

О новой практике постановки на учет объектов капитального строительства.

Регистрация прав на новые объекты недвижимого имущества невозможна без прохождения процедуры кадастрового учета. Кадастровый учет объектов недвижимости и ведение государственного кадастра недвижимости (ГКН) на территории Архангельской области и Ненецкого автономного округа осуществляет филиал Кадастровой палаты по Архангельской области и Ненецкому автономному округу (филиал).

Что требуется для осуществления кадастрового учета?

Достаточно представить в орган кадастрового учета заявление и необходимые документы, состав которых напрямую зависит от цели обращения заявителя. Вместе с тем, действующим законодательством предусмотрен ряд случаев, когда для достижения заветной цели требуется представить исключительно одно заявление.

Так, с даты вступления в силу приказа №117/пр «Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» (с 16.05.2015) постановка на кадастровый учет объекта капитального строительства (ОКС), в отношении которого выдано разрешение на ввод в эксплуатацию (Разрешение на ввод), невозможна без такого разрешения и технического плана ОКС, без которого оно недействительно. Вместе с тем, указанные документы заявитель вправе не представлять в орган кадастрового учета, но многие об этом даже не догадываются.

Как такое возможно? Попробуем разобраться.

Разрешение на ввод удостоверяет выполнение строительства ОКС в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство. Обязательным приложением к нему является технический план. Его готовит кадастровый инженер на основании проектной документации. А вот выдачу Разрешения на ввод осуществляют органы исполнительной власти, органы местного самоуправления, а также иные уполномоченные органы. Они же обязаны направлять соответствующие документы для внесения сведений в ГКН в порядке информационного взаимодействия. Установленный срок для передачи указанных сведений в орган кадастрового учета составляет пять рабочих дней с даты вступления в силу решения о выдаче Разрешения на ввод.

Получается, что при условии своевременного поступления сведений из уполномоченных органов постановка на учет ОКС может быть осуществлена и вовсе без участия заявителя. Но сложившаяся практика показывает обратное, и после получения Разрешения на ввод граждане вынуждены обращаться в орган кадастрового учета с заявлениями о постановке на кадастровый учет.

Законодательством в сфере кадастрового учета установлено, что в случае непредставления заявителем копия Разрешения на ввод запрашивается органом кадастрового учета самостоятельно. Это значит, что в порядке информационного взаимодействия в филиал вместе с копией Разрешения на ввод поступит также технический план ОКС, подготовленный в целях его получения.

Повторное изготовление технического плана на основании Разрешения на ввод с целью постановки на кадастровый учет ОКС не требуется и свидетельствует о злоупотреблении или невысоком профессионализме кадастрового инженера.

Таким образом, постановка на кадастровый учет ОКС действительно возможна на основании одного заявления. Никто не вправе требовать от заявителя представления Разрешения на ввод, если оно не представлено по собственной инициативе.

В заключение отметим, что государственная услуга по постановке на кадастровый учет ОКС предоставляется абсолютно бесплатно. Любое заинтересованное лицо может обратиться в один из офисов приема-выдачи документов филиала или многофункционального центра (МФЦ) с соответствующим заявлением. В случае положительного рассмотрения документов ОКС будет поставлен на кадастровый учет в течение десяти рабочих дней, а заявитель получит кадастровый паспорт. С перечнем офисов МФЦ и филиала, в которых осуществляется прием заявителей, а также с реестром кадастровых инженеров, имеющих право осуществлять кадастровую деятельность на территории Российской Федерации, можно ознакомиться на официальном сайте Росреестра в сети Интернет по адресу: <https://rosreestr.ru/>.