

МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА

ПРИКАЗ

от 8 июня 2007 г. N 113

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЙ
О ПОРЯДКЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА СОЗДАВАЕМЫЕ,
СОЗДАННЫЕ, РЕКОНСТРУИРОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

В соответствии со статьями 3 и 10 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" приказываю:

Утвердить прилагаемые Методические рекомендации о порядке государственной регистрации прав на создаваемые, созданные, реконструированные объекты недвижимого имущества.

Директор
С.В.ВАСИЛЬЕВ

Не нуждается в государственной регистрации. Письмо Минюста России от 20 августа 2007 г. N 01/8215-АА.

Утверждены
Приказом Федеральной
регистрационной службы
от 8 июня 2007 г. N 113

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
О ПОРЯДКЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА СОЗДАВАЕМЫЕ,
СОЗДАННЫЕ, РЕКОНСТРУИРОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Методические рекомендации о порядке государственной регистрации прав на создаваемые, созданные, реконструированные объекты недвижимого имущества (далее - Рекомендации) разработаны на основании и в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации <1> (далее - Кодекс), Градостроительным кодексом Российской Федерации <2> (далее - Градостроительный кодекс), Федеральным законом от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" <3> (далее - Закон), Правилами ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. N 219 "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним" <4> (далее - Правила ведения ЕГРП), Федеральной программой поэтапного развития системы

государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 9 апреля 2001 г. N 273 "Об утверждении Федеральной программы поэтапного развития системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" <5>, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

<1> Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, N 32, ст. 3301; 1996, N 5, ст. 410; 2001, N 49, ст. 4552.

<2> Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1 (ч. I), ст. 16.

<3> Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, N 30, ст. 3594; 2001, N 11, ст. 997; 2001, N 16, ст. 1533; 2002, N 15, ст. 1377; 2003, N 24, ст. 2244; 2004, N 30, ст. 3081; 2004, N 27, ст. 2711; 2004, N 35, ст. 3607; 2004, N 45, ст. 4377; 2005, N 1 (ч. I), ст. 15; 2005, N 1 (ч. I), ст. 22; 2005, N 1 (ч. I), ст. 40; 2005, N 1 (ч. I), ст. 43; 2005, N 50, ст. 5244; 2006, N 1, ст. 17; 2006, 17 (ч. I), ст. 1782; 2006, N 23, ст. 2380; 2006, N 27, ст. 2881; 2006, N 30, ст. 3287; 2006, N 50, ст. 5279; 2006, N 52 (ч. I), ст. 5498.

<4> Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 8, ст. 963; 1999, N 52, ст. 6416; 2002, N 41, ст. 3983; 2003, N 37, ст. 3584; 2004, N 47, ст. 4652; 2006, N 48, ст. 5038.

<5> Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, N 16, ст. 1602.

Рекомендации направлены на оказание практической помощи Федеральной регистрационной службе и ее территориальным органам (далее - органы, осуществляющие государственную регистрацию прав) при осуществлении государственной регистрации прав на создаваемые, созданные, реконструированные объекты недвижимого имущества.

Государственная регистрация прав на создаваемые, созданные, реконструированные объекты недвижимого имущества проводится в порядке, установленном Законом, Правилами ведения ЕГРП, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, принятыми в соответствии с Законом.

К отношениям, возникающим при государственной регистрации прав на создаваемые, созданные, реконструированные объекты недвижимого имущества, применяются также иные нормативные правовые акты, изданные Министерством юстиции Российской Федерации в порядке реализации полномочий в сфере регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Положения Рекомендаций не распространяются на отношения, возникающие при государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, создаваемые с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, разрешения на строительство которых получены после вступления в силу Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" <1>.

<1> Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1 (ч. I), ст. 40; 2006, N 30, ст. 3287; 2006, N 43, ст. 4412.

I. Общие положения

1. Право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретаетс этим лицом (пункт 1 статьи 218 Кодекса).

2. Имущество, приобретенное унитарным предприятием или учреждением по договору или иным основаниям, поступает в хозяйственное ведение или оперативное управление предприятия или учреждения в порядке, установленном Кодексом, другими законами и иными правовыми актами для приобретения права собственности (пункт 2 статьи 299 Кодекса).

Учитывая положения статьи 299 Гражданского кодекса Российской Федерации, в данном случае государственную регистрацию права хозяйственного ведения (оперативного управления) государственных предприятий (учреждений) на находящиеся в государственной собственности объекты недвижимого имущества рекомендуется осуществлять одновременно с государственной регистрацией права государственной или муниципальной собственности на данные объекты.

3. Если иное не предусмотрено законом или договором, собственник земельного участка приобретает право собственности на здание, сооружение и иное недвижимое имущество, возведенное или созданное им для себя на принадлежащем ему участке (пункт 2 статьи 263 Кодекса).

4. Право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации (статья 219 Кодекса).

II. Основания для государственной регистрации прав на создаваемые, созданные или реконструированные объекты недвижимого имущества

5. Право собственности на созданный объект недвижимого имущества регистрируется на основании документов, подтверждающих факт его создания (пункт 1 статьи 25 Закона).

6. При осуществлении государственной регистрации прав на создаваемый, созданный или реконструируемый объект недвижимого имущества рекомендуется удостовериться, что объект недвижимого имущества не является самовольной постройкой. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности (пункт 2 статьи 222 Кодекса).

Самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил (пункт 1 статьи 222 Кодекса).

Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в установленных законом случаях в ином установленном законом порядке, за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка.

Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан (пункт 3 статьи 222 Кодекса).

7. Документом, удостоверяющим выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструируемого, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации, является разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (часть 1 статьи 55 Градостроительного кодекса).

Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена в соответствии с частью 12 статьи 55 Градостроительного кодекса Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2005 г. N 698 "О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию" <1>.

<1> Собрание законодательстве Российской Федерации, 2005, N 48, ст. 5047.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается органом, выдавшим разрешение на строительство (часть 2 статьи 55 Градостроительного кодекса).

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается в том числе на основании правоустанавливающих документов на земельный участок (подпункт 1 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса). В связи с этим рекомендуется при проведении правовой экспертизы документов, представленных на государственную регистрацию прав на созданный объект недвижимого имущества, проверить наличие прав заявителя на земельный участок. Представление правоустанавливающего документа на указанный земельный участок не требуется в случае, если право заявителя на этот земельный участок ранее зарегистрировано в установленном Законом порядке.

8. В случае, если земельный участок, отведенный для создания объекта недвижимого имущества, принадлежит заявителю на праве собственности, право собственности заявителя на объект незавершенного строительства регистрируется на основании документов, подтверждающих право собственности на данный земельный участок, разрешения на строительство, проектной документации и документов, содержащих описание объекта незавершенного строительства (пункт 3 статьи 25 Закона).

9. В случае, если земельный участок, отведенный для создания объекта недвижимого имущества, принадлежит заявителю на ином праве, чем право собственности, право собственности заявителя на объект незавершенного строительства регистрируется на основании документов, подтверждающих право пользования данным земельным участком, разрешения на строительство, проектной документации и документов, содержащих описание объекта незавершенного строительства (пункт 4 статьи 25 Закона).

10. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства

(часть 2 статьи 48 Градостроительного кодекса).

Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства (часть 3 статьи 48 Градостроительного кодекса).

11. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом (часть 1 статьи 51 Градостроительного кодекса).

Органы, уполномоченные на выдачу разрешения на строительство, определены в частях 4 - 6 статьи 51 Градостроительного кодекса.

Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется (часть 21 статьи 51 Градостроительного кодекса).

12. Выдача разрешения на строительство не требуется, в том числе, в случаях:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

2) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

3) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

4) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется (часть 17 статьи 51 Градостроительного кодекса).

13. В соответствии с пунктом 1 статьи 25.3 Закона основаниями для государственной регистрации права собственности на создаваемый или созданный объект недвижимого имущества, если для строительства, реконструкции такого объекта недвижимого имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации не требуется разрешение на строительство, а также для государственной регистрации права собственности гражданина на объект индивидуального жилищного строительства, создаваемый или созданный на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, либо создаваемый или созданный на земельном участке, расположенном в границе населенного пункта и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке), являются:

документы, подтверждающие факт создания такого объекта недвижимого имущества и содержащие его описание;

правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимого имущества.

Представление правоустанавливающего документа на указанный земельный участок не требуется в случае, если право заявителя на этот земельный участок ранее зарегистрировано в установленном Законом порядке.

14. В соответствии с пунктом 2 статьи 25.3 Закона обязательным приложением к представляемым в соответствии с пунктом 1 статьи 25.3 Закона документам является кадастровый план земельного участка, на котором расположен соответствующий создаваемый или созданный объект недвижимого имущества.

Представление кадастрового плана земельного участка не требуется в случае, если:

право на указанный земельный участок ранее зарегистрировано в установленном Законом порядке;

указанный земельный участок предназначен для ведения дачного хозяйства или садоводства и если представлено заключение правления соответствующего садоводческого или дачного некоммерческого объединения, подтверждающее, что создаваемый или созданный объект недвижимого имущества расположен в пределах границ указанного земельного участка;

для строительства, реконструкции соответствующего создаваемого или созданного объекта недвижимого имущества не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации выдача разрешения на строительство либо указанный земельный участок предназначен для ведения личного подсобного хозяйства и если представлено заключение органа местного самоуправления соответствующего поселения или городского округа, подтверждающее, что создаваемый или созданный объект недвижимого имущества расположен в пределах границ указанного земельного участка.

15. В соответствии с пунктом 3 статьи 25.3 Закона документом, подтверждающим факт создания объекта недвижимого имущества на предназначенном для ведения дачного хозяйства или садоводства земельном участке либо факт создания гаража или иного объекта недвижимого имущества (если для строительства, реконструкции такого объекта недвижимого имущества не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации выдача разрешения на строительство) и содержащим описание такого объекта недвижимого имущества, является декларация о таком объекте недвижимого имущества.

Форма декларации об объекте недвижимого имущества утверждена Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 15 августа 2006 г. N 232 "Об утверждении формы декларации об объекте недвижимого имущества" <1>.

<1> Зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации, 30.08.2006, N 8181. Российская газета, N 192, 31.08.2006.

Представление удостоверенного соответствующей организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества плана объекта недвижимого имущества, указанного в

пункте 3 статьи 25.3 Закона, не требуется.

КонсультантПлюс: примечание.

Пункт 16 фактически утратил силу в связи с внесением в пункт 4 статьи 25.3 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" изменений Федеральными законами от 23.07.2013 N 250-ФЗ, от 28.02.2015 N 20-ФЗ.

16. Документами, подтверждающими факт создания объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, или факт создания объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке, расположенном в черте поселения и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке), и содержащими описание такого объекта индивидуального жилищного строительства, являются технический паспорт такого объекта индивидуального жилищного строительства и разрешение органа местного самоуправления на ввод такого объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию или в случае, если такой объект индивидуального жилищного строительства является объектом незавершенного строительства, разрешение на строительство. До 1 января 2010 года технический паспорт объекта индивидуального жилищного строительства является единственным документом, подтверждающим факт создания такого объекта индивидуального жилищного строительства на указанном земельном участке и содержащим его описание (пункт 4 статьи 25.3 Закона).

17. Истребование у заявителя дополнительных документов для государственной регистрации права собственности гражданина на объект недвижимого имущества, указанный в пункте 1 статьи 25.3 Закона, не допускается (пункт 5 статьи 25.3 Закона).

18. Объект недвижимости может создаваться несколькими лицами. В этом случае созданный объект недвижимого имущества поступает в общую долевую собственность, если законом не предусмотрено образование совместной собственности.

Согласно пункту 1 статьи 18 Закона документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество и представляемые на государственную регистрацию прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП). В связи с чем при проведении правовой экспертизы документов, представленных на государственную регистрацию прав, государственному регистратору рекомендуется проверить наличие в разрешении на строительство, разрешении на ввод в эксплуатацию, а также в иных документах, необходимых для государственной регистрации прав, сведений обо всех участниках общей собственности на создаваемый или созданный объект недвижимости.

Если доли участников долевой собственности не могут быть определены на основании закона и не установлены соглашением всех ее участников, доли считаются равными (пункт 1 статьи 245 Кодекса).

Соглашением всех участников долевой собственности может быть установлен порядок определения и изменения их долей в зависимости от вклада каждого из них в образование и приращение общего имущества (пункт 2 статьи 245 Кодекса).

19. При создании делимого объекта недвижимого имущества несколькими лицами между ними в соответствии с пунктом 1 статьи 252 Кодекса может быть достигнуто соглашение о разделе созданного объекта недвижимого имущества с возникновением права собственности каждого лица на часть (помещения) созданного объекта недвижимого имущества. В этом случае основанием для государственной регистрации права собственности на часть созданного объекта недвижимого имущества помимо документов, указанных в части 1 статьи 55 Градостроительного кодекса, пунктах 3, 4 статьи 25 Закона, пунктах 1, 3, 4 статьи 25.3 Закона, будет являться также соглашение о разделе созданного объекта недвижимого имущества.

20. В случае, если на земельном участке, находящемся в долевой собственности, расположен объект недвижимого имущества, созданный или создаваемый одним из участников долевой собственности, при проведении правовой экспертизы документов государственному регистратору рекомендуется проверить, в соответствии с пунктом 1 статьи 247 и пунктом 1 статьи 263 Кодекса, отсутствие возражений других участников долевой собственности против возникновения права собственности у участника долевой собственности, непосредственно осуществившего постройку, и согласие остальных участников долевой собственности на использование таким образом земельного участка.

III. Особенности государственной регистрации прав на реконструированные объекты недвижимого имущества

21. Реконструкция - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения (часть 14 статьи 1 Градостроительного кодекса).

22. Реконструкция объекта недвижимого имущества, находящегося в общей собственности, возможна только с согласия всех правообладателей объекта капитального строительства (подпункт 6 части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса).

23. Участник долевой собственности, осуществивший за свой счет с соблюдением установленного порядка использования общего имущества неотделимые улучшения этого имущества, имеет право на соответствующее увеличение своей доли в праве на общее имущество (пункт 3 статьи 245 Кодекса).

В случае, если в результате проведенной реконструкции изменяются размеры долей участников долевой собственности при осуществлении государственной регистрации права на реконструированный объект недвижимого имущества, находящийся в долевой собственности, рекомендуется запрашивать соглашение участников долевой собственности о перераспределении размеров долей либо соответствующее решение суда.

24. В случае, если в результате реконструкции объекта недвижимого имущества внешние границы объекта недвижимого имущества, назначение объекта, объем выполненных строительно-монтажных работ (процент готовности) для объектов незавершенного строительства не меняются, в раздел ЕГРП, открытый на соответствующий объект недвижимого имущества, в соответствии с пунктом 67 Правил ведения ЕГРП вносятся изменения.

25. В остальных случаях реконструкции объекта недвижимого имущества для государственной регистрации прав на реконструированный объект недвижимого имущества рекомендуется открывать новый раздел ЕГРП, при этом раздел ЕГРП,

связанный с ранее существовавшим объектом недвижимого имущества, закрывается в соответствии с пунктом 36 Правил ведения ЕГРП.

В графу "Предыдущий кадастровый (условный) номер" нового раздела ЕГРП, открытого на реконструированный объект недвижимого имущества, вносятся сведения о кадастровом (условном) номере ранее существовавшего объекта недвижимого имущества в соответствии с пунктом 26 Правил ведения ЕГРП.

В графу "Последующий кадастровый (условный) номер" раздела ЕГРП на ранее существовавший объект недвижимого имущества вносятся сведения о кадастровом (условном) номере реконструированного объекта недвижимого имущества в соответствии с пунктом 27 Правил ведения ЕГРП.

26. В соответствии с пунктом 44 Правил ведения ЕГРП актуальные записи специальных частей подраздела III раздела ЕГРП на ранее существовавший объект переносятся в специальные части подраздела III раздела ЕГРП, открытого на реконструированный объект недвижимого имущества. В листах специальных частей подраздела III раздела ЕГРП, открытого на реконструированный объект недвижимого имущества, проставляется дата заполнения этих листов. В графе "Номер регистрации" указывается номер государственной регистрации ограничения (обременения) права на ранее существовавший объект, а дата его государственной регистрации вносится в графу "Особые отметки регистратора" после слов "Дата регистрации". В графе, в которой описывается объект недвижимого имущества или содержание ограничения (обременения) права, указываются сведения о ранее существовавшем объекте недвижимого имущества в соответствии с пунктами 28 - 35 Правил ведения ЕГРП, а также его кадастровый (условный) номер.

Учитывая положения части 2 статьи 115 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации <1> (далее - УПК), пункта 2 статьи 51 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 119-ФЗ "Об исполнительном производстве" <2> (далее - Закон "Об исполнительном производстве"), согласно которым при наложении ареста на имущество собственнику имущества запрещено распоряжаться им, в случае наличия в подразделе III-5 раздела ЕГРП, открытого на реконструируемый объект недвижимого имущества, записи о зарегистрированном аресте, не рекомендуется осуществлять государственную регистрацию права на реконструированный объект недвижимого имущества.

<1> Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, N 52 (ч. I), ст. 4921.

<2> Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, N 30, ст. 3591; 2002, N 52 (ч. I), ст. 5132; 2003, N 2, ст. 160; N 50, ст. 4847; N 52 (ч. I), ст. 5038; 2004, N 10, ст. 837; N 27, ст. 2711; N 35, ст. 3607; 2005, N 42, ст. 4213; 2006, N 1, ст. 8; N 45, ст. 4627.

IV. Особенности внесения записей в ЕГРП при осуществлении государственной регистрации прав на объекты незавершенного строительства

27. При осуществлении государственной регистрации прав в случае ввода в эксплуатацию объекта незавершенного строительства, право на который ранее было зарегистрировано в ЕГРП, раздел ЕГРП, связанный с объектом незавершенного строительства, введенного в эксплуатацию, закрывается в соответствии с пунктом 36 Правил ведения ЕГРП. На объект недвижимого имущества, введенный в эксплуатацию,

открывается новый раздел ЕГРП.

В графу "Предыдущий кадастровый (условный) номер" нового раздела ЕГРП, открытого на введенный в эксплуатацию объект недвижимого имущества, вносятся сведения о кадастровом (условном) номере объекта незавершенного строительства в соответствии с пунктом 26 Правил ведения ЕГРП.

В графу "Последующий кадастровый (условный) номер" раздела ЕГРП на объект незавершенного строительства вносятся сведения о кадастровом (условном) номере введенного в эксплуатацию объекта недвижимого имущества в соответствии с пунктом 27 Правил ведения ЕГРП.

28. В соответствии с пунктом 44 Правил ведения ЕГРП актуальные записи специальных частей подраздела III раздела ЕГРП на объект незавершенного строительства переносятся в специальные части подраздела III раздела ЕГРП, открытого на объект недвижимого имущества, введенный в эксплуатацию. В листах специальных частей подраздела III раздела ЕГРП, открытого на объект недвижимого имущества, введенный в эксплуатацию, проставляется дата заполнения этих листов. В графе "Номер регистрации" указывается номер государственной регистрации ограничения (обременения) права на объект незавершенного строительства, а дата его государственной регистрации вносится в графу "Особые отметки регистратора" после слов "Дата регистрации". В графе, в которой описывается объект недвижимого имущества или содержание ограничения (обременения) права, указываются сведения о ранее существовавшем объекте недвижимого имущества в соответствии с пунктами 28 - 35 Правил ведения ЕГРП, а также его кадастровый (условный) номер.

Учитывая положения части 2 статьи 115 УПК, пункта 2 статьи 51 Закона "Об исполнительном производстве", согласно которым при наложении ареста на имущество собственнику имущества запрещено распоряжаться им, в случае наличия в подразделе III-5 раздела ЕГРП, открытого на объект незавершенного строительства, записи о зарегистрированном аресте, не рекомендуется осуществлять государственную регистрацию права на объект недвижимого имущества, введенный в эксплуатацию.

29. При изменении объема выполненных строительно-монтажных работ (процент готовности) для объектов незавершенного строительства в раздел ЕГРП на объект незавершенного строительства вносятся изменения в соответствии с пунктом 67 Правил ведения ЕГРП.
