Одновременно или отдельно?

В настоящее время государственная регистрация прав на объект недвижимости не допускается, если не осуществлен его государственный кадастровый учет.

Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон) устанавливает это в качестве общего правила, исключения из которого предусмотрены статьей 14 Закона.

Так, кадастровый учет и регистрация прав на объект недвижимости будут осуществляться одновременно:

- при создании объекта недвижимости (за некоторыми исключениями, когда кадастровый учет объектов осуществляется в порядке межведомственного взаимодействия);

- при образовании объекта недвижимости (за некоторыми исключениями образования земельных участков путем перераспределения, на основании решения об изъятии, а также из участков или земель, государственная собственность на которые не разграничена);

- при прекращении существования объекта недвижимости, права на который зарегистрированы в ЕГРН;

- при образовании или прекращении существования части объекта недвижимости, на которую распространяются подлежащие государственной регистрации ограничения прав и обременения (исключение составляют части земельного участка из состава государственных или муниципальных земель, образуемые в целях установления применительно к ним сервитута).

В части 4 статьи 14 Закона предусмотрены случаи, когда государственная регистрация прав допускается без одновременного кадастрового учета объекта недвижимости, а в части 5 этой же статьи - случаи, когда кадастровый учет объекта недвижимости допускается без одновременной государственной регистрации прав на него.

Заявление об осуществлении кадастрового учета и регистрации прав может подать собственник объекта недвижимости или лицо, в пользу которого устанавливаются ограничения прав или обременения объекта. Иные лица вправе обратиться с таким заявлением только в случаях, предусмотренных Законом.

Аналогичным образом часть 2 и часть 3 статьи 15 Закона устанавливают круг лиц, которые вправе обратиться с заявлениями о государственном кадастровом учете или государственной регистрации прав в случаях, когда кадастровый учет и государственная регистрация прав проводятся не одновременно.