

Объект незавершенного строительства как недвижимое имущество

Объект незавершенного строительства как индивидуально-определенная вещь имеет прочную связь с землей и его перемещение без ущерба назначению невозможно, соответственно, он отвечает критерию недвижимого имущества. Гражданским кодексом Российской Федерации объекты незавершенного строительства включены в перечень недвижимых вещей. Соответственно объект незавершенного строительства - это предмет гражданско-правовой сделки.

При этом для совершения сделки с этим объектом, как объектом недвижимости, заинтересованное лицо должно зарегистрировать свое право на объект незавершенного строительства в порядке, определенном Законом о регистрации.

В государственный кадастр недвижимости вносятся сведения как о построенных (созданных) зданиях – жилых домах, многоквартирных домах, нежилых зданиях, так и о зданиях, строительство которых не завершено, то есть которые находятся в стадии строительства – объекты незавершенного строительства.

Согласно Федеральному закону РФ от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее-Закон о кадастре), объекты незавершенного строительства являются самостоятельными видами объектов недвижимости, которым в соответствии с законодательством в сфере кадастра присваивается неизменяемый и не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер – кадастровый номер.

Также, в кадастр предусмотрено внесение характеристик объектов незавершенного строительства таких как: степень готовности объекта незавершенного строительства в процентах, проектируемое значение основной характеристики (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки), проектируемое назначение объекта незавершенного строительства.

После завершения строительства объекта недвижимости в кадастр вносятся сведения о новом объекте недвижимости – здании или сооружении с присвоением ему нового кадастрового номера. После того как право на завершенный строительством объект будет зарегистрировано, Законом о кадастре предусмотрено снятие с кадастрового учета объекта незавершенного строительства.

Светлана Викторовна Ульева начальник отдела кадастрового учета № 2 филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тамбовской области