

**ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»
ПО УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ**

Салютовская ул., 57, г. Ижевск, 426053
тел./факс (3412) 46-07-49
e-mail: filial@18.kadastr.ru

Недостроили. Как быть?

Жители Удмуртии любят частные дома - только в прошедшем году в республике было построено и поставлено на кадастровый учет 4166 индивидуальных жилых домов общей площадью 418,5 тыс. кв.м.

Однако нередко обстоятельства складываются так, что завершение строительства не представляется возможным и недостроенный дом приходится продать. Довольно часто в газетах можно встретить объявления о продаже недостроенных домов. Как продать недостроенный объект и безопасно ли покупать такую недвижимость – рассказывают специалисты кадастровой палаты по Удмуртской Республике.

Объекты незавершенного строительства, согласно Гражданскому кодексу РФ, являются недвижимостью, поэтому недостроенные дома должны быть оформлены в собственность, если с ними планируется совершение каких-либо сделок - продажа, залог, дарение, аренда. Таким образом, для того чтобы свободно распоряжаться таким имуществом, его необходимо поставить его на кадастровый учет и зарегистрировать право собственности.

Итак, если перед вами возникла необходимость продать недостроенный объект недвижимости, вам потребуется следующий пакет документов:

- разрешение на строительство;
- технический план;
- правоустанавливающий документ на земельный участок.

Если разрешение на строительство собственник оформляет самостоятельно в администрации муниципального образования, то подготовка технического плана – это работа кадастрового инженера. При подготовке технического плана на объект незавершенного строительства, обязательным условием является указание основной характеристики объекта (площадь или площадь застройки) и степень готовности объекта в процентах.

Подать документы на кадастровый учет и регистрацию недвижимости можно в ближайшем МФЦ. Процедуры будут проведены одновременно и займут не более 12 рабочих дней. В результате учетно-регистрационных действий вы получите выписку из Единого государственного реестра недвижимости, в которой будут отражены характеристики объекта, его кадастровый номер, а также сведения о правах. На сегодняшний день в республике 8200 недостроенных зданий, поставленных на кадастровый учет.

Если недостроенный жилой дом возводится на земле, имеющей другое целевое назначение, если он строится с нарушениями важных правил и норм или не получено разрешение на строительство, право собственности на такой объект зарегистрировать не удастся. Признать строительство законным можно будет только через суд.

Чем чреваты сделки с неоформленным в соответствии с законодательством недостроенным объектом недвижимости? При проведении таких сделок в договоре нельзя будет указать наличие недостроя, придется прописать, например, что пред-

метом договора является земельный участок, на котором отсутствуют какие-либо строения.

Однако зачастую такая формулировка может нарушить интересы любой из сторон сделки. Например, если земельный участок с незарегистрированным недостроенным домом будет сдан с такой формулировкой в аренду или предоставлен в залог, то в случае причинения вреда недостроенному объекту невозможно будет рассчитывать на компенсацию или возмещение ущерба.

Если вы планируете приобрести участок с недостроенным домом, убедитесь, что у продавца есть разрешение на строительство этого дома, что постройка поставлена на кадастровый учет и на нее зарегистрировано право собственности. После того, как строительство будет завершено, потребуется пригласить кадастрового инженера для составления технического плана на уже готовый объект. В техническом плане необходимо будет прописать 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 уже построенного дома появится свой кадастровый номер и новая запись о регистрации права.