

НЕДВИЖИМОСТЬ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**КИРСАНОВ
АНДРЕЙ РОМАНОВИЧ**

**доцент кафедры гражданского права
Российского государственного университета правосудия,
кандидат юридических наук**

2017

*Нет ни одной практически трудной,
а тем более неразрешимой задачи,
источник которой не уходил бы в теорию.
И чем труднее дело, тем глубже в теории
находится его решение.*

К.И. Скловский

ПЕРЕДВИЖЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ



Подготовка здания к передвижению заняла четыре месяца. Дом был скреплён металлическим каркасом. Операция уникальная вдвойне, так как здание передвигали вместе с подвалом. Во дворе вырыли четырёхметровый котлован, на дне которого уложили пути.

Передвинули здание на 13,65 м за 41 минуту.

В стенах и перекрытиях возникли деформации, появились трещины, поэтому позже, при надстройке и реконструкции, пришлось встраивать в здание 24 металлические колонны.

ПЕРЕДВИЖЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ



"В пять утра, когда рассвет только намечался над городом, были закончены последние приготовления и дана команда включить компрессоры. Стрелки на приборах показали усилие 170 тонн. Мощные блестящие цилиндры четырёх домкратов упёрлись в стальные балки, на которых покоился готовый к передвижке дом, и он медленно покатился по рельсам вдоль главной улицы Москвы. Со скоростью секундной стрелки вращались толстые стальные катки, и почти незаметно глазу махина здания уплывала в сторону площади Маяковского".

Газета "Труд" от 11 апреля 1979 г.

Гражданский Кодекс Российской Федерации

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.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом.

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.

(абзац введен Федеральным законом от 03.07.2016 N 315-ФЗ)

Статья 24 218-ФЗ. Требования к техническому плану

6.1. Местоположение машино-места устанавливается посредством графического отображения на плане этажа или части этажа здания либо сооружения (при отсутствии этажности у здания либо сооружения - на плане здания либо сооружения) **геометрической фигуры, соответствующей границам машино-места.**

6.2. Границы машино-места определяются проектной документацией здания, сооружения и обозначаются или закрепляются лицом, осуществляющим строительство или эксплуатацию здания, сооружения, либо обладателем права на машино-место, в том числе **путем нанесения на поверхность пола или кровли разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами).**

Гражданский Кодекс Российской Федерации

Статья 132. Предприятие

1. Предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности.

Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью.

2. Предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав.

В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором.

Гражданский Кодекс Российской Федерации

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.

Гражданский Кодекс Российской Федерации

Статья 8.1. Государственная регистрация прав на имущество

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

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.

Отказ в государственной регистрации прав на имущество либо уклонение от государственной регистрации могут быть оспорены в суде.

Убытки, причиненные незаконным отказом в государственной регистрации прав на имущество, уклонением от государственной регистрации, внесением в государственный реестр незаконных или недостоверных данных о праве либо нарушением предусмотренного законом порядка государственной регистрации прав на имущество, по вине органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на имущество, подлежат возмещению за счет казны Российской Федерации.

Гражданский Кодекс Российской Федерации

Статья 131. Государственная регистрация недвижимости

Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

Гражданский Кодекс Российской Федерации

Статья 164. Государственная регистрация сделок

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

Сделка, предусматривающая изменение условий зарегистрированной сделки, подлежит государственной регистрации.

Гражданский Кодекс Российской Федерации

Статья 433. Момент заключения договора

1. Договор признается заключенным в момент получения лицом, направившим оферту, ее акцепта.

2. Если в соответствии с законом для заключения договора необходима также передача имущества, договор считается заключенным с момента передачи соответствующего имущества (статья 224).

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

Сделки, подлежащие регистрации

Договор аренды недвижимого имущества (ст. 609 ГК РФ).

Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года (ст. 651 ГК РФ).

Договор аренды предприятия (ст. 568 ГК РФ).

Договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного пользования земельным участком, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами (ст. 26 ЗК РФ).

Договор участия в долевом строительстве (ст. 4 214-ФЗ)

Ограничение (обременение) права собственности на жилое помещение, возникающее на основании договора найма такого жилого помещения, заключенного на срок не менее года, подлежит государственной регистрации (ст. 674 ГК РФ)

Передача недвижимого имущества в доверительное управление подлежит государственной регистрации в том же порядке, что и переход права собственности на это имущество (ст. 1017 ГК РФ).

Отмена правил регистрации отдельных видов сделок

**ПРАВИЛА О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ СДЕЛОК
С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ, СОДЕРЖАЩИЕСЯ В
СТАТЬЯХ:**

558 ГК РФ (договор купли-продажи жилого помещения);

560 ГК РФ (договор продажи предприятия);

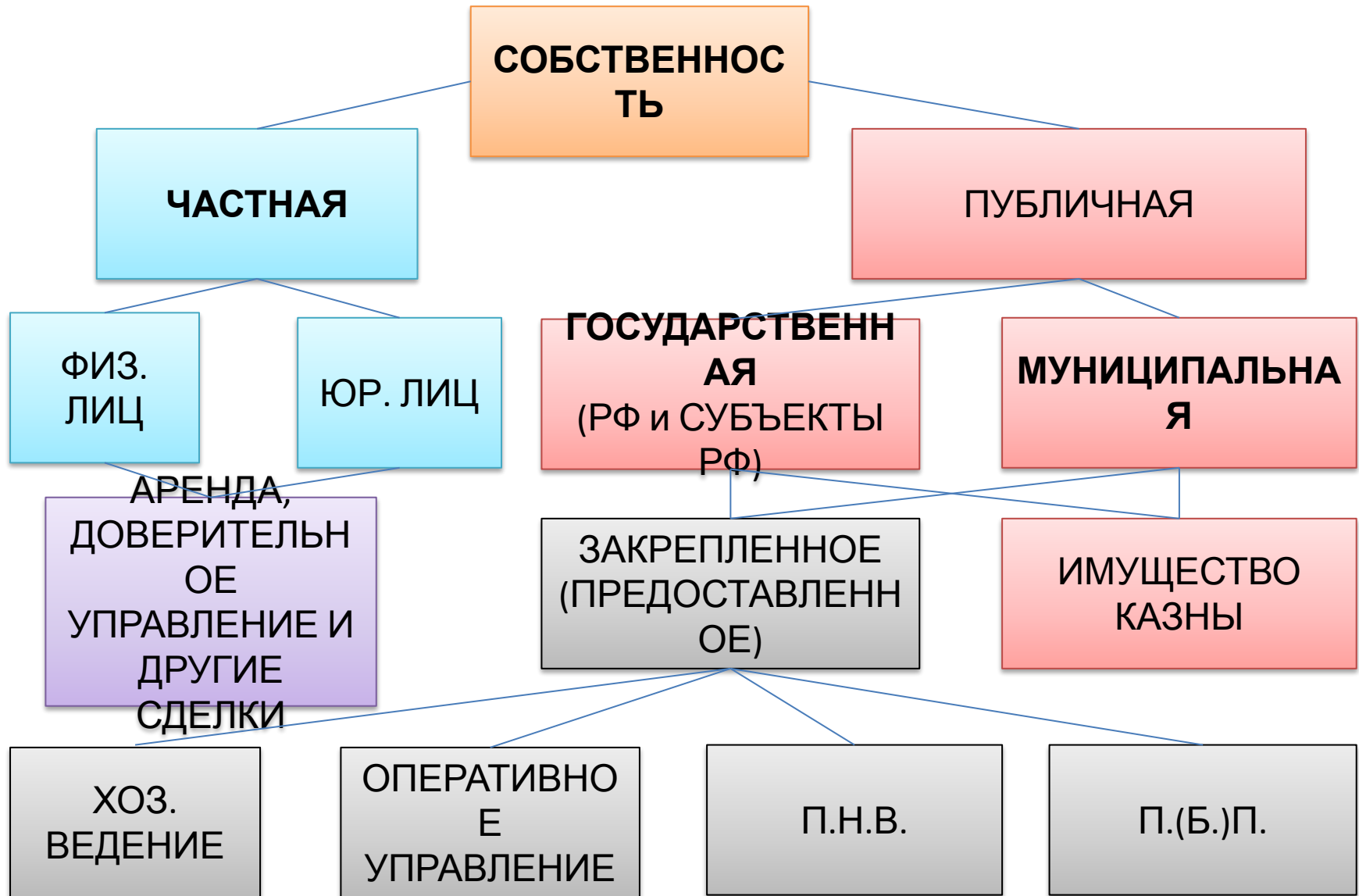
574 ГК РФ (дарение);

584 ГК РФ (договор ренты)

НЕ ПОДЛЕЖАТ ПРИМЕНЕНИЮ.

(302-ФЗ от 30 декабря 2012 года)

ПРАВОВЫЕ РЕЖИМЫ НЕДВИЖИМОСТИ



Права, подлежащие регистрации

ВИД ПРАВА	Субъект права	Основание регистрации	Права субъекта	Права собственника	Регулятор отношений
Хозяйственное ведение	ГУП, МУП	АКТЫ органов власти или органов местного самоуправления	Владение, пользование, распоряжение с согласия собственника	ст. 295 ГК РФ ст. 20 161-ФЗ	ЗАКОН
Оперативное управление	Учреждения, казенные предприятия			Изъятие не используемого по назначению	
Пожизненное наследуемое владение	Физические лица		Владение, пользование, завещание		
Постоянное (бессрочное) пользование	Органы власти, учреждения, казенные предприятия		Владение и пользование		
Безвозмездное пользование земельным	Физические и юридические лица	Договор	Владение и пользование	Расторжение договора	

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН «О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ»

**Статья 2. Понятие государственной регистрации прав на
недвижимое имущество и сделок с ним**

ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ
ИМУЩЕСТВО **И СДЕЛОК С НИМ** (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ -
ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ) - ЮРИДИЧЕСКИЙ АКТ
ПРИЗНАНИЯ И ПОДТВЕРЖДЕНИЯ ГОСУДАРСТВОМ
ВОЗНИКНОВЕНИЯ, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ), ПЕРЕХОДА
ИЛИ ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО **В**
СООТВЕТСТВИИ С ГРАЖДАНСКИМ КОДЕКСОМ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ.

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН 218-ФЗ «О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ»

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Федерального закона. Основные положения

3. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО - ЮРИДИЧЕСКИЙ АКТ ПРИЗНАНИЯ И ПОДТВЕРЖДЕНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ, ИЗМЕНЕНИЯ, ПЕРЕХОДА, ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВА **ОПРЕДЕЛЕННОГО ЛИЦА** НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО ИЛИ ОГРАНИЧЕНИЯ ТАКОГО ПРАВА И ОБРЕМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (ДАЛЕЕ - ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ).

Статья 3 218-ФЗ. Орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав

5. ... полномочия органа регистрации прав могут передаваться для осуществления органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации постановлениями Правительства Российской Федерации ...

В целях применения положений настоящего Федерального закона орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, которому в соответствии с настоящей частью переданы полномочия органа регистрации прав, считается органом регистрации прав.

Статья 29 218-ФЗ. Порядок осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав

- 1) прием заявления ... и прилагаемых к нему документов;
- 2) возврат прилагаемых к заявлению о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав документов без рассмотрения;
- 3) проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных настоящим ФЗ оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;
- 4) внесение в Единый государственный реестр недвижимости установленных настоящим Федеральным законом сведений, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, либо уведомление о приостановлении ..., либо уведомление об отказе ..., либо уведомление о прекращении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;
- 5) выдачу документов

Федеральный закон от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ «О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ»

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в связи с:

- 1) созданием объекта недвижимости;
- 2) образованием объекта недвижимости;
- 3) прекращением существования объекта недвижимости, права на который зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости;
- 4) образованием или прекращением существования части объекта недвижимости, на которую распространяются ограничения прав и обременения соответствующего объекта недвижимости, подлежащие в соответствии с федеральным законом государственной регистрации.

Федеральный закон от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ «О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ»

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ...

СОСТОИТ ИЗ:

- 1) **реестра** объектов недвижимого имущества (**кадастр недвижимости**);
- 2) **реестра** прав, ограничений и обременений прав на недвижимое имущество (**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, границах охотничьих угодий, о береговых линиях (границах водных объектов), а также сведений о проекте межевания территорий;
- 4) реестровых дел;
- 5) кадастровых карт;
- 6) книг учета документов.

Федеральный закон от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ «О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ»

Статья 58. Осуществление государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании решения суда

1. Права на недвижимое имущество, установленные решением суда, подлежат государственной регистрации в соответствии с настоящим Федеральным законом.
2. При отсутствии причин, препятствующих государственной регистрации перехода права и (или) сделки с объектом недвижимости, наличие судебного спора о зарегистрированном праве не является основанием для отказа в государственной регистрации перехода такого права и (или) сделки с объектом недвижимости.
3. В случае, если решением суда предусмотрено прекращение права на недвижимое имущество у одного лица или установлено отсутствие права на недвижимое имущество у такого лица и при этом предусмотрено возникновение этого права у другого лица или установлено наличие права у такого другого лица, государственная регистрация прав на основании этого решения суда может осуществляться по заявлению лица, у которого право возникает на основании решения суда либо право которого подтверждено решением суда. При этом не требуется заявление лица, чье право прекращается или признано отсутствующим по этому решению суда, в случае, если такое лицо являлось ответчиком по соответствующему делу, в результате рассмотрения которого признано аналогичное право на данное имущество за другим лицом.

НАЛОГОВОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

НАЛОГОВЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Статья 401. Объект налогообложения

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.

ЗАКОН ГОРОДА МОСКВЫ "О НАЛОГЕ НА ИМУЩЕСТВО ОРГАНИЗАЦИЙ"

Статья 4. Налоговые льготы

Освобождаются от уплаты налога:

организации - в отношении **многоэтажных гаражей-стоянок**.

Земельный Кодекс Российской Федерации

Статья 6. Объекты земельных отношений

Объектами земельных отношений являются:

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

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.

Земельный Кодекс Российской Федерации

Статья 5. Участники земельных отношений

собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков;

землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного пользования;

землевладельцы - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

обладатели сервитута - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут);

правообладатели земельных участков - собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков.

Лесной Кодекс Российской Федерации

Статья 6. Земли, на которых располагаются леса

Леса располагаются на землях лесного фонда и землях иных категорий.

Статья 7. Лесной участок

Лесным участком является **земельный участок**, границы которого определяются в соответствии со статьями 67 (общие положения о проведении лесоустройства),

69 и 92 (государственный кадастровый учет лесных участков) Лесного Кодекса.

Статья 8. Право собственности на лесные участки

Лесные участки в составе земель лесного фонда находятся в федеральной собственности.

Статья 69. Проектирование лесных участков

Местоположение, границы и площадь лесных участков определяются соответственно по лесным кварталам и (или) лесотаксационным выделам, частям лесотаксационных выделов, их границам и площади.

ПРИКАЗ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ

от 19 ноября 2007 г. N 255

13. На государственную регистрацию права собственности Российской Федерации на лесной участок из земель лесного фонда предоставляются: заявление о государственной регистрации права собственности Российской Федерации на лесной участок, содержащее указание на часть 1 статьи 8 Лесного кодекса, являющуюся основанием для регистрации права собственности на земельный участок;

ПОДЛИННИК И КОПИЯ кадастрового плана лесного участка, удостоверенного органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра,

или плана лесного участка, удостоверенного органом государственной власти, осуществляющим ведение государственного лесного реестра.

Федеральный закон «О недрах»

Статья 1.2. Собственность на недра

Недра в границах территории Российской Федерации, включая подземное пространство и содержащиеся в недрах полезные ископаемые, энергетические и иные ресурсы, являются государственной собственностью.

Вопросы владения, пользования и распоряжения недрами находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Участки недр не могут быть предметом купли, продажи, дарения, наследования, вклада, залога или отчуждаться в иной форме. Права пользования недрами могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому в той мере, в какой их оборот допускается федеральными законами.

Федеральный закон «О недрах»

Статья 2. Государственный фонд недр

Государственный фонд недр составляют **используемые участки, представляющие собой геометризованные блоки недр**, и неиспользуемые части недр в пределах территории Российской Федерации и ее континентального шельфа.

Владение, пользование и распоряжение государственным фондом недр в пределах территории Российской Федерации ...осуществляются совместно Российской Федерацией и субъектами Российской Федерации.

Федеральный закон «О недрах»

Статья 4. Полномочия органов государственной власти субъектов Российской Федерации в сфере регулирования отношений недропользования

К полномочиям органов государственной власти субъектов Российской Федерации в сфере регулирования отношений недропользования на своих территориях относятся:

...

7) распоряжение совместно с Российской Федерацией единым государственным фондом недр на своих территориях,

Федеральный закон «О недрах»

Статья 2.3. Участки недр местного значения

К участкам недр местного значения относятся:

2) **участки недр, используемые для строительства и эксплуатации подземных сооружений** местного и регионального значения, не связанных с добычей полезных ископаемых;

Подготовка и утверждение перечней участков недр местного значения в отношении указанных в пункте 1 части первой настоящей статьи участков недр местного значения осуществляются органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации по согласованию с федеральным органом управления государственным фондом недр или его территориальными органами.

Федеральный закон «О недрах»

Статья 6. Виды пользования недрами

НЕДРА ПРЕДОСТАВЛЯЮТСЯ В ПОЛЬЗОВАНИЕ ДЛЯ:

...

4) СТРОИТЕЛЬСТВА И ЭКСПЛУАТАЦИИ ПОДЗЕМНЫХ СООРУЖЕНИЙ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ДОБЫЧЕЙ ПОЛЕЗНЫХ ИСКОПАЕМЫХ;

Статья 4. Полномочия органов государственной власти субъектов Российской Федерации в сфере регулирования отношений недропользования

К полномочиям органов государственной власти субъектов Российской Федерации в сфере регулирования отношений недропользования на своих территориях относятся:

...

7) распоряжение совместно с Российской Федерацией единым государственным фондом недр на своих территориях,

Жилищный Кодекс Российской Федерации

Статья 16. Виды жилых помещений

К жилым помещениям относятся: 1) жилой дом, часть жилого дома; 2) квартира, часть квартиры; 3) комната.

Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Жилищный Кодекс Российской Федерации

Статья 36. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

- 1) **...межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы**, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- 2) **иные помещения** в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
- 3) **крыши, ...оборудование**, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- 4) **земельный участок**, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПЛЕНУМА ВЫСШЕГО АРБИТРАЖНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 23 июля 2009 г. N 64

При рассмотрении споров, связанных с определением правового режима общего имущества здания, помещения в котором принадлежат на праве собственности нескольким лицам, судам необходимо исходить из следующего.

... собственнику отдельного помещения в здании во всех случаях принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество здания.

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.**

При переходе права собственности на помещение к новому собственнику одновременно переходит и доля в праве общей собственности на общее имущество здания независимо от того, имеется ли в договоре об отчуждении помещения указание на это.

Градостроительный Кодекс Российской Федерации

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящем Кодексе

объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

строительство - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства...;

парковка (парковочное место) - специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, ... являющееся частью зданий, строений или сооружений и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению ... собственника соответствующей части здания, строения или сооружения

Градостроительный Кодекс Российской Федерации

Статья 44. Градостроительные планы земельных участков

В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

1) границы земельного участка;

....

3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения **зданий, строений, сооружений**, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

...

5) информация о **разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства** на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);

6) информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

...

8) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

Градостроительный Кодекс Российской Федерации

Статья 51. Разрешение на строительство

Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и **дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства...**

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

Статья 55. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства **градостроительному плану земельного участка..., а также проектной документации.**

11. Для государственной регистрации права участника долевого строительства на объект долевого строительства ... необходимы:

1) разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, полученное органом регистрации прав в порядке, предусмотренном статьей 19 настоящего Федерального закона. **В случае, если органом регистрации прав не получено в указанном порядке такое разрешение на ввод в эксплуатацию, застройщик по собственной инициативе вправе передать разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в орган регистрации прав для государственной регистрации прав собственности участников долевого строительства на объекты долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения этого разрешения;**

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН «ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ ТРОИТЕЛЬСТВЕ ...»

Статья 2. Основные понятия

объект долевого строительства - жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящие в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН «ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ ТРОИТЕЛЬСТВЕ ...»

Статья 4. Договор участия в долевоом строительстве

По договору участия в долевоом строительстве (далее - договор) одна сторона (**застройщик**) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц **построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов **передать соответствующий объект долевоого строительства** участнику долевоого строительства, а другая сторона (**участник долевоого строительства**) обязуется **уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевоого строительства** при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Основные правовые позиции

ВАС РФ

При рассмотрении споров, вытекающих из договоров, связанных с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, судам следует устанавливать правовую природу соответствующих договоров и разрешать спор по правилам глав 30 ("Купля-продажа"), 37 ("Подряд"), 55 ("Простое товарищество") Кодекса и т.д.

ВС РФ

Если судом установлено, что сторонами при совершении сделки, не отвечающей требованиям 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», действительно имелся в виду договор участия в долевом строительстве, к сделке применяются положения 214-ФЗ, в том числе меры ответственности, им предусмотренные.

КОНТРОЛЬНЫЙ ВОПРОС: НАЗВАНИЕ ОБЪЕКТА НА ФОТОГРАФИЯХ?



**КОНТРОЛЬНЫЙ ВОПРОС: НАЗВАНИЕ ОБЪЕКТА НА
ФОТОГРАФИЯХ?**

ВАРИАНТЫ ОТВЕТОВ:

- 1) здание
- 2) сооружение
- 3) помещение
- 4) единый недвижимый комплекс
- 5) многоэтажный гараж-стоянка
- 6) парковка
- 7) объект незавершенного строительства

НАЛОГОВОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

НАЛОГОВЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Статья 401. Объект налогообложения

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.

ЗАКОН ГОРОДА МОСКВЫ "О НАЛОГЕ НА ИМУЩЕСТВО ОРГАНИЗАЦИЙ"

Статья 4. Налоговые льготы

Освобождаются от уплаты налога:

организации - в отношении **многоэтажных гаражей-стоянок**.

КОНТРОЛЬНЫЙ ВОПРОС: НАЗВАНИЕ ОБЪЕКТА НА ФОТОГРАФИЯХ?

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с
ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 05 ноября 2014

**ОБЪЕКТ ПРАВА: ПОМЕЩЕНИЕ,
НАЗНАЧЕНИЕ: НЕЖИЛОЕ, ОБЩАЯ
ПЛОЩАДЬ 30 349,2 КВ.М.**

Федеральный закон
«Об антикоррупционной экспертизе нормативных
правовых актов и проектов нормативных правовых
актов»

Коррупциогенные факторы - положения нормативных правовых актов, которые устанавливают для правоприменителя необоснованно широкие пределы усмотрения или возможность необоснованного применения исключений из общих правил, а также положения, содержащие неопределенные, трудновыполнимые и (или) обременительные требования к гражданам и организациям и тем самым создающие условия для проявления коррупции (статья 1)

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ

**КИРСАНОВ
АНДРЕЙ РОМАНОВИЧ**

доцент кафедры гражданского права

**Российского государственного университета правосудия,
кандидат юридических наук**