 **ПРЕСС-РЕЛИЗ**

**Случаи одновременного осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.**

В адрес Управления Росреестра по Кировской области в последнее время все чаще стали поступать вопросы о применении положений нового, вступившего в законную силу с 1 января 2017 года Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В частности, многочисленных граждан интересует вопрос об одновременности осуществления кадастрового учета и государственной регистрации прав. Когда и в каких случаях можно осуществлять указанную процедуру.

Ответ можно сформулировать следующим образом:

По смыслу положений Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон), вступившего в силу 01.01.2017, зарегистрировать права на объекты недвижимости по общему правилу будет невозможно, если в отношении таких объектов не осуществлен государственный кадастровый учет.  
 В связи с чем законодатель положениями части 3 статьи 14 Закона предусмотрел случаи одновременного осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении объекта недвижимости, если сведения о таком объекте недвижимости отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН).

Так, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав будут осуществляться одновременно 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 конкретизированы случаи, когда государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляется одновременно. А именно:

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](consultantplus://offline/ref=663677049C9E57C0BA0BC2F0159250D54B1012AA1DA6103E42207C5B3E5925AEA8EC8D5731EDAEA9P4j5H) 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 офисах «Мои документы» и филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Кировской области.

**В.В. Пахомова**

**заместитель начальника отдела правового обеспечения, по контролю (надзору) в сфере саморегулируемых организаций Управления Росреестра по Кировской области**