

Особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав при образовании объекта недвижимости

В соответствии со ст. 41 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации) в случае образования двух и более объектов недвижимости в результате раздела объекта недвижимости, объединения объектов недвижимости, перепланировки помещений, изменения границ между смежными помещениями в результате перепланировки или изменения границ смежных машино-мест государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в отношении всех образуемых объектов недвижимости.

Если образуются два и более земельных участка в результате раздела земельного участка или перераспределения земельных участков, то государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в отношении всех образуемых земельных участков.

При этом, снятие с государственного кадастрового учета и государственная регистрация прекращения прав на исходные объекты недвижимости осуществляются одновременно с государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией прав на все объекты недвижимости, образованные из таких объектов недвижимости.

В качестве оснований для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на образуемые объекты недвижимости в указанном случае являются следующие документы (п. 8 ст. 41 Закона о регистрации):

1) соглашение об образовании общей долевой или общей совместной собственности - при объединении объектов недвижимости, находящихся в собственности разных лиц;

2) соглашение о разделе объекта недвижимости - при разделе объекта недвижимости, находящегося в общей собственности нескольких лиц;

3) соглашение о выделе доли в натуре в праве общей собственности на объект недвижимого имущества;

3.1) решение об утверждении схемы размещения земельного участка на публичной кадастровой карте - при образовании земельного участка в целях его предоставления гражданину в безвозмездное пользование в соответствии с Федеральным [законом](#) "Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

4) судебное решение, если образование объектов недвижимости осуществляется на основании такого судебного решения;

5) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;

6) соглашение или решение о перераспределении земельных участков - при перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой и таких земель и (или) земельных участков и земельных участков, находящихся в частной собственности.

Отдельно законодателем рассмотрена ситуация, когда происходит преобразование объекта недвижимости, находящегося в собственности одного лица. В этом случае основанием для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости, образуемые в результате объединения, раздела, перераспределения, выдела объектов недвижимости, выдела земельного участка в счет земельной доли является решение собственника земельной доли, либо соответствующее заявление такого лица о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав, а также документы, перечисленные в **части 8** статьи 41 Закона о регистрации.

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на образуемый в указанном случае объект недвижимости осуществляются на основании:

1) правоустанавливающего документа на исходный или измененный объект недвижимости, если право на такой объект недвижимости не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости;

2) письменного согласия третьих лиц на образование объекта недвижимости, если такое согласие на образование объекта является обязательным в соответствии с Федеральным законом;

3) проекта межевания территории или схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, если в соответствии с требованиями Земельного **кодекса** образование земельных участков допускается исключительно при наличии таких утвержденных документов и в соответствии с ними;

3.1) утвержденной схемы размещения земельного участка на публичной кадастровой карте в случае, если образование земельного участка осуществляется в целях его предоставления гражданину в безвозмездное пользование в соответствии с Федеральным **законом** "Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Согласно ст.11.2 Земельного Кодекса РФ в случае образования земельных участков из земельных участков, используемых на основании договоров аренды или безвозмездного пользования, осуществляющее такое использование лицо имеет право на заключение с ним договоров аренды образуемых и измененных земельных участков или договоров безвозмездного пользования ими на прежних условиях, если иное не установлено соглашением сторон, без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

Отсутствие государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости на исходный объект недвижимости не является препятствием для осуществления государственной регистрации прав на образуемые из него объекты недвижимости.

Отдельно рассмотрена ситуация о выделе самостоятельных жилых помещений в жилом доме. Так, в соответствии со ст. 41 Закона о регистрации государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на помещение или помещения (в том числе жилые) в жилом доме

(объекте индивидуального жилищного строительства) или в жилом строении (предусмотренном Федеральным [законом](#) от 15 апреля 1998 года N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан") не допускаются.