

Особенности осуществления государственного кадастрового учета отдельных видов недвижимого имущества и государственной регистрации отдельных видов прав на недвижимое имущество

Яндекс. Публичная кадастровая карта

Участки 55,753307 37,618554 Найти

Земельные участки 1

1. 77-01-0001001:1007
г. Москва, Кремль, здание №1
План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	77-01-0001001:1007
Кад. квартал:	77-01-0001001
Статус:	Учтенный
Адрес:	г. Москва, Кремль, здание №1
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	751 791 051,88 руб.
Уточненная площадь:	11 863 кв. м
Разрешенное использование:	Для объектов общественно-делового назначения
по документу:	Земельные участки, проданные для размещения административных и офисных зданий (1.2.7)
Кадастровый инженер:	ООО "Тлобус.Геодезия"
Дата постановки на учет:	28.07.2011
Дата изменения сведений в ГКН:	20.12.2016
Дата выгрузки сведений из ГКН:	11.05.2017

Васильевский Спуск

Москва

Васильевский Спуск

ЕЗНО © Росреестр 2010 | ПКК © Росреестр 2010-2015 | CNES/Airbus DS

19:43 07.09.2017

Перечень обсуждаемых вопросов

Особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав:

- на созданные здание, сооружение, а также на объект незавершенного строительства;
- при образовании объекта недвижимости;
- при изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд
- в отношении искусственно созданного земельного участка
- на земельные участки, сведения о которых содержатся в государственном лесном реестре, земельные участки, границы которых пересекаются с границами указанных земельных участков, государственного кадастрового учета в связи с уточнением границ указанных земельных участков
- в отношении единого недвижимого комплекса и предприятия как имущественного комплекса.



Шершеневич Габрюэль Феликсович

*«Объектом юридического отношения является все то, что может служить при помощи права **средством осуществления интереса.**»*

*«Под именем права в смысле субъективном понимается обусловленная объективным правом **возможность осуществления интереса**»*

Недвижимость - объект субъективных гражданских прав

Источники правового регулирования государственной регистрации недвижимости

- Конституция Российской Федерации
- Гражданский кодекс Российской Федерации
- Градостроительный кодекс Российской Федерации
- Земельный кодекс Российской Федерации
- Жилищный кодекс Российской Федерации
- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»
- Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»
- Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»
- Федеральный закон от 27 июля 2010 г. № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг»
- приказ Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943 «Об утверждении порядка ведения ЕГРН»
- приказ Минэкономразвития России от 26.11.2015 № 883 «Об утверждении порядка представления заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов»
- иные нормативно-правовые акты в сфере государственной регистрации недвижимости

Земельный кодекс Российской Федерации

Статья 6. Объекты земельных отношений

- 1) земля как природный объект и природный ресурс;**
- 2) земельные участки;**
- 3) части земельных участков.**

3. Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Статья 11.2. Образование земельных участков

1. Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Гражданский кодекс РФ

Статья 8.1 Государственная регистрация прав на имущество

В случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации.

Государственная регистрация прав на имущество осуществляется уполномоченным в соответствии с законом органом на основе принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра.

Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Если сделка совершена в нотариальной форме, запись в государственный реестр может быть внесена по заявлению любой стороны сделки, в том числе через нотариуса.

Зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке. Лицо, указанное в государственном реестре в качестве правообладателя, признается таковым, пока в установленном законом порядке в реестр не внесена запись об ином

Статья 130. Недвижимые и движимые вещи

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства .

К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Новеллы Гражданского кодекса РФ

Статья 51. Государственная регистрация юридических лиц

2. Данные государственной регистрации включаются в единый государственный реестр юридических лиц, открытый для всеобщего ознакомления. **Лицо, добросовестно полагающееся на данные единого государственного реестра юридических лиц, вправе исходить из того, что они соответствуют действительным обстоятельствам**

Статья 164. Государственная регистрация сделок

1. **В случаях, если законом предусмотрена государственная регистрация сделок, правовые последствия сделки наступают после ее регистрации.**

Статья 433. Момент заключения договора

3. **Договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.**

Статья 133.1. Единый недвижимый комплекс

Недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс - совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь.

К единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах

Единый недвижимый комплекс





Единые недвижимые комплексы

- ЕНК, поставленные на учет
на 1.01.2017 г. 211
- ЕНК, в отношении которых
осуществлены учетные действия
в течении первого полугодия 2017 года 267
- ЕНК, поставленные на учет
на 1.07.2017 г. 887
- ЕНК, вещные права на которые зарегистрированы
на 1.07.2017 г. 922

Градостроительный кодекс РФ

- **Статья 1.**
- **8) правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;**
- **11) красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов;**
- **12) территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);**
-

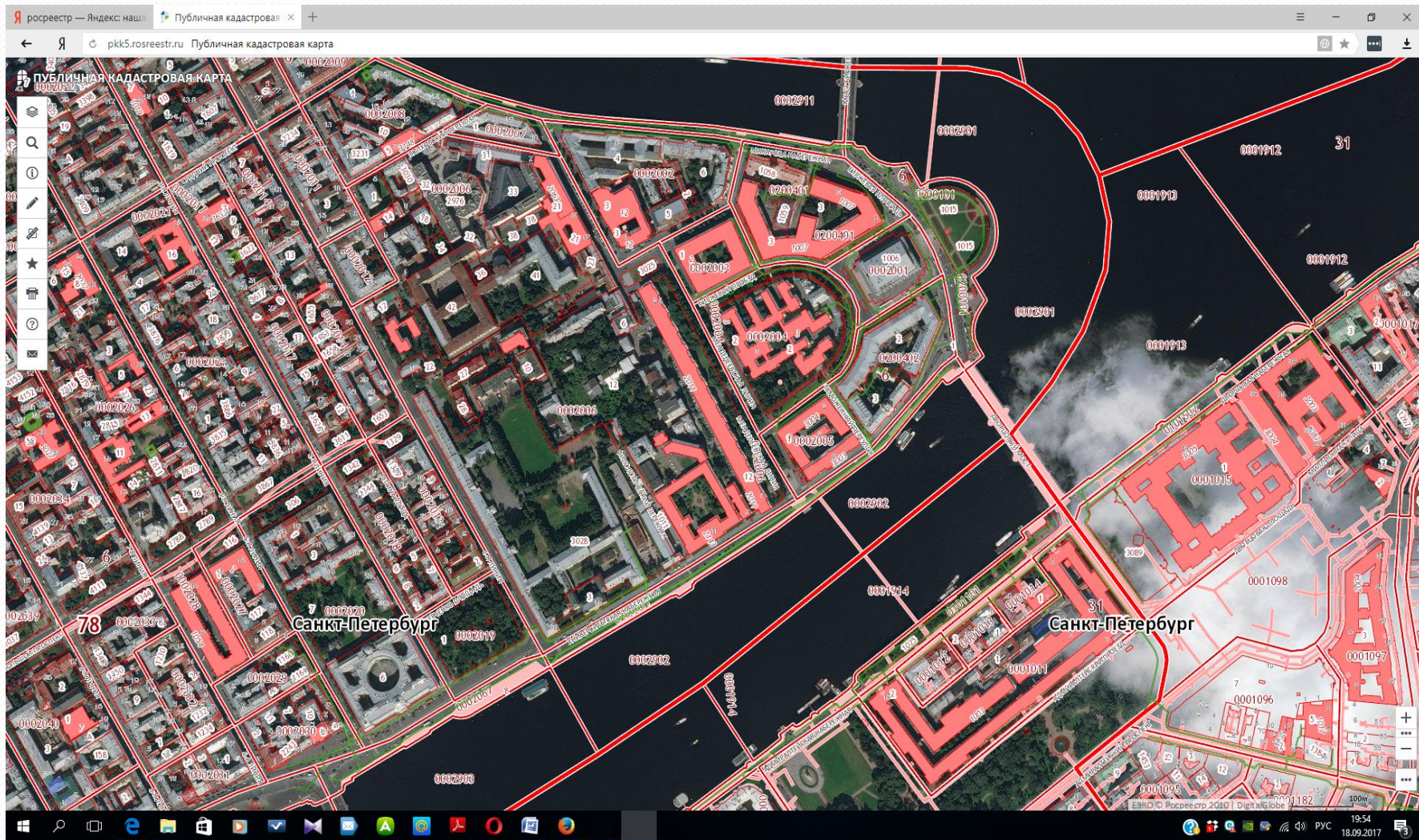
Париж



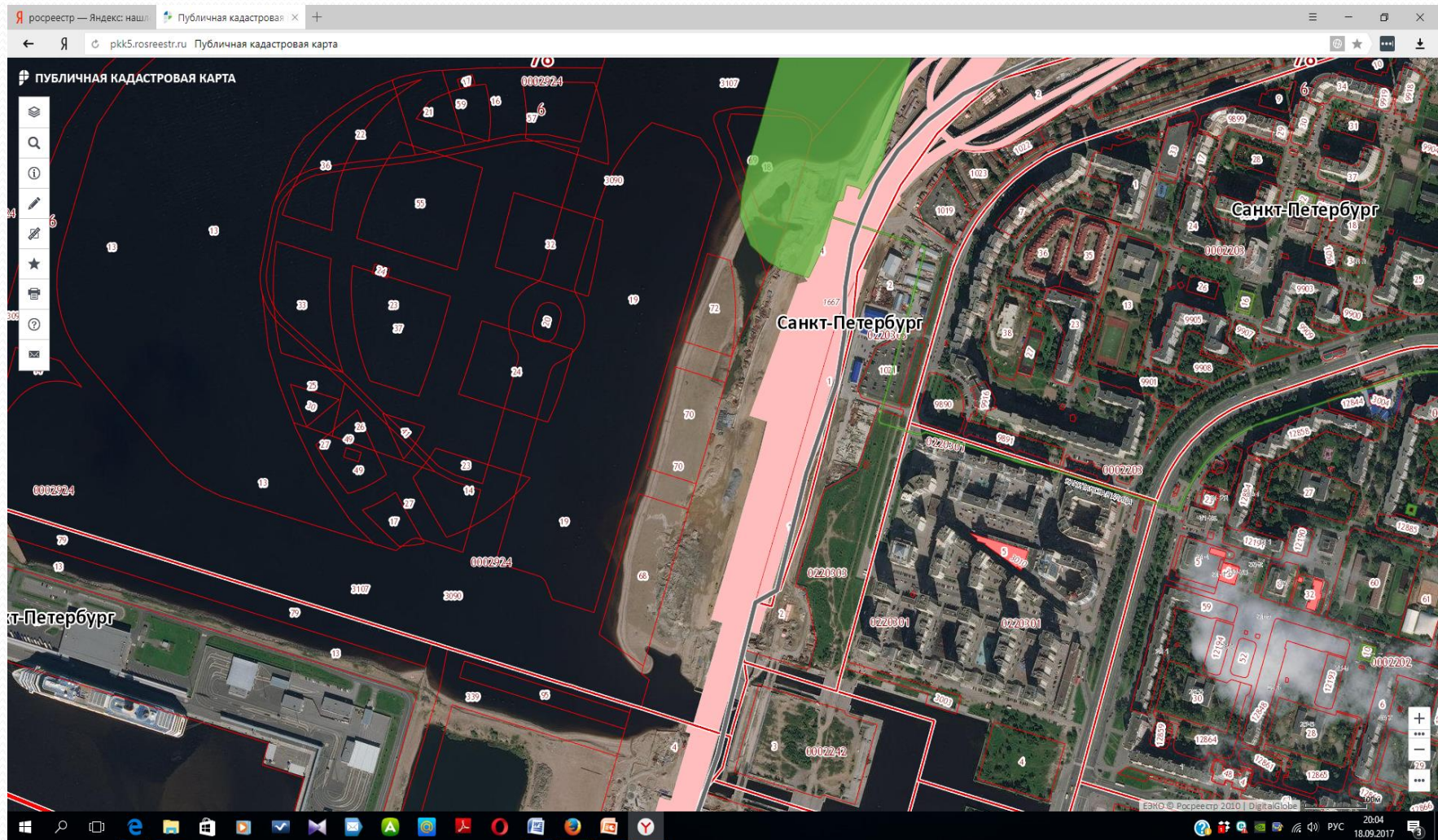
Проектный план района Санкт-Петербурга 1912-1914 г.г.



Публичная кадастровая карта Санкт Петербург 2017 г.



Публичная кадастровая карта Санкт Петербург 2017 г.



Звездный городок Москва

Яндекс.росреестр — Яндекс: поиск
Публичная кадастровая карта

pkk5.rosreestr.ru Публичная кадастровая карта

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 55,827530 37,618650 Найти

Земельные участки 1

1. 77:02:0018011:8
г Москва, ул Хованская, вл 3
План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	77:02:0018011:8
Кад. квартал:	77:02:0018011
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	г Москва, ул Хованская, вл 3
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	5 154 071 617,06 руб.
Декларированная площадь:	77 243 кв. м
Разрешение использования:	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
по документу:	эксплуатации жилых домов
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учет:	06.02.2007
Дата изменения сведений в ГИИ:	15.08.2017
Дата загрузки сведений из ГИИ:	15.08.2017

Загородные дома



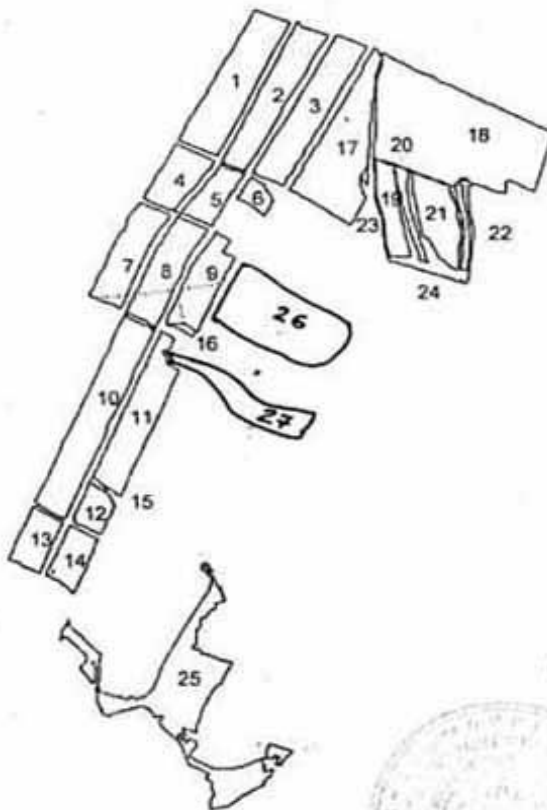
КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

3.2

1 Кадастровый номер 63:25:00 00 000:0201

2 Лист № _____

3 План (чертеж, схема) границ земельного участка



Кеминь Вереса



4 Масштаб 1:63122

Директор Красноармейского филиала ФГУ ЗКП по Самарской области

Должность

М.П.

Подпись, дата

/Воронцов В.А./

Фамилия И.О.

04.03.2005

Частная и публичная собственность на землю Краснопахорское поселение г. Москва

росреестр — Яндекс: наш Публичная кадастровая

pkk5.rosreestr.ru/#x=4154525.9180269595&y=7445730.711650376&z=15&text=55%2C430014%2037%2C319684&type=1&app=search&opened=1

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 55,430014 37,319684 Найти

Земельные участки 1

1. 50:27:0020229:747
город Москва, поселение Краснопахорское, д. Софьино
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	50:27:0020229:747
Кад. квартал:	77:22:0020229
Статус:	Учтенный
Адрес:	город Москва, поселение Краснопахорское, д. Софьино
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	341 390 413,87 руб.
Уточненная площадь:	100 001 кв. м
Разрешенное использование:	-
по документу:	под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учет:	22.05.2008
Дата изменения сведений в ГИИ:	16.03.2015
Дата выгрузки сведений из ГИИ:	19.03.2015

ПНК © Росреестр 2010-2015 | DigitalGlobe

23:00 11.12.2016

Налоговый кодекс РФ

Глава 32. НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ

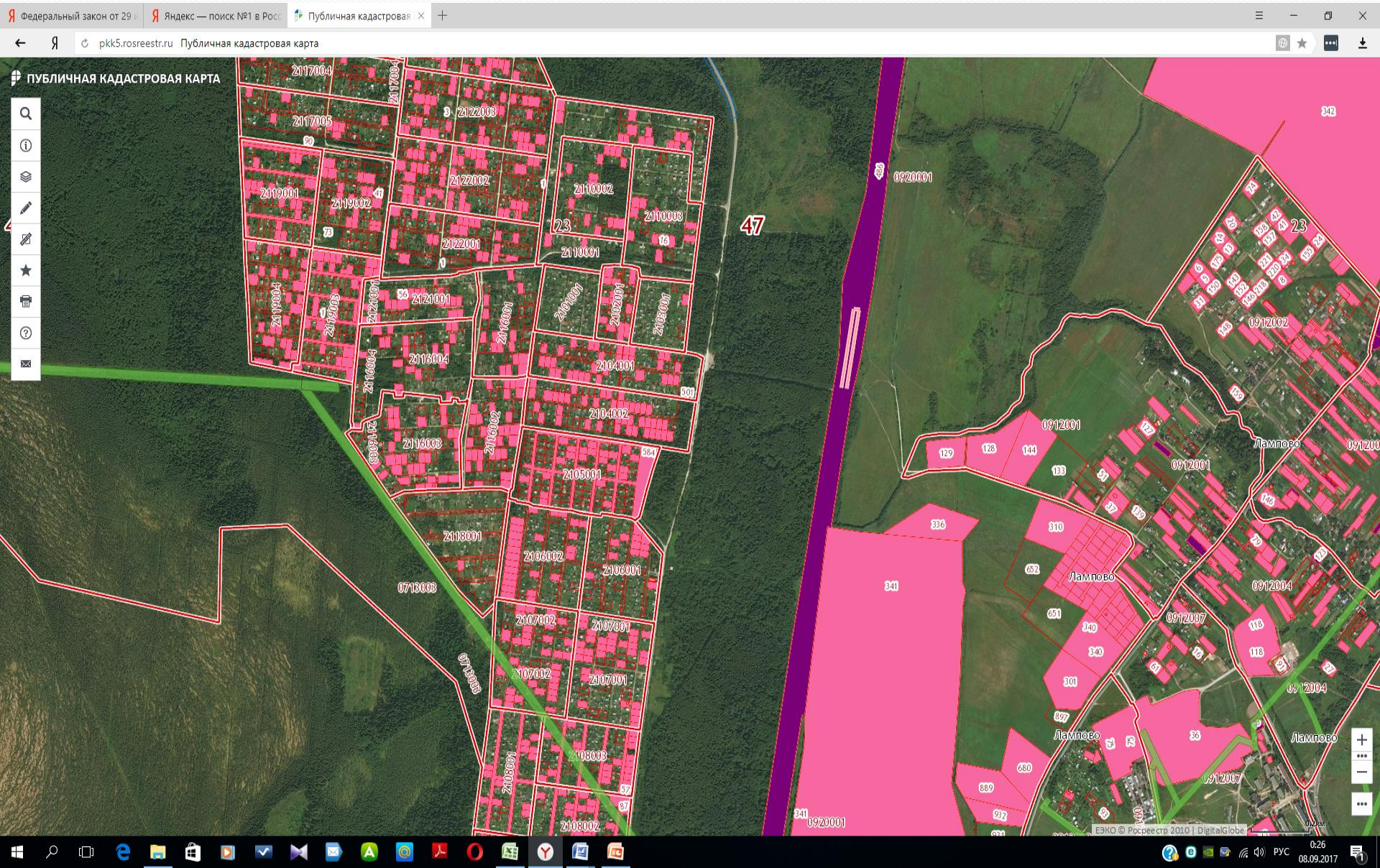
1. Объектом налогообложения признается расположенное в пределах муниципального образования, города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя следующее имущество:
 - 1) жилой дом;
 - 2) жилое помещение (квартира, комната);
 - 3) гараж, машино-место;
 - 4) единый недвижимый комплекс;
 - 5) объект незавершенного строительства;
 - 6) иное здание, строение, сооружение, помещение.
2. В целях настоящей главы жилые строения, расположенные на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства, относятся к жилым домам.
3. Не признается объектом налогообложения имущество, входящее в состав общего имущества многоквартирного дома

Федеральный закон от 29.07.2017 N 217-ФЗ

"О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"

- Статья 1 Основные понятия
- **2) садовый дом** - здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании;
- **3) хозяйственные постройки** - сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы и другие сооружения и постройки (в том числе временные), предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд;
- **5) имущество общего пользования** - расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд объекты капитального строительства и земельные участки общего назначения, использование которых может осуществляться исключительно для удовлетворения потребностей граждан, ведущих садоводство и огородничество (проход, проезд, снабжение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведение, охрана, сбор твердых коммунальных отходов и иные потребности), а также движимые вещи, созданные (создаваемые) или приобретенные для деятельности садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества (далее также - товарищество);
- **6) земельные участки общего назначения** - земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования, предусмотренные утвержденной документацией по планировке территории и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) предназначенные для размещения другого имущества общего пользования;

Садовые товарищества. Ленинградская обл.



Виды регистрационных систем

Международный конгресс регистраторов. Москва (2003 г.)

- *чисто публичные (называемые также recording);*
- *чисто непротивопоставляемые (называемые также системами документов, или deeds);*
- *системы государственного заверения (известные также как системы прав, или titles).*

**Реестры уменьшают информационную асимметрию,
которая лежит в основе конфликтов между
договаривающимися сторонами**

Цели создания систем регистрации прав.

Первая цель - **достоверно отражать права на недвижимую собственность**, включая их ограничения частного или государственного характера, действуя либо самостоятельно, либо при помощи других ведомств (**принцип зеркала**).

Вторая цель - **достаточно ознакомления с действующими регистрационными записями** для того, чтобы узнать о владении правами и их ограничениях, которые обременяют недвижимость, при этом нет нужды в изучении всех возможных цепочек предварительных титулов (**принцип занавеса**).

Третья цель - требует, чтобы **реестр** не только выдавал информацию, но и **гарантировал ее законность и достоверность**, принимая на себя соответствующую ответственность в случае ошибки (**принцип страхования**).

Описание объекта недвижимости

- 1. Адрес
- 2. Земельный участок/Здания или сооружения/Апартаменты
- 3. Сервитуты (обременения)
- **4. Ссылка на карту** Кадастровый номер
- 5. Стоимость Дата оценки
- 6. Назначение
- 7. Площадь участка
- 8. Для зданий или сооружений/апартаментов
- а) наименование здания или сооружения
- б) площадь
- в) **жилая площадь**
- г) **число комнат**
- д) этаж (для апартаментов)
-

Единый государственный реестр недвижимости

- Статья 7 ФЗ №218
- **2. Единый государственный реестр недвижимости представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения) и состоит из:**
 - 1) реестра объектов недвижимости (далее также - кадастр недвижимости);
 - 2) реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества (далее также - реестр прав на недвижимость);
 - 3) реестра сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, особых экономических зон, охотничьих угодий, территорий опережающего социально-экономического развития, зон территориального развития в Российской Федерации, игорных зон, лесничеств, лесопарков, о Государственной границе Российской Федерации, границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о береговых линиях (границах водных объектов), а также сведений о проектах межевания территорий (далее также - реестр границ);
 - 4) реестровых дел;
 - 5) кадастровых карт;
 - 6) книг учета документов.
- **3. Реестры Единого государственного реестра недвижимости, кадастровые карты и книги учета документов ведутся в электронной форме. Реестровые дела хранятся в электронной форме и (или) на бумажном носителе.**

Приказ Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости ...»

Ведение ЕГРН осуществляется в электронной форме с использованием федеральной государственной информационной системы ведения ЕГРН

- 7. В отношении каждого объекта недвижимого имущества в ЕГРН открывается раздел ЕГРН, состоящий из записей, содержащих:**
- сведения о характеристиках объекта недвижимости, в том числе позволяющих определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи (запись кадастра недвижимости);**
 - сведения о праве собственности и иных вещных правах на этот объект недвижимого имущества, в том числе сведения о его правообладателе, о подлежащих в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной регистрации ограничениям прав, обременениях недвижимого имущества и сделках с этим объектом недвижимого имущества (записи реестра прав на недвижимость).**
- 8. Каждый раздел ЕГРН, запись об объекте недвижимости и данные в кадастре недвижимости идентифицируются кадастровым номером объекта недвижимости.**
- Сведениям о каждой части объекта недвижимости при внесении в кадастр недвижимости присваивается учетный номер.**

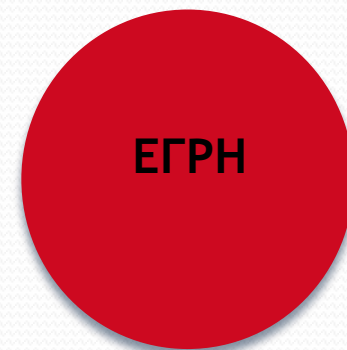
Межевой план, технический план, акт обследования, карта-план территории представляются в орган регистрации прав в форме электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера.

Внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости

- Статья 13. ФЗ 218
- Внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости осуществляется органом регистрации прав:
- 1) в результате государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав - при внесении основных сведений об объекте недвижимости и сведений о правах, об ограничениях прав и обременениях объекта недвижимости, о сделках, подлежащих на основании федерального закона государственной регистрации;
- 2) в порядке межведомственного информационного взаимодействия - при внесении дополнительных сведений об объекте недвижимого имущества, при внесении сведений в реестр границ, а также в установленных настоящим Федеральным законом случаях сведений о лице, за которым зарегистрировано право на объект недвижимости, а также лице, в пользу которого установлены ограничения права, обременения объекта недвижимости;
- 3) в уведомительном порядке - при внесении в установленных настоящим Федеральным законом случаях дополнительных сведений, внесение которых в Единый государственный реестр недвижимости не влечет за собой переход, прекращение права, ограничение права или обременение объекта недвижимости.

ЕГРН объединяет ЕГРП и ГКН на электронных носителях

ГКН >160 млн. }
ЕГРП <105 млн. }



на 1 января 2017 года

Статья 131 ГК РФ Государственная регистрация недвижимости

Единый учетно-регистрационный процесс должен обеспечивать:

- *отсутствия дублированных и противоречивых сведений*
- *исключение возможности несинхронного появления сведений*

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

Сведения о количестве разделов ЕГРН, открытых на объекты недвижимости

Количество актуальных разделов ЕГРН

	1.01.2017 ЕГРП	1.07.2017 ЕГРН	записи содержатся только в Реестре объектов недвижимости
Земельные участки	35 741 816	54 554 946	20 203 456
Здания		31 587 033	14 010 019
в т.ч.:			
жилые	13 780 725	17 586 929	6 908 966
многоквартирные		1 612 687	1 315 952
нежилые	9 017 427	12 211 851	5 650 806
Помещения		57 821 260	17 543 277
в т.ч.			
жилые	39 210 837	50 142 297	14 412 294
нежилые		7 678 218	3 010 064
ЕНК		2 831	1 917
Машино-места		3 801	1 677
Всего	104 676 137	148 404 100	53 711 457

Внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости

- Статья 13. ФЗ 218
- Внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости осуществляется органом регистрации прав:
- 1) в результате государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав - при внесении основных сведений об объекте недвижимости и сведений о правах, об ограничениях прав и обременениях объекта недвижимости, о сделках, подлежащих на основании федерального закона государственной регистрации;
- 2) в порядке межведомственного информационного взаимодействия - при внесении дополнительных сведений об объекте недвижимого имущества, при внесении сведений в реестр границ, а также в установленных настоящим Федеральным законом случаях сведений о лице, за которым зарегистрировано право на объект недвижимости, а также лице, в пользу которого установлены ограничения права, обременения объекта недвижимости;
- 3) в уведомительном порядке - при внесении в установленных настоящим Федеральным законом случаях дополнительных сведений, внесение которых в Единый государственный реестр недвижимости не влечет за собой переход, прекращение права, ограничение права или обременение объекта недвижимости.

Особенности государственной регистрации отдельных видов недвижимости

- Статья 40 ФЗ №218
- *1. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание, сооружение, на объект незавершенного строительства в случае, если в ЕГРН не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположены такие здание, сооружение, объект незавершенного строительства, осуществляются одновременно с государственным кадастровым учетом и (или) государственной регистрацией права заявителя на такой земельный участок.*
- *3.1. Государственный кадастровый учет всех машино-мест в здании, сооружении также осуществляется при представлении заявления собственником здания или сооружения, право собственности на которые зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, и технического плана здания, сооружения, содержащего сведения, необходимые для государственного кадастрового учета указанных машино-мест.*
- *4. При осуществлении государственного кадастрового учета многоквартирного дома одновременно осуществляется государственный кадастровый учет 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.*
- *10. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав 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.*
- *Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение, для строительства которых в соответствии с федеральными законами не требуется разрешение на строительство, а также на соответствующий объект незавершенного строительства осуществляются на основании технического плана таких объектов недвижимости и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости*

Статья 19. ФЗ-218 Обязанность органов государственной власти, органов местного самоуправления и иных уполномоченных лиц представлять заявление и прилагаемые к нему документы для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав

- 1. **Орган государственной власти, орган местного самоуправления или уполномоченная организация, осуществляющая государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, уполномоченные на принятие решения о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, в срок не позднее пяти рабочих дней с даты принятия такого решения обязаны направить в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и прилагаемые к нему документы (в том числе разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию) в отношении соответствующего объекта недвижимости посредством отправления в электронной форме.**
- 2. **Орган государственной власти или орган местного самоуправления в случае, если право, ограничение права или обременение объекта недвижимости возникают на основании акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления либо сделки с органом государственной власти или органом местного самоуправления, в том числе сделки, совершенной на основании акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, в срок не позднее пяти рабочих дней с даты принятия такого акта или совершения такой сделки обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в отношении соответствующего объекта недвижимости в порядке, установленном статьей 18 настоящего Федерального закона.**
- 4. **За непредставление указанных в настоящей статье документов соответственно орган государственной власти, орган местного самоуправления и иные уполномоченные лица, указанные в настоящей статье, несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРЕЗИДИУМА ВАС РФ ОТ 24.09.2013 N 1160/13

Президиум ВАС РФ разъяснил, что по смыслу положений статей 130, 131 ГК РФ право собственности (право хозяйственного ведения и оперативного управления) может быть зарегистрировано в ЕГРП лишь в отношении вещей, которые отвечают одновременно двум условиям:

- обладают признаками недвижимости (объекты, прочно связанные с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно);

- могут выступать в гражданском обороте в качестве отдельных объектов гражданских прав.

- Требование о государственной регистрации прав установлено лишь в отношении недвижимости как категории гражданского права. В связи с этим в каждом конкретном случае необходимо оценивать, распространяется ли в отношении того или иного объекта капитального строительства соответствующий правовой режим. При этом следует учитывать признаки недвижимости и правила о государственной регистрации прав на нее статей 130 и 131 ГК РФ.

Объект вспомогательного назначения не является таковым, поскольку выполняет обслуживающую функцию основной вещи или является ее улучшением.

Особенности государственной регистрации отдельных видов недвижимости

Статья 41 ФЗ №218

5. При прекращении права на здание, сооружение, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости, государственная регистрация права в отношении всех помещений, машино-мест в таких здании, сооружении должна быть осуществлена одновременно, при этом такие здание, сооружение с государственного кадастрового учета не снимаются

7. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на помещение или помещения (в том числе жилые) в жилом доме (объекте индивидуального жилищного строительства) или в жилом не допускаются

Статья 57 ФЗ №218

1. При государственной регистрации перехода права собственности на здание, строение, сооружение или другое недвижимое имущество одновременно на основании заявления осуществляется государственная регистрация перехода права собственности на земельный участок, занятый таким недвижимым имуществом и принадлежавший предшествовавшему собственнику такого недвижимого имущества на праве собственности

Статья 70. ФЗ №218

3. Орган регистрации прав в соответствии с установленными правилами ведения Единого государственного реестра недвижимости также снимает с государственного кадастрового учета земельный участок, учтенный в установленном законодательством Российской Федерации порядке до 1 марта 2008 года, в случае, если сведения о правообладателях таких участков отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости

Федеральный закон от 29.12.2004 N 189-ФЗ (ред. от 01.07.2017) "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации"

Статья 16

1. В существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.
2. Земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.
3. В случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме любое уполномоченное указанным собранием лицо вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
4. **Формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления.**
5. Со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, такой земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.
6. Выдача разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и иных объектов недвижимого имущества, входящих в состав многоквартирного дома, построенного или реконструированного после дня введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, осуществляется только в случае, если сведения о местоположении границ земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, а также иные объекты недвижимого имущества, входящие в состав этого многоквартирного дома, внесены в Единый государственный реестр недвижимости

Обзор судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 30 ноября 2016 г.)

Учет части объекта недвижимости, не являющейся самостоятельным объектом недвижимости (описание части объекта недвижимости), осуществляется в целях внесения сведений об ограничениях (обременениях) вещных прав на объект недвижимости

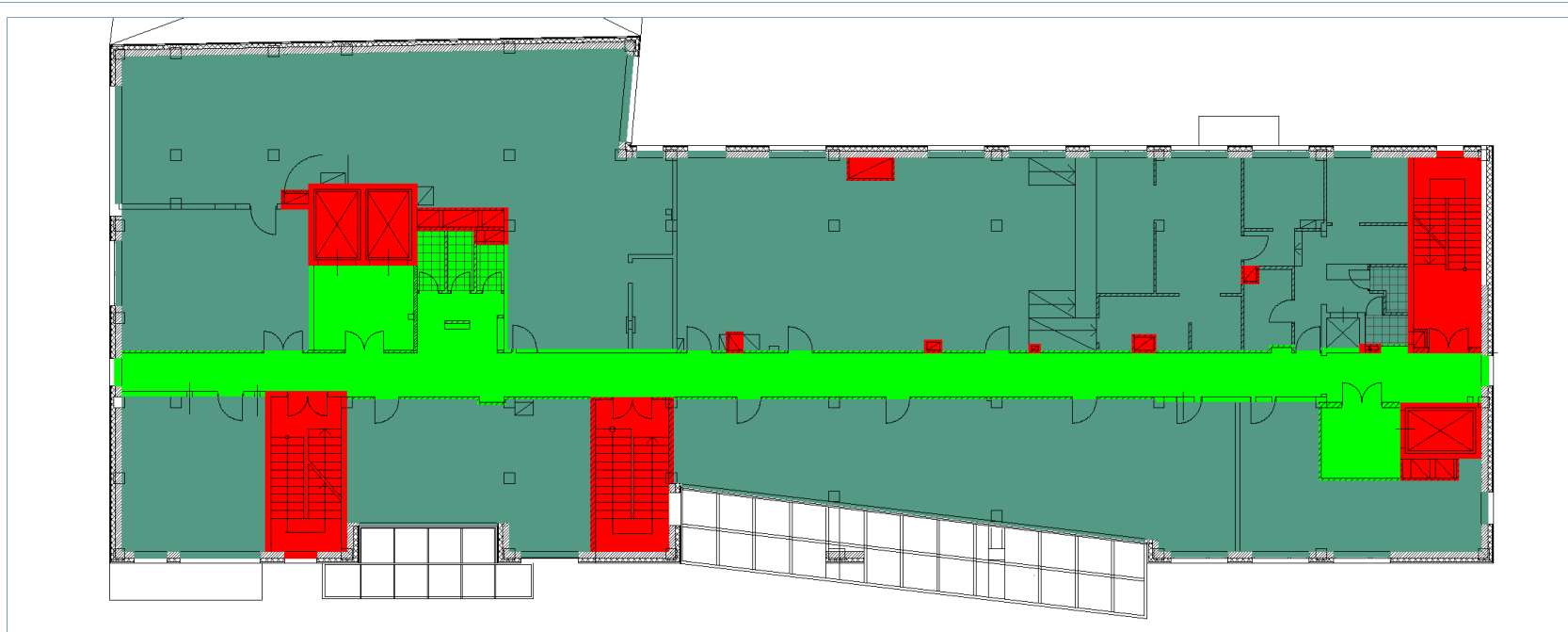
Для постановки на кадастровый учет помещение должно обладать одновременно двумя признаками: обособленностью и изолированностью. Отсутствие хотя бы одного из указанных признаков является законным основанием для отказа в осуществлении кадастрового учета

Об отказе в постановке на кадастровый учет помещения (части коридора на третьем этаже). Поскольку спорное помещение неразрывно функционально связано с другим помещением, оно не является изолированным

Обособленность как признак помещения представляет собой пространственную характеристику, указывающую на то, что часть здания или сооружения ограничена строительными конструкциями.

В то же время изолированность является функциональной характеристикой, отражающей то, что помещение имеет самостоятельное назначение, отдельный вход, не используется для доступа в иное помещение, доступа к общему имуществу собственников помещений в здании, инженерным коммуникациям.

Офисное здание Типовой этаж



FLOOR # / ЭТАЖ №		2
GROSS BUILDING AREA / ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ		828.68 M ²
GROSS MEASURED AREA / ОБЩАЯ ОБМЕРНАЯ ПЛОЩАДЬ 779.63 M ²	MAJOR VERTICAL PENETRATION / ОСНОВНЫЕ ВЕРТИКАЛЬНЫЕ КОНСТРУКЦИИ	82.75 M ²
	OFFICE AREA / ОФИСНАЯ ПЛОЩАДЬ	570.43 M ²
	STORE AREA / ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДЬ	0 M ²
	BUILDING COMMON AREA / ОБЩЕСТВЕННАЯ ПЛОЩАДЬ ЗДАНИЯ	0.00 M ²
	FLOOR COMMON AREA / ОБЩЕСТВЕННАЯ ПЛОЩАДЬ ЭТАЖА	126.45 M ²
	TOTAL RENTABLE AREA AFTER R/U RATIOS / ИТОГОВАЯ СЛАБАЯ ПЛОЩАДЬ ПОСЛЕ ПРИМЕНЕНИЯ КОЭФФИЦИЕНТОВ R/U	791.56 M ²

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 64 от 23 июля 2009 г.

О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания

3. Право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним

- 8. Если собственник здания ...принимает решение о выделении из состава здания одного или нескольких помещений, то при внесении в реестр записей об образовании самостоятельных объектов недвижимости прекращается право собственности на здание в целом ввиду утраты зданием правового режима объекта недвижимости, на который может быть установлено право собственности одного лица, о чем делается соответствующая запись в реестре.

- В таком случае право общей долевой собственности на общее имущество здания возникает с момента поступления хотя бы одного из помещений, находящихся в здании, в собственность иного лица.

Особенности государственной регистрации

- права общей собственности на недвижимое имущество;
- прав на земельную долю, земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;
- права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства;
- права собственности на земельный участок при разграничении государственной собственности на землю;
- прекращения права собственности на земельный участок или земельную долю вследствие отказа от права собственности;
- при переходе прав на заложенное недвижимое имущество в результате обращения взыскания на него;
- прав на объект недвижимого имущества при регистрации перехода прав на него;
- прав на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения при его изъятии в связи с неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства Российской Федерации;
- аренды недвижимого имущества, найма жилого помещения, безвозмездного пользования (ссуды) объектом культурного наследия;
- сервитута;
- ипотеки;
- прав при доверительном управлении и опеке, связанных с недвижимым имуществом;
- договора участия в долевом строительстве, договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве и прав участника долевого строительства на объект долевого строительства.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 64 от 23 июля 2009 г.

О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания

3. Право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним

- *8. Если собственник здания ...принимает решение о выделении из состава здания одного или нескольких помещений, то при внесении в реестр записей об образовании самостоятельных объектов недвижимости прекращается право собственности на здание в целом ввиду утраты зданием правового режима объекта недвижимости, на который может быть установлено право собственности одного лица, о чем делается соответствующая запись в реестре.*

- *В таком случае право общей долевой собственности на общее имущество здания возникает с момента поступления хотя бы одного из помещений, находящихся в здании, в собственность иного лица.*

- *Статья 41 Закона о регистрации № 218-ФЗ*

- *5. При прекращении права на здание, сооружение, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости, государственная регистрация права в отношении всех помещений, машино-мест в таких здании, сооружении должна быть осуществлена одновременно, при этом такие здание, сооружение с государственного кадастрового учета не снимаются. (часть 5 в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 361-ФЗ)*

Особенности осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании нотариально удостоверенного документа

Статья 42.

1. **Сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, подлежат нотариальному удостоверению**, за исключением сделок, связанных с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного фонда, сделок по отчуждению земельных долей.

(в ред. Федеральных законов от 02.06.2016 N 172-ФЗ, от 03.07.2016 N 351-ФЗ)

Статья 59.

2. **При осуществлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании нотариально удостоверенной сделки, свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов проверка законности такого нотариально удостоверенного документа государственным регистратором прав не осуществляется.** Достоверность нотариально удостоверенного документа проверяется государственным регистратором прав через единую информационную систему нотариата в порядке, установленном Основами законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 года N 4462-1, за исключением случаев представления на государственную регистрацию прав указанных документов нотариусом, удостоверившим такие документы.
3. Для осуществления государственной регистрации прав, связанных с отчуждением или обременением жилого помещения, если оно приобретается с использованием кредитных средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, вместо совместного заявления сторон сделки с приложением документа, выражающего согласие на это кредитора (займодавца), соответствующее заявление может быть предоставлено нотариусом с приложением нотариально удостоверенного согласия кредитора (займодавца) на заключение такого договора.

Доклад Абрамченко В. В. на итоговой Коллегии Росреестра 2017

Основные результаты 2016 года:

- количество регистрационных действий более 25 млн.
- количество объектов недвижимости в кадастре недвижимости, к концу 2016 года превысило 160 млн.
- были закрыты все офисы Росреестра приема и выдачи документов, за исключением столичного региона.
- через сеть МФЦ оказано 62% государственных услуг Росреестра
- за счет предоставления услуг Росреестра через МФЦ региональные бюджеты получили около 11 миллиардов рублей. Распределение между федеральным и региональным бюджетами доходов, которые поступают от оказания в МФЦ государственных услуг, осуществляется по принципу 50 на 50.

Реализация в 2017 году целевых моделей упрощения процедур ведения бизнеса и инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации

Целевой моделью установлено : <i>доля предоставления услуги через МФЦ 70%</i>		
<i>Регистрация прав собственности</i>	<i>Постановка на кадастровый учет</i>	
6,6%	Доля приостановлений	18%
1,2%	Доля отказов	10%

- В первой половине 2017 года в среднем по Российской Федерации доля приостановлений по кадастровому учету с учетом единой процедуры составила 21,24%, отказов – 13,03
- Наибольшая доля заявлений о кадастровом учете с учетом единой процедуры, рассмотрение которых приостановлено в январе-июне 2017 года, – в Санкт-Петербурге (32,15%), Республике Башкортостан (32,92%), г. Москве – (27,9%), Смоленской области (28,57%) и Свердловской области (28,78%).
- Наибольшая доля заявлений о кадастровом учете, по которым отказано, - в г. Москве (25,05%), Краснодарском крае (19,95%), Республике Крым (22,1%), Московской области (18,71%) и Забайкальском крае (17,96%).
- На конец отчетного периода 1 июля 2017 года в Москве и Московской области зарегистрированы права собственности юридических лиц на 7 ЕНК и не одно машино-место не поставлено на кадастровый учет.

Цели и задачи Росреестра 2017 года

- **наделение Федеральной кадастровой палаты полномочиями оператора ФГИС ведения ЕГРН.**
- перевод в электронную форму дел правоустанавливающих документов и кадастровых дел
- **сокращение необоснованных приостановок и, как следствие, отказов в осуществлении учетно-регистрационных процедур**
- организация взаимодействия территориальных органов, филиалов ФКП и МФЦ на территории страны
- **исправление реестровых ошибок, в том числе путем проведения комплексных кадастровых работ.**
- **стандартизация учетно-регистрационных процедур, уточнение границ земельных участков**
- возможность уведомления всех участников долевой собственности о продаже доли в праве через личный кабинет правообладателя

Задачи Росреестра по совершенствованию законодательства в 2017 году

Росреестр готовит 12-й пакет изменений Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ, которые предусматривают:

- *совершенствование норм Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» по результатам правоприменительной практики*
- *принятие законопроекта «О внесении изменений в Федеральный закон «О кадастровой деятельности» в части совершенствования правового регулирования проведения комплексных кадастровых работ»*
- *принятие законопроекта «Об устранении противоречий в сведениях государственных реестров»*
- *принятие законопроекта «О совершенствовании гражданского оборота недвижимости и создании режима единого объекта недвижимости»*

Государственной Думой РФ принят в первом чтении законопроект № 47538-6
« Статью 130 ГК РФ дополнить абзацем:

Земельный участок и находящееся на нем здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие на праве собственности одному лицу, признаются единым объектом и участвуют в гражданском обороте как одна недвижимая вещь.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ

