**Нужно ли регистрировать объект незавершенного строительства?**

Однозначно, нужно! Объекты незавершенного строительства, то есть объекты, строительство которых не завершено, отнесены к объектам капитального строительства наряду со зданиями, строениями, сооружениями и относятся к недвижимым вещам так же, как и готовые объекты.

Чтобы свободно распоряжаться как собственнику своим имуществом, иметь возможность продать, сдать в аренду, подарить, - необходимо поставить его на государственный кадастровый учет и зарегистрировать права.

Кроме того, в случае если земельный участок изымается для государственных или муниципальных нужд, например, для строительства дороги,  гражданин, не зарегистрировавший право на данный объект, может остаться без полагающейся в таких случаях компенсации. Ведь право собственности на объект недвижимости возникает с момента государственной регистрации.

Объект незавершенного строительства может быть поставлен на государственный кадастровый учет и на него может быть зарегистрировано право собственности только при условии, что право на земельный участок, на котором расположен объект, зарегистрировано в ЕГРН.

Кадастровый учет и регистрация прав проводятся в рамках единой процедуры – по одному заявлению одновременно объект ставится на учет и на него регистрируется право. Срок - 12 рабочих дней.

Если право на земельный участок не зарегистрировано, то оформление права на земельный участок происходит одновременно с государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией права на объект незавершенного строительства.

**Документы, которые необходимы для кадастрового учета и регистрации прав на объекты незавершенного строительства:**

**-**заявление;

- технический план, который изготавливается кадастровым инженером в форме электронного документа (на диске);

- разрешение на строительство (если оно требуется в соответствии с законодательством);

- правоустанавливающий документ на земельный участок (при отсутствии в ЕГРН сведений о зарегистрированном праве на земельный участок).

**Технический план на объект незавершенного строительства** составляется на основании представленных заказчиком кадастровых работ: разрешении на строительство и проектной документации объекта недвижимости. Если выдача разрешения на строительство и проектная документация не предусмотрены, то сведения в техническом плане указываются на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости. Декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью.

**В качестве примеров объектов,** **для строительства которых не требуется разрешение, можно привести следующие**:

1) гараж на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;

2) жилой дом, садовый дом, хозяйственные постройки, возведенные на садовых земельных участках;

3) объекты индивидуального жилищного строительства;

4) строения и сооружения вспомогательного использования и т.д.

В результате учетно-регистрационных действий выдается выписка из ЕГРН, в которой отражены характеристики объекта, в том числе его кадастровый номер, а также сведения о правах.

После завершения строительства право на незавершенный строительством объект прекращается, а сам объект снимается с учета одновременно с оформлением  завершенного строительства. Для регистрации построенного объекта необходимо снова пригласить кадастрового инженера для составления технического плана на уже готовый объект. В техническом плане необходимо будет указать кадастровый номер объекта незавершенного строительства. В ходе учетно-регистрационных действий в отношении достроенного объекта, сведения об исходном объекте (объекте незавершенного строительства) в Едином государственном реестре недвижимости станут архивными, а у вашего законченного строительством объекта недвижимости появится свой кадастровый номер и новая запись о регистрации права.

Монгуш А.В., специалист-эксперт

Кызылского отдела Управления Росреестра по РТ