

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Челябинской области сообщает об особенностях постановки на учет объектов незавершенного строительства

В соответствии с пунктом 1 статьи 130 Гражданского кодекса РФ объекты незавершенного строительства отнесены к недвижимым вещам.

В соответствии с Постановлением Пленума Верховного суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», при разрешении вопроса о признании правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) необходимо установить, что на нем, по крайней мере, полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы (пункт 1 статьи 130 ГК РФ). Замощение земельного участка, не отвечающее признакам сооружения, является его частью и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью (пункт 1 статьи 133 ГК РФ).

В соответствии с Постановлением Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73, если при проведении правовой экспертизы регистрирующий орган придет к выводу о том, что объект незавершенного строительства как самостоятельная недвижимая вещь отсутствует (например, на объекте не полностью завершены фундаментные работы и т.п.), отказ в государственной регистрации прав является правомерным.

В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», кадастровый учет осуществляется в отношении земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства.

Необходимым документом для осуществления государственного кадастрового учета объекта незавершенного строительства является технический план, подготовленный в соответствии с приказом Минэкономразвития России от 10.02.2012 № 52 «Об утверждении формы технического плана объекта незавершенного строительства и требований к его подготовке» (в редакции приказа Минэкономразвития России от 03.12.2015 № 910) (далее - Требования).

Для объектов незавершенного строительства, представляющих собой здания, строительство которых не завершено, для расчета степени готовности в соответствии с готовностью конструктивных элементов используется следующий перечень конструктивных элементов: фундамент, стены и перегородки, перекрытия, крыша, полы, окна и двери, оборудование, прочие работы.

Таким образом, в соответствии с позициями высших судов объект незавершенного строительства может быть признан недвижимой вещью, если полностью возведен фундамент.

Принимая во внимание позицию высших судов, при поступлении документов на кадастровый учет объекта незавершенного строительства Филиал принимает решение о приостановлении в проведении кадастрового учета на основании п. 5 ч. 2 ст. 26 Закона о кадастре, если у объекта незавершенного строительства указывается только часть фундамента.

Пресс-служба филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Челябинской области