

Проблемы государственного кадастрового учета

Богданова Кристина Николаевна – студент Петербургского государственного университета путей сообщения императора Александра I.

Арутюнян Лида Рубеновна – студент Петербургского государственного университета путей сообщения императора Александра I.

Аннотация: Статья посвящена проблемам государственного кадастрового учета частей объектов капитального строительства. Рассмотрены существующие недоработки в области законодательного регулирования данной процедуры.

Ключевые слова: Кадастровый учет, части объектов.

В современном мире все объекты недвижимости должны иметь юридическую определенность как объекты государственного кадастрового учета и государственной регистрации права. Этот процесс состоит из конкретных действий, которые объединяются в понятие "государственная регистрация недвижимости".

Кадастровые отношения возникают при осуществлении кадастрового учета земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, единых недвижимых комплексов, машино-мест, а также частей объектов недвижимости.

Одним из сложных и до конца не изученных видов кадастровых работ на сегодняшний день является образование частей объектов недвижимости. В соответствии с 5 частью 44 статьи [1] части образуются в случае регистрации договора аренды. Аренда является одним из видов обременений.

Обременения – это наличие запретов или ограничений прав владельца распоряжаться, пользоваться или продавать обремененную недвижимость.

Обременения можно разделить на две группы (рис. 1).



Рисунок 1. Классификация обременений.

В каждом из этих случаев наличие обременения в любой форме существенно сковывает свободу действий владельцев, т. е. нельзя полноценно пользоваться недвижимостью и осуществлять сделки с ней.

Процесс регистрации договора аренды с описанием всех действий, необходимых для его реализации, в действующем законодательстве последовательно не освещен. В результате чего, собственники и арендаторы узнают о необходимости подготовки технического плана на образуемую часть уже после получения приостановки в регистрации договора аренды. Таким образом, в статье предлагается технологическая схема данного процесса (рис. 2).



Рисунок 2. Технологическая схема процесса регистрации договора аренды.

Чтобы поставить объект недвижимости на учет, нужно обратиться в кадастровое предприятие, где работают инженеры с соответствующей квалификацией и опытом. Далее процесс разработки технического плана будет следующим:

1. После заключения договора специалисты предприятия проверяют пакет документов и помогут получить недостающие документы, если это необходимо;
2. Далее инженеры проведут геодезическую съемку и обмерные работы;
3. Следующим шагом является составление плана, в котором будут указаны все характеристики объекта недвижимости. Этот документ передается заказчику в бумажном (по желанию) и электронном виде. Технический план должен быть заверен личной печатью кадастрового инженера с его индивидуальным номером. Без печати документ является недействительным.

Сроки изготовления технического плана зависят от объема работ и квалификации кадастрового инженера. В среднем – от 5 до 15 рабочих дней, но, чем больше объект, тем дольше сроки выполнения поставленных работ.

Внесение изменений в уже существующий технический план занимает в среднем три рабочих дня.

Анализ современного состояния процедуры постановки на кадастровый учет частей объектов недвижимости позволил выявить ряд недостатков действующей нормативно-правовой базы и негативных последствий перехода от государственного технического учета к кадастровому учету:

1. Процесс регистрации договора аренды с описанием всех действий, необходимых для его реализации, в действующем законодательстве последовательно не освещен. В результате чего, собственники и арендаторы узнают о необходимости подготовки технического плана на образуемую часть уже после получения приостановки в регистрации договора аренды.

Регистрация договора аренды регламентируется 609 статьей [2]. Стоимость регистрации договора аренды, независимо от вида сдаваемого в аренду объекта, устанавливается подпунктом 22 пункта 1 статьи 333.33 налогового законодательства [3]

1. В действующем законодательстве отсутствует определение части объекта недвижимости.

В ходе анализа нормативной литературы установлено, что часть объекта недвижимости представляет собой не что иное, как пространственно-определенное обременение объекта недвижимости, права на который зарегистрированы в ЕГРН.

1. В нормативной литературе не указано, в каких случаях образуются части здания или сооружения, а в каких - части помещения, поэтому возникает много вопросов, а в дальнейшем - ошибок.

В результате анализа теоретических источников и практики их применения, было сформулировано правило: при выборе объекта кадастровых работ необходимо отталкиваться от правового регулирования: на что зарегистрировано право, на то и формируется часть для оформления аренды. Зная данное правило, кадастровый инженер никогда не ошибется с выбором.

1. Наличие большого количества технических и реестровых ошибок.

Порядок исправления реестровой ошибки представлен во второй главе выпускной квалификационной работы.

1. Многие объекты капитального строительства не имеют координат, что усложняет работу кадастровым инженерам.

Список литературы

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

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 20.12.2018)

3. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 29.05.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.06.2019)

4. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»

{social}