

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://studservis.ru/kursovaya-rabota/177906>

Тип работы: Курсовая работа

Предмет: Кадастр и землеустройство (другое)

ВВЕДЕНИЕ 3

ГЛАВА I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОСТАНОВКЕ ПОМЕЩЕНИЙ НА ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ 6

ГЛАВА II. ОСОБЕННОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ПОМЕЩЕНИЙ 17

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 38

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 40

Федеральный закон закрепляет, что государственный кадастр недвижимости является систематизированным сводом сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений. Государственный кадастр недвижимости является федеральным государственным информационным ресурсом .

Также в целях проведения нашего исследования в рамках курсовой работы, нам необходимо уточнить, что государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи (далее - уникальные характеристики объекта недвижимости), или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений о недвижимом имуществе.

Еще до принятия указанного выше закона, различные авторы высказывались о плюсах и минусах кадастровой деятельности в принципе. Основной проблемой по мнению С.Р. Рейзвиха была методологическая необеспеченность рассматриваемой деятельности. В настоящее время данный вид кадастрового учета методологически не отработан. Так, непонятно, каким образом будут учитываться договора частного сервитута, каким образом учитывать охранные зоны под инженерными сетями (коммуникациями) для регистрации объектов недвижимости в городской застройке, особенно это важно в связи с приватизацией муниципальных сетей, колодцев, и при этом необходимо еще учесть имущество сторонних организаций . В последнее время в судебной практике были сложности при регистрации машиномест, но данная проблема урегулирована в ГК РФ. Но все же, возникают некоторые проблемы, об этом подробнее во второй главе нашей курсовой работы.

Помимо формирования самого кадастрового учета, также важна деятельность по наполнению ее информацией. Эта деятельность урегулирована в федеральном законе от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Закон регулирует отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Российской Федерации государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной регистрации, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, подлежащего такому учету согласно настоящему Федеральному закону, а также ведением Единого государственного реестра недвижимости и предоставлением предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

Государственный кадастровый учет недвижимого имущества – внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве

индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных законом сведений об объектах недвижимости.

По мнению Д.А. Ковешникова, для эффективного решения задач государственного управления в сфере оборота недвижимости необходима организационная устойчивость и стабильность субъектов государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного учета недвижимости. Он приходит к выводу о том, что неудачи в деле организации государственного учета и государственной регистрации обусловлены не только значительной площадью территории страны, но также тем, что не учитывалось единство и сопоставимость кадастровых данных и сведений о правах на недвижимое имущество и сделок с ним, обеспечиваемое единством принципов и методов ведения государственного учета недвижимости и государственной регистрации прав на нее, а также унификацией учетных и регистрационных документов, а также возложением на органы учета и регистрации дополнительных полномочий, не имеющих отношения к основной деятельности. Поэтому реорганизация в форме слияния федеральных органов исполнительной власти должна сопровождаться не только объединением учетных и регистрационных функций в компетенции единого федерального органа исполнительной власти, но и объединением форм (реестров, индивидуальных дел) в единую федеральную информационную систему. По нашему мнению, в настоящее время большинство пожеланий вышеуказанного автора уже реализовано и можно сказать, что основа кадастровой деятельности уже функционирует на достойном уровне.

Деление имущества на недвижимое и движимое известно еще со времен римского права и воспринято практически всеми правовыми системами. Однако в законодательстве различных государств имеются разные подходы к трактовке содержания понятия «недвижимое имущество». Так, французское право исходит из широкой концепции недвижимости, относя к ней не только землю и связанные с ней вещи, но и машины, инструменты и сырье, используемые на предприятии, сельскохозяйственные орудия и скот в имении и т.п., хотя по своей природе они являются движимыми вещами. Если же эти объекты выходят из состава имения, то они рассматриваются как движимые (ст. 517 – 526 ФГК). Более узкой трактовки понятия «недвижимое имущество» придерживается законодательство ФРГ. Германское гражданское уложение относит к недвижимости земельные участки, их составные части, вещи, прочно связанные с почвой, семена, если они внесены в землю, растения. К существенным составным частям строения относятся вещи, включенные в строение при его возведении (§ 94 - 96 ГГУ). Этой концепции следует и законодательство Италии (ст. 812 ИГК), Японии (ст. 86 ЯГК), Швейцарии (ст. 655 ШГК). Движимостью признается все, что не является земельным участком или его составной частью.

Отечественный законодатель к недвижимым вещам относит 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; подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания (абз. 1, 2 ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ)). При этом перечень недвижимого имущества в ГК РФ является открытым, и законом он может быть расширен. В частности, в ст. 130 ГК РФ Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 315-ФЗ был введен абзац третий, в котором к недвижимости отнесли не только жилые и нежилые помещения, что вполне ожидаемо, но и такие объекты, как машино-места, относительно природы которых в науке и практике долго не было единства мнений. Заметим, что согласно п. 7 ст. 41 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» 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 садовом доме не допускаются.

Как видим, российский законодатель пошел по пути широкой концепции трактовки недвижимости. По этому поводу О.М. Козырь отмечает, что ГК РФ вслед за Основами гражданского законодательства 1991 года в построении определения недвижимости исходит из двух критериев: 1) связи с землей и невозможности перемещения без несоразмерного ущерба назначению объекта (недвижимость по природе) и 2) отнесения к недвижимости по закону.

А.В. Черных отмечает, что все еще сохраняющийся принцип определения недвижимого имущества как объектов, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, не отражает сути современного понимания недвижимости, объясняя это тем, что содержание понятия недвижимости должно расширяться соразмерно усовершенствованию технической инфраструктуры. Все транспортные и космические объекты обладают их особой ценностью в строго определенных условиях, а ущерб, несоразмерный их назначению, может возникнуть не при передвижении их, а при отрыве от привычной

среды использования. Однако некоторые авторы считают в связи с этим формулировку ст. 130 ГК РФ неудачной.

Так, Н.А. Сыродоев считает излишним такой дефинитивный элемент, как отнесение к недвижимости в силу необходимости государственной регистрации, ибо закон в силу той же ст. 130 ГК РФ может отнести к недвижимости чуть ли не любое имущество. Действительно, сама категория необходимости является категорией оценочной, и, соответственно, оценка эта должна осуществляться правоприменителем, как, например, в случаях необходимой обороны или крайней необходимости. Легальные определения должны быть максимально четкими и не допускающими двусмысленного толкования и повода для произвола. Заметим, что в Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобренной 7 ноября 2009 г. Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства), предлагалось из перечня объектов недвижимого имущества (п. 1 ст. 130 ГК РФ) исключить воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, а также положение о том, что законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество, кроме перечисленного в абзаце первом п. 1 ст. 130 ГК РФ. Авторы Концепции также обратили внимание на то, что практика по поводу ст. 132 ГК РФ, в силу которой предприятие как имущественный комплекс следует рассматривать в качестве недвижимой вещи (недвижимости), фактически не была осуществлена. Входящие в состав предприятия здания, строения, сооружения регистрируются как отдельные объекты недвижимости, а регистрация предприятия в качестве недвижимости порождает трудноразрешимые вопросы, какое именно имущество входит в состав этой недвижимости. По этой причине предприятие практически выбыло из оборота недвижимости. В связи с этим, по мнению авторов, необходимо исключить из ст. 132 ГК РФ признание предприятия в целом недвижимой вещью. Вместе с тем необходимо проработать вопрос о включении в ГК РФ нового особого объекта недвижимого имущества - технологического имущественного комплекса недвижимости. Однако, как видим, данные предложения не нашли реализации, что до сих пор вызывает вопросы на практике относительно того, являются ли те или иные объекты недвижимостью. Между тем ответ на данный вопрос весьма важен, поскольку, соответственно, решается вопрос и необходимости регистрации прав на такие объекты. Далее в наших интересах рассмотреть вопрос о помещениях со стороны кадастрового интереса. То, что в Уголовном кодексе России под помещением понимаются строения и сооружения независимо от форм собственности, предназначенные для временного нахождения людей или размещения материальных ценностей в производственных или иных служебных целях скорее всего не подойдет.

1. Гражданское и торговое право капиталистических государств / Под ред. Е.А. Васильева. М.: Международные отношения, 1993. С. 201.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ
3. Информация Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в установленных сферах деятельности за август 2018 года // Официальный сайт Росреестра. URL: <https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/> (дата обращения 02.05.2021).
4. Клинов А.О. Классификации нежилых помещений в рамках российского права // Новый университет. Серия «Экономика и право». 2015. №2 (48). С. 55-59
5. Ковешников, Д. А. Административно-правовое регулирование государственного кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним : автореферат дис. ... кандидата юридических наук : 12.00.14 / Ковешников Дмитрий Анатольевич; [Место защиты: Моск. ун-т МВД РФ]. - Москва, 2010. - 24 с.
6. Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России. В кн. Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: Сборник памяти С.А. Хохлова / Отв. ред. А.Л. Маковский; Исследовательский центр частного права. М., 1998. С. 272 - 273.
7. Кулаков В.В. К вопросу о признаках недвижимости как критериев ее государственной регистрации // Современный юрист. 2020. № 2. С. 21 - 32.
8. Макеев, П. В. К вопросу о видах нежилого помещения / П. В. Макеев // Гражданин и право. - 2012. - № 5. - С. 40-45.
9. О государственном кадастровом учете нежилого здания и расположенных в нем нежилого помещения (магазина на первом этаже) и жилого помещения (квартиры на втором этаже), образованных из объекта ИЖС // Письмо Минэкономразвития России от 08.05.2019 № ОГ-Д23-4347. СПС «КонсультантПлюс»
10. Организации необходимо передать по договору помещения, но на государственный кадастровый учет

они не поставлены. В отношении здания, в котором находятся помещения, имеется ранее изготовленный органами БТИ технический паспорт, и на государственном кадастровом учете здание стоит. Как внести сведения о нежилых помещениях? (Консультация эксперта, Управление Росреестра по Красноярскому краю, 2020) // СПС «КонсультантПлюс»

11. Постановление администрации муниципального образования Тихвинский муниципальный район Ленинградской области от 22 июня 2007 г. N 01-659-а «Об утверждении Положения о распоряжении земельными участками, расположенными на территории Тихвинского района Ленинградской области, государственная собственность на которые не разграничена».
12. Постановление ФАС Уральского округа от 23.11.2012 N Ф09-9649/12.
13. Практика применения Гражданского кодекса РФ части первой / Под общ. ред. В.А. Белова. М., 2009. С. 165.
14. Приказ Росреестра от 25.04.2019 № П/0163 «О размещении на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» XML-схемы, используемой для формирования XML-документа - технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, машино-места, единого недвижимого комплекса в форме электронного документа, и особенности ее применения»
15. Режим доступа: <http://www.privatelaw.ru>. Примечательно, что в первоначальном проекте Концепции развития общих положений гражданского законодательства предлагалось в качестве недвижимости считать только земельные участки.
16. Рейзвих, С. Р. Особенности работы кадастровых организаций при реализации законопроекта «О государственном кадастровом учете недвижимости» / С. Р. Рейзвих // Кадастр недвижимости. – 2006. – № 3. – С. 63-65.
17. Росреестр: официальный сайт. 2020. URL: <https://www.rosreestr.ru> (дата обращения: 30.03.2021).
18. Росреестра от 17.03.2021 N 13-1944-АБ/21 «О подготовке технических планов многоквартирных домов»
19. Русское дореволюционное законодательство относило «мореходные и речные суда всякого рода» к движимым вещам (т. X, ч. 1 ст. 401 Свода законов Российской империи).
20. Сыродоев Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. 1998. № 8. С. 91 - 92.
21. Уголовного кодекса Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ
22. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // СПС «Консультант Плюс»
23. Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»
24. Федеральный закон Российской Федерации от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»
25. Хабарова И.А., Хабаров Д.А., Слободина А.В., Калоева А.А. Совершенствование методики осуществления государственного кадастрового учета в РФ // Международный журнал прикладных наук и технологий «Integral». 2020. №5. С. 32-40.
26. Черных А.В. Залог недвижимости в российском праве. М., 1995. С. 56 - 57.

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://stuservis.ru/kurovaya-rabota/177906>