

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/statya/47520>

Тип работы: Статья

Предмет: Гражданское право

-

Аннотация. В статье рассматривается регистрация прав на недвижимое имущество в связи с новым Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации недвижимости». Основу регистрации и кадастрового учёта составляет классификация объектов недвижимости по различным признакам, которая способствует более успешному исследованию рынка недвижимости и облегчает разработку и применение методов оценки стоимости различных категорий недвижимости, а также установление правового режима для учета различных объектов недвижимости. В условиях России сегодня можно говорить о достаточно развитом рынке недвижимости. Анализируются законодательные нововведения в сфере регистрации недвижимости.

Ключевые слова: объект, недвижимость, регистрация, кадастр, учёт, имущество, закон

В связи с ростом рынка недвижимого имущества, в настоящее время все чаще на практике возникают вопросы каким образом обезопасить субъектов сделок с недвижимым имуществом от злоупотреблений в сфере регистрации прав на такое имущество, а также обеспечить надлежащее выполнение органами государственной власти своих функций по регистрации перехода прав на недвижимое имущество. Правовую основу государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество составляют Гражданский кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и принятые в соответствии с ними иные федеральные законы.

В соответствии со ст. 132 ГК РФ, а также согласно ст. 1 Федерального закона РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» от 13.07.2015 № 218-ФЗ к «сложным объектам» относятся: предприятие в целом как имущественный комплекс, включая: земельные участки; здания и сооружения; инвентарь и оборудование; сырье и продукцию; требования и долги; право обозначения предприятия, продукции, работ и услуг; нематериальные активы; информацию; другие исключительные права. Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со ст. 130, 131, 132, 133.1 и 164 ГК РФ. Вопрос о понятии недвижимости в связи с проблемами государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на него определяется рядом обстоятельств. В частности, важным вопросом является определение критерия отнесения объекта к недвижимому имуществу.

Определение недвижимости иерархическим методом предполагает выделение в его структуре двух составляющих: естественное и искусственное происхождение. Естественные (природные) объекты - земельный участок, леса и многолетние насаждения, обособленные водные объекты и участки недр. Эти объекты недвижимости называются «недвижимостью по природе» .

Искусственные (рукотворные) объекты включают все созданные человеком объекты, носят название «недвижимость по закону».

К искусственным объектам относятся:

- 1) Жилая недвижимость - малоэтажный дом (до трех этажей), многоквартирный дом (4-9 этажей), дом повышенной этажности (10-20 этажей), высотный дом (свыше 20 этажей). Объектом жилой недвижимости может быть кондоминиум, квартира, комната, жилой дом.
- 2) Коммерческая недвижимость - предприятие как имущественный комплекс, здания и сооружения, гаражи для аренды, склады, офисы, рестораны, магазины, гостиницы.
- 3) Общественные (специальные) здания и сооружения - лечебно-оздоровительные (больницы, поликлиники, дома престарелых, санатории, спортивные комплексы); учебно-воспитательные (детские сады, школы, институты, дома детского творчества); культурно-просветительские (музеи, выставочные комплексы, дома культуры и театры, цирки, зоопарки, планетарии); специальные здания и сооружения - административные

(милиция, суд, прокуратура, органы власти), памятники, мемориальные сооружения, вокзалы, порты.

4) Инженерные сооружения - мелиоративные сооружения, комплексная инженерная подготовка земельного участка под застройку .

Фасетный метод предполагает параллельное разделение множества объектов на независимые группы (виды, подвиды). Метод имеет следующие особенности: наличие лишь одной ступени классификации, разделение множества объектов по разным признакам, высокая информационная насыщенность.

Общую классификацию объектов недвижимости фасетным методом по различным признакам представим следующим образом:

- 1) По функциональному назначению: производственные и непроизводственные объекты недвижимости.
- 2) По происхождению: естественные, искусственные, комбинированные.
- 3) По степени готовности: введенные в эксплуатацию, незавершенные строительством.
- 4) По форме собственности: частные, государственные, смешанные.
- 5) По отраслевой принадлежности: промышленные, строительные, сельскохозяйственные, жилищно-коммунальные, культурно-бытовые .

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 28.03.2017) // СЗ РФ. 1994, N 32, ст. 3301.

2. Федеральный закон от 13.07.2015 №2 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2017) // СЗ РФ. 2015, № 29 (часть I), ст. 4344.

3. Варламов, А.А., Гатауллина, Л.А. Проблемы развития кадастровых систем в Российской Федерации // Имущественные отношения в РФ. 2013. №11 (146).

4. Власенко Т.В. Классификация объектов недвижимости на рынке //Экономика и экология территориальных образований. - 2015. - № 1. - С. 10-13.

5. Мурзин А.Д. Недвижимость: основы экономики, оценки и кадастра: краткий курс. - Ростов н/Д, 2016. - 216 с.

6. Перминов А.С. Экономика недвижимости: введение в курс. Текст лекций. - Ростов-н/Д, 2017. - 75 с.

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/statya/47520>