



ПРАВОВЫЕ КОЛЛИЗИИ В СФЕРЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА НЕДВИЖИМОСТИ И ГОСРЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕЕ

ШМИДТ Ирина Владимировна, Саратовский государственный аграрный университет имени Н.И. Вавилова

ЦАРЕНКО Аксана Анатольевна, Саратовский государственный аграрный университет имени Н.И. Вавилова

Освещены основные вопросы оформления объектов капитального строительства. Проведен анализ нормативно-правовой базы в сфере кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости с учетом вступления в силу нового Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости». Рассмотрены проблемы изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

С 1 января 2017 г. вступил в силу Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Закон № 218-ФЗ). В связи с этим кадастровый учет недвижимости и государственная регистрация прав на объекты недвижимости объединены в единую систему учета и регистрации. Сформирован Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН), который объединил сведения, содержащиеся в Государственном кадастре недвижимости (ГКН) и Едином государственном реестре прав (ЕГРП).

Новый Закон № 218-ФЗ вносит серьезные изменения в плане ведения государственного реестра прав на недвижимость. Согласно статье 7 Закона № 218-ФЗ на территории России вводится Единый государственный реестр недвижимости, который ведется на русском языке и в электронном виде. ЕГРН состоит из нескольких информационных блоков (банков), содержащих сведения об объектах недвижимости, границах, картах, а также книги учета документов [4].

Со вступлением в силу Федерального закона № 218-ФЗ сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и сведения Государственного кадастра недвижимости считаются сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости и не требующими дополнительного подтверждения, в том числе указанными в статье 4 Федерального закона № 218-ФЗ участниками отношений, возникающих при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Теперь зарегистрировать права на объекты недвижимости по общему правилу будет невоз-

можно, если они не учтены в государственном кадастре недвижимости.

Надо отметить, что в ЕГРН вошли: реестр объектов недвижимости (кадастр недвижимости), реестр прав, их ограничений и обременений недвижимого имущества (реестр прав на недвижимость), а также реестр границ. Сведения о границах до сегодняшнего дня содержались в кадастре недвижимости.

Осуществлять ведение ЕГРН будут в электронном виде. Исключение составят реестровые дела. В них на бумажном носителе будут храниться оформленные в простой письменной форме и представленные в бумажном виде заявления, а также документы, оригиналы которых отсутствуют в других органах государственной власти, органах местного самоуправления и архивах [4].

На первых этапах вступления и ведения ЕГРН возникают правовые противоречия, возможно, временные. В этой связи рассмотрим уходящие в историю недавние правовые коллизии кадастрового учета. Будем надеяться, что вступающий в силу новый Закон № 218-ФЗ, объединяющий две системы (т.е. создание единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости), исправит все расхождения и противоречия.

С 1 января 2013 года окончился переходный период в сфере осуществления государственного учета объектов капитального строительства. Начали действовать нормы Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (Закон о кадастре), устанавливающие правила кадастрового учета зданий, сооружений, помещений и объектов капитального строительства.



С момента вступления в силу новых норм прошло много времени, выявлены острые проблемы и противоречия. Специалисты в сфере кадастрового учета считают, что за прошедшие три года действия этих норм Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» неутешительны. Как оказалось, на данный момент четкие законодательные механизмы решения ряда вопросов, возникающих при осуществлении кадастрового учета объектов капитального строительства, попросту отсутствуют.

К таким «противоречиям» относится вопрос изменения назначения зданий, а также вопрос подтверждения органом кадастрового учета сведений о нахождении объекта капитального строительства на конкретном земельном участке.

Так, в статье 7 Закона о кадастре предусмотрено три вида назначения здания:

- 1) нежилое здание;
- 2) жилой дом;
- 3) многоквартирный дом.

Данное деление имеет принципиальное значение при постановке на кадастровый учет помещений. По смыслу действующего жилищного и кадастрового законодательства такой объект, как квартира (комната), может быть поставлен на учет только в многоквартирном доме.

Вместе с тем нередки случаи, когда на государственном кадастровом учете стоит объект «жилой дом», а у людей на руках документы на квартиры в таком доме. Данная ситуация может быть обусловлена различными причинами (техническим учетом данных объектов в организациях технической инвентаризации, которые осуществляли технический учет объектов капитального строительства до 01 июля 2012 года; судебными процессами и т.д.).

Росреестр в одном из писем, носящих рекомендательный характер, выразил мнение о том, что при «постановке на учет квартир в комментируемом случае должен предшествовать учет изменений соответствующего здания (индивидуального жилого дома) в части изменения назначения здания с «жилой дом» на «многоквартирный дом».

Однако в этом же письме указано, что «если образование квартир в жилом доме связано с проведением реконструкции такого здания, то документом, подтверждающим в соответствии с федеральным законом изменение назначения здания, является разрешение на ввод объекта в эксплуатацию» [5].

В случае если реконструкция соответствующего жилого дома не проводилась либо действующим законодательством не предусмотрено получение разрешения на строительство и

ввод соответствующего объекта в эксплуатацию в связи с его реконструкцией [5], по мнению Росреестра, то учет изменений в части изменения назначения здания с «жилой дом» на «многоквартирный дом» может осуществляться на основании акта уполномоченного органа (например, по аналогии со статьей 23 Жилищного кодекса Российской Федерации – на основании акта органа местного самоуправления) [5].

Проблемным вопросом является ситуация, упомянутая в вышеуказанном письме Росреестра, когда реконструкция жилого дома не проводилась и, соответственно, нет ни разрешения на строительство многоквартирного дома, ни разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

В настоящее время Градостроительным кодексом (ГрК РФ) не уточнено, на основании каких документов возможно изменение сведений о назначении здания, учитывая, что нормами действующего градостроительного законодательства не регламентирована процедура изменения назначения объекта недвижимости, но, в свою очередь, установлен порядок изменения вида разрешенного использования объектов капитального строительства. Статья 37 ГрК РФ посвящена видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства [1].

В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса РФ любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования. ГрК предусматривает одно исключение из указанного правила: основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий. В данном случае ГрК не устанавливает конкретных оснований судебного обжалования решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения. Поэтому основанием для обращения в суд общей юрисдикции или арбитражный суд является нарушение прав и законных интересов физического или юридического лица. Порядок и процедуры судебного обжалования указанного решения

определены АПК РФ и Гражданским процессуальным кодексом РФ (ГПК РФ).

Что касается возможности подтверждения ФГБУ «ФКП Росреестра» сведений о нахождении на земельном участке объекта капитального строительства, необходимость в котором возникает при одновременном отчуждении данных объектов недвижимости, а также в некоторых иных случаях (в т.ч. при оформлении прав собственников зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на земельный участок по статье 36 Земельного кодекса РФ)[2], то здесь важны следующие нюансы.

Местоположение здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке устанавливается посредством определения координат характерных точек контура такого здания, сооружения или объекта. Местоположение границ земельного участка также устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части [3]. Соответственно, орган кадастрового учета может подтвердить сведения о том, что конкретное здание (сооружение, объект незавершенного строительства) расположено на конкретном земельном участке только в том случае, если в ГКН содержатся сведения о координатах характерных точек здания (сооружения, объекта незавершенного строительства) и земельного участка. Если совокупности вышеуказанных сведений в государственном кадастре недвижимости нет, то предоставить заявителю такую информацию невозможно.

Кроме того, допускается внесение в государственный кадастр недвижимости сведений о местоположении здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на соответствующем земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, на основании заявления о кадастро-

вом учете, поданного собственником земельного участка или собственником указанных объектов недвижимости (здания, сооружения, объекта незавершенного строительства) либо представителем такого собственника, и межевого плана, с 1 января 2013 года не применяется [3].

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Градостроительный кодекс РФ (ГрК РФ) от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ. – Режим доступа: Гарант: <http://base.garant.ru>.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ. – Режим доступа: Гарант: <http://base.garant.ru>.
3. Комментарий к Федеральному закону от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» / Е.А. Бевзюк [и др.] / Электрон. текстовые данные. – Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2013. – 246 с. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/19235>.
4. Официальный сайт профессиональных справочных систем «Техэксперт». – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru>.
5. Письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23 августа 2012 г. № 09-6741-ВАБ «Об осуществлении государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства в переходный период». – Режим доступа: Гарант: <http://www.garant.ru>.

Шмидт Ирина Владимировна, канд. геогр. наук, доцент кафедры «Землеустройство и кадастры», Саратовский государственный аграрный университет имени Н.И. Вавилова. Россия.

Царенко Аксана Анатольевна, канд. с.-х. наук, доцент кафедры «Землеустройство и кадастры», Саратовский государственный аграрный университет имени Н.И. Вавилова. Россия.

410012, г. Саратов, Театральная пл., 1.
Тел.: (8452) 26-16-28.

Ключевые слова: кадастр недвижимости; регистрация прав; земельный участок; объект капитального строительства; разрешенное использование.

LEGAL COLLISIONS IN THE SPHERE OF STATE REGULATORY ACCOUNTING OF REAL ESTATE AND STATE REGISTRATION OF RIGHTS ON IT

Schmidt Irina Vladimirovna, Candidate of Geographical Sciences, Associate Professor of the Chair "Land Management and Cadaster", Saratov State Agrarian University named after N.I.Vavilov. Russia.

Tsarenko Aksana Anatolyevna, Candidate of Geographical Sciences, Associate Professor of the Chair "Land Management and Cadaster", Saratov State Agrarian University named after N.I.Vavilov. Russia.

Keywords: inventory of the real estate; filing of the rights; land plot; capital construction project; the allowed use.

They are regarded the main questions of registration of capital construction projects The analysis of normative and legal base in the sphere of the cadastral registration and state filing of the rights for real estate objects taking into account entry into force of the new Federal law "About the State Filing of the Real Estate" is carried out. They are regarded problems of change of types of the allowed use of the land plots and capital construction projects.

