|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

24 ноября 2025 года

**Строение: недвижимость или нет?**

Жители Иркутской области часто обращаются в Управление Росреестра по Иркутской области с вопросами об отнесении конкретного строения к недвижимости.

Это важно, ведь от этого зависит нужно ли ставить такое строение на кадастровый учет и регистрировать право на него в Едином государственном реестре недвижимости.

Если право на такой объект не будет оформлено, то его пользователь не станет собственником и не сможет совершать сделки: продавать, дарить, обменивать. Кроме того, такое здание нельзя будет передать по наследству. Защитить свои права в спорах (например, в суде) также будет крайне сложно.

Поэтому, очень важно четко понимать чем вы владеете – недвижимым или движимым имуществом.

В законе такие объекты недвижимости называются объектами капитального строительства. К объектам капитального строительства относятся здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Исключение составляют некапитальные строения, сооружения, а также так называемые неотделимые улучшения земельного участка, такие как замощение, покрытие и другие.

Это значит, что главное, что нужно выяснить – это степень капитальности вашего строения, то есть определить насколько прочно строение связано с землей, можно ли его сдвинуть с места так, чтобы не разрушить.

Так например можно отличить капитальный гараж на фундаменте от металлического гаража, который в любой момент может быть перемещен. Первый гараж будет недвижимостью, второй нет. Также к некапитальным строениям можно отнести киоски, навесы и другие подобные объекты.

Как поясняет начальник отдела регистрации недвижимости № 4 Управления Росреестра по Иркутской области Юлия Валерьевна Яхненко, признаки зданий и сооружений как недвижимого имущества указываются еще на стадии планирования строительства - в задании на выполнение инженерных изысканий, а также в проектной документации. При этом специалист, который поможет установить является ли ваш конкретный объект недвижимостью – это кадастровый инженер.

По информации директора филиала КИРС СРО Ассоциации кадастровых инженеров «Содружество» Светланы Видутисовны Юревичуте, в силу закона кадастровый инженер не только должен определить, относится ли здание к недвижимости, но и обязан отказаться от заключения договора подряда на выполнение кадастровых работ в случае, если объект не является объектом недвижимости.

Кстати, выбрать кадастрового инженера вам поможет реестр кадастровых инженеров, размещенный на сайте Росреестра, а также Рейтинг кадастровых инженеров, который ежеквартально составляет Управление Росреестра по Иркутской области.

Задать вопросы, связанные с кадастровым учетом объектов недвижимости, вы можете по бесплатному справочному телефону Управления Росреестра по иркутской области 8(3952) 450-150.

*Пресс-служба Управления Росреестра по Иркутской области*