделок. Как и при обычной купле-продаже объекта недвижимости, в случае продажи объекта незавершенного строительства договор заключается в письменной форме, несоблюдение которой влечет его недействительность (статья 550 ГК РФ). Переход к покупателю права собственности на объект незавершенного строительства подлежит государственной регистрации (статья 551 ГК РФ).

Если продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемый объект незавершенного строительства, то покупателю передается право собственности на этот земельный участок. В случае если земля не принадлежит продавцу на праве собственности, продажа объекта допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором. При этом покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости (статья 552 ГК РФ).

Ведущий специалист –эксперт Красносулинского отдела

Управления Росреестра по Ростовской области Е.Ю.Сыроватко