Особенности осуществления государственного кадастрового учета (далее - ГКУ) и государственной регистрации прав (далее - ГРП) на созданные объекты недвижимого имущества и объекты незавершенного строительства регулируются статьей 40 Федерального закон а от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации).

Согласно положениям указанной статьи ГКУ и ГРП на созданные здание или сооружение осуществляются на основании разрешения на ввод соответствующего объекта недвижимости в эксплуатацию и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости, а в случае объекта незавершенного строительства - на основании разрешения на строительство такого объекта и правоустанавливающего документа на земельный участок.

При этом, в случае ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома - одновременно осуществляется ГКУ всех расположенных в нем жилых и нежилых помещений, в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме, а также расположенных в таком многоквартирном доме машино-мест.

Отдельного внимания заслуживают положения пункта 10 статьи 40 Закона о регистрации. Так, согласно данному пункту закона ГКУ и ГРП на созданные здание или сооружение, для строительства которых в соответствии с федеральными законами не требуется разрешение на строительство, осуществляются на основании технического плана таких объектов недвижимости и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости. В ранее действовавшем законодательстве основаниям являлись документы на земельный участок и декларация, составленная по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации.

Кроме того, в случае, когда в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации предусмотрена возможность размещения созданных сооружений, или объектов незавершенного строительства без предоставления земельного участка или установления сервитута, то соответствующий документ, предоставленный органом

местного самоуправления или исполнительной власти, является документом, подтверждающим наличие прав заявителя на земельный участок.

Частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) установлены случаи, когда выдача разрешения на строительство не требуется. В данной статье также указано, что иные случаи могут быть установлены законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности.

В соответствии с подпунктом 5 пункта 1 статьи 35 Закона Волгоградской области от 24.11.2008 № 1786-ОД «Градостроительный кодекс Волгоградской области» (далее – ГрК ВО) получение разрешения на строительство помимо случаев, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации, не требуется также в случаях:

строительства, реконструкции объектов сети газораспределения и (или) газопотребления с давлением до 0,6 МПа (включительно) организациями, осуществляющими подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства к сетям газораспределения и (или) газопотребления;

строительства, реконструкции водопроводов внутренним диаметром до 300 миллиметров включительно.

Кроме того, согласно п. 2 ст. 35 ГрК ВО в указанном выше случае получение разрешения на строительство не требуется, если в орган местного самоуправления муниципального образования, на территории которого планируется осуществлять строительство, реконструкцию таких объектов, застройщиком направлено уведомление, содержащее информацию о сроках начала и окончания строительства, реконструкции объекта, о его месте размещения, протяженности, наличии на территории строительства существующих, проектируемых, сносимых зданий и сооружений, трасс сетей инженерно-технического обеспечения, сопутствующих и пересекаемых коммуникаций, и схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта.

Из изложенных правовых норм следует, что строительство (реконструкция)

определенных объектов недвижимого имущества без разрешения на строительство ГрК ВО допускается при соблюдении указанных выше условий.

При этом необходимо отметить, что в соответствии с положениями Закона о регистрации решение об осуществлении ГКУ и ГРП принимается государственным регистратором по результатам проведения правовой экспертизы представленных документов, в ходе которой определяется достаточность и правовая обоснованность таких документов.