**Объекты незавершенного строительства: кадастровый учет и**

**регистрация прав**

Объектом незавершенного строительства является объект капитального строительства, строительство которого не завершено в установленном порядке, при этом степень выполненных работ по созданию этого объекта позволяет его идентифицировать в качестве самостоятельного объекта недвижимого имущества (недвижимой вещи).

По смыслу статьи 131 Гражданского кодекса РФ закон в целях обеспечения стабильности гражданского оборота устанавливает необходимость государственной регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение.

Сведения об объектах незавершенного строительства наряду со сведениями об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, вносятся в рамках государственного кадастрового учета недвижимого имущества в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

В силу части 10 статьи 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ) государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на объект незавершенного строительства осуществляются на основании:

- разрешения на строительство такого объекта;

- правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости.

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на здание или сооружение, строительство которого не завершено и для строительства которых в соответствии с действующим законодательством не требуется разрешение на строительство, осуществляются на основании:

- технического плана объекта незавершенного строительства;

- правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен объект незавершенного строительства.

В соответствии с частями 11 и 11.1 статьи 24 Закона № 218-ФЗ технический план объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (в том числе не завершенных строительством) подготавливается на основании:

- декларации об объекте недвижимого имущества;

- [уведомления](consultantplus://offline/ref=BE0C5C82C08CBE5F68779A9DA487A491D6050B0464159F03FCB65BCCA46EBA5A99C1854B12C682BDCC1DFAEF9B828F781C553A393A9CCCC8N) застройщика о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, а также уведомления, направленного органом государственной власти или органом местного самоуправления, о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома [предельным параметрам](consultantplus://offline/ref=BE0C5C82C08CBE5F68779A9DA487A491D6050B0464159F03FCB65BCCA46EBA5A99C1854817CE84B69E47EAEBD2D780661F492539249FC13AC0CCN) разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным [правилами](consultantplus://offline/ref=BE0C5C82C08CBE5F68779A9DA487A491D6050B0464159F03FCB65BCCA46EBA5A99C1854817CE86B09C47EAEBD2D780661F492539249FC13AC0CCN) землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным федеральными законами, и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке (при наличии такого уведомления). Указанные декларация, уведомления прилагаются к техническому плану объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (в том числе не завершенных строительством) и являются его неотъемлемой частью.

Также следует отметить, что частью 1 статьи 40 Закона № 218-ФЗ установлено, что государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на объект незавершенного строительства в случае, если в ЕГРН не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен такой объект незавершенного строительства, осуществляются одновременно с государственным кадастровым учетом и (или) государственной регистрацией права заявителя на такой земельный участок.

Пресс-служба Управления Росреестра по Вологодской области