

**Кадастровый учет старого и нового дома**

Любой дом должен быть учтён. И тот, который только-только построен, и тот, который приговорён к сносу. Как это сделать правильно, дабы потом избежать проблем?

О том, как снять с кадастрового учета разрушенный дом, рассказали специалисты филиала Федеральной кадастровой палаты по Уральскому федеральному округу:

— Если дом не подлежит восстановлению или перестал существовать, был снесён или сгорел, его мало просто снести, но и необходимо снять с государственного кадастрового учёта.

Первый шаг — отправиться в МФЦ в том регионе, где расположен объект. Если объект, который необходимо снять с учёта, находится далеко — в другом регионе, тогда собственнику нужно сразу идти в офис кадастровой палаты.

В любом случае, идти нужно подготовленным — с пакетом документов. Для снятия объекта с кадастрового учета вам понадобятся следующие документы:

Во-первых, акт обследования, подтверждающий прекращение существования объекта недвижимости. Этот документ составляется кадастровым инженером по результатам осмотра места, где находится не пригодный для проживания дом.

Во-вторых, правоустанавливающие документы на объект недвижимости, который предполагается снести (только в случае, если права на разрушенный объект возникли до 01.01.1998 и не зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним).

В-третьих, необходимо будет написать заявление о снятии с учёта объекта недвижимости. К слову, его может написать не только собственник здания или земельного участка, но и его законный представитель (на основании нотариально удостоверенной доверенности). Также понадобиться документ, удостоверяющий личность заявителя или представителя заявителя.

— Процедура снятия с кадастрового учёта объекта недвижимости осуществляется бесплатно в срок не более 10 рабочих дней со дня приёма пакета документов, — пояснили в кадастровой палате. — По окончании процедуры выдаётся кадастровая выписка об объекте недвижимости, содержащая внесенные в ЕГРН сведения о прекращении существования объекта недвижимости.

Если не пройти эту процедуру и снести дом молча, то в дальнейшем у собственника могут возникнуть проблемы.

Основные проблемы возникнут при строительстве нового дома и его регистрации. Невозможно согласовать проект строительства там, где уже стоит дом. К тому же существует масса нюансов: снесён дом или оставлен фундамент, имелись ли коммуникации и так далее. Да и налог за дом все равно надо будет платить, даже если его уже нет.

Как правило, старый дом сносят для того, чтобы на его месте воздвигнуть новый. В этом случае также придётся действовать через кадастровую палату.

При строительстве нового дома нужно обязательно учитывать правила землепользования и застройки, существующие на данной территории.   
Если дом строится на землях ИЖС, то предварительно нужно будет получить разрешение на строительство от местной администрации. Для получения разрешения в орган местного самоуправления нужно будет предоставить правоустанавливающие документы на земельный участок, градостроительный план земельного участка, а также план-схему с обозначением места будущего строения.

Построенный дом подлежит обязательной регистрации, как на землях ИЖС, так и на территории садовых или дачных товариществ.

Процедура государственного кадастрового учета является обязательной, и дает возможность зарегистрировать свои права на построенную недвижимость, стать ее полноправным владельцем и осуществлять с ней любые сделки. Постановка на кадастровый учет нужна при страховании дома, при желании туда кого-нибудь зарегистрировать или при продаже.