

Особенности осуществления ГКУ отдельных видов недвижимого имущества



Особенности осуществления ГКУ и ГРП на ОКС (ст.40 218- ФЗ)

1. ЕСЛИ право на ЗУ не зарегистрировано (*но подлежат грп*)
→ *одновременно* действия по учету и регистрации ОКС и земли

2. ЕСЛИ на момент регистрации истек срок договора на польз ЗУ
→ ориентируемся по дате ввода в эксплуатацию

3. ЕСЛИ применимо условие одновременности ГКУ и ГРП
→ допускается одновременная постановка на ГКУ и ГРП всех помещений в здании, сооружении
ЕСЛИ право на здание или сооружение зарегистрировано
→ допускается постановка всех помещений на основании одного ТП, на основании заявления собственника такого здания, сооружения +машино-места

4. ЕСЛИ учет М К Д → учет всех помещений + машино-места

Особенности осуществления ГКУ и ГРП на ОКС (ст.40 218- ФЗ)

5. ГРП на квартиру или нежилое помещение в М К Д одновременно с регистрацией доли на земельный участок.
→ ЗУ общее имущество такого М К Д

6. ЕСЛИ реконструкция здания или сооружения
→ учет изменение или постанoвка новых помещений, машино-мест одновременно с учетом изменений реконструированного окс

7. ЕСЛИ снимается с учета здание , сооружение → снимаются с учета все помещения в них + одновременная ГРП прекращ права

8. ЕСЛИ ОНС преобразовывается в здание, сооружение и право на него ранее зарегистрировано
→ ОНС снимается с учета и прекращается на него право, ГКУ и ГРП одновременно + помещения

Особенности осуществления ГКУ и ГРП на ОКС (ст.40 218- ФЗ)

9. Для ГРП на жилье экономического класса требуется выписка из списка граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса

10. ГКУ и ГРП на созданные **здания или сооружения** осуществляется на основании :

- разрешения на ввод + правоустанавливающий документ на ЗУ

на ОНС

- разрешения на строительство + правоустанавливающий документ на ЗУ

для объектов если не требуется разрешение на строительство

- ТП + правоустанавливающий документ на ЗУ или разрешение на размещение по главе V.6 Земельного кодекса *(сходно с ч.8 ст.41 Закона о кадастре)*

Особенности осуществления ГКУ и ГРП при образовании ОН (ст. 41 218-ФЗ)

В случае образования двух и более ОН при разделе, объединении, перепланировке, изменении границ м/у помещениями, машино-местами, перераспределении ЗУ
ГКУ и ГРП осущ-ся одновременно в отношении всех образуемых ОН –
ч.1, 2

Одновременность снятия с учета исходных, преобразования измененных ЗУ (*следует из принципа одновременности регистрации и учета*)
ч.3, 4

!!!! ГКУ и ГРП на помещение в жилом доме (индивидуальном) или жилом строении (садовый, дачный дом) **не допускается** – ч.7;

Особенности осуществления ГКУ и ГРП при образовании ОН (ст. 41 218-ФЗ)

Основания для осуществления ГКУ и ГРП (ч.8)

(дополнение п.8 ч.2 ст.14 – перечень документов):

При объединении ОН (соб-ть разных лиц) – соглашение об образовании общей долевой или общей совместной собственности

При разделе ОН (общая соб-ть) – соглашение о разделе

При выделе доли в натуре – соглашение о выделе либо заверенная ОМС копия протокола общего собрания , перечень собственников (в случае выдела на основании общего собрания)

Судебное решение – если такое имеется

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

При перераспределении – соглашение или решение о перераспределении

Особенности осуществления ГКУ и ГРП при образовании ОН (ст. 41 218-ФЗ)

Размер долей в праве общей собственности на ЗУ вносится в ЕГРН на основании

- Проекта межевания на ЗУ СХ назначения
- документа, содержащего сведения о размере долей участников долевой собственности- ч.9



Объединение, перераспределение, раздел объектов недвижимости, находящиеся в собственности одного лица, выдел (на основании решения собственника земельной доли) осуществляется на основании

ЗАЯВЛЕНИЯ ТАКОГО ЛИЦА (подача заявления *КИ* *исключается*)

Особенности осуществления ГКУ и ГРП при образовании ОН (ст. 41 218-ФЗ)

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на образуемый объект недвижимости осуществляются на основании:

1) правоустанавливающего документа на исходный или измененный объект недвижимости, если право на такой объект недвижимости не зарегистрировано в ЕГРН;

2) *письменного согласия третьих лиц на образование ОН, если такое согласие на образование объекта является обязательным в соответствии с федеральным законом**;

3) проекта межевания территории или схемы расположения ЗУ на КПП, проектной документации, **если в соответствии с требованиями ЗК необходима подготовка данных документов**, проекта межевания для с\х земель

п.4 ст.11.2 ЗК РФ - образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков.

(наименование территориального органа
федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии)
адрес: _____

от _____
(ф.И.О. заявителя 1)

адрес: _____,
телефон: _____, факс: _____,
адрес электронной почты: _____

от _____
(ф.И.О. заявителя 2)

адрес: _____,
телефон: _____, факс: _____,
адрес электронной почты: _____

Заявление
о согласии на образование объекта недвижимости
(подаётся третьими лицами)

_____ и _____,
(ф.И.О. заявителя 1) (ф.И.О. заявителя 2)
руководствуясь п. 2 ч. 11 ст. 41 федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ
"О государственной регистрации недвижимости" и _____,

_____ (указать ссылку на иной
нормативный правовой акт)
заявляют о своем согласии на образование следующего объекта недвижимости:

_____ (вид объекта недвижимости, описание местоположения, площадь, иные сведения)

в результате _____.
(способ образования объекта недвижимости)

Заявитель 1:

"__" ____ г.

(ф.И.О., подпись)

Заявитель 2:

"__" ____ г.

(ф.И.О., подпись)

Особенности осуществления ГКУ и ГРП при образовании ОН (ст. 41 218-ФЗ)

- Существующие ограничения (обременения) сохраняются для последующих ОН (ч.12)
- Если ЗУ образуется из неразграниченных земель или земельного участка и без одновременной ГРП должна быть внесена отметка об уполномоченном органе на распоряжение таким ЗУ(ч.14)
 - Если в течение 5 лет не осуществлена ГРП права на ЗУ, образованный из земель гос. или муниципальной собственности – ЗУ снимается с учета (ч.15)
 - *(исключение земли общего пользования)*

Особенности ГКУ при уточнении границ ЗУ (ст. 43)

нормы закона не изменены

ч.3.1 ст.25 Закона от
24.07.2007 N 221-ФЗ +
отдельные положения
главы о комплексных
кадастровых работах



ст.43 Закона от
13.07.2015 N 218-ФЗ



Особенности осуществления ГКУ и ГРП части ОН (ст. 44 218-ФЗ)

нормы закона не изменены

ч.12 ст.25 Закона от
24.07.2007 N 221-ФЗ,
ч.2 ст.26, ч.2 ст. 27 122-
ФЗ



ст.44 Закона от
13.07.2015 N 218-ФЗ

Особенности ГКУ и ГРП единого недвижимого комплекса (ст. 45 218-ФЗ)

- 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, либо расположенных на одном земельном участке, если в ЕГРП зарегистрировано право собственности на совокупность объектов в целом как одну недвижимую вещь (ст. 133.1 Гражданского кодекса РФ, часть I)

Особенности ГКУ и ГРП единого недвижимого комплекса (ст. 45 218-ФЗ)

- Кадастровый учет и регистрация права на единый недвижимый комплекс осуществляется:
 - 1) в связи с завершением строительства, если в соответствии с проектной документацией объект - единый недвижимый комплекс;
 - 2) в связи с объединением нескольких объектов недвижимости, учет которых осуществлен и права на которые зарегистрированы по заявлению их собственника.

Здесь же про регистрацию предприятия как имущественный комплекс:
- регистрация после учета и регистрации составляющих

Особенности ГКУ и ГРП на ЗУ из земель с\х назначения (доля)(ст. 47 218-ФЗ)

- Кадастровый учет и регистрация права на ЗУ, образуемый при выделе в счет доли, если кол-во дольщиков более пяти лиц:
 - 1) заявление подается уполномоченным лицом – выписка из протокола общего собрания, заверенная ОМС;
 - 2) заявление лица, в счет доли которого образован ЗУ (*подача заявления КИ исключается*)

Особенности ГКУ и ГРП при изъятии (ст. 60 218-ФЗ)

- Земельные участки, которые образованы на основании решения ОГВ или ОМС об изъятии недвижимого имущества и права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости:
- 1) могут быть сняты с государственного кадастрового учета до истечения **трех** лет со дня осуществления их государственного кадастрового учета по заявлению лица, на основании заявления которого государственный кадастровый учет таких земельных участков был осуществлен, либо по заявлению любого лица на основании решения суда;
- 2) снимаются с государственного кадастрового учета по истечении **трех** лет со дня осуществления их государственного кадастрового учета по решению государственного регистратора прав.

Новые нормы: Статья 60.1. Особенности государственной регистрации прав на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения при его изъятии в связи с неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства Российской Федерации

Особенности в отдельных случаях (ст. 70 218-ФЗ)

- Снятие с учета частей, образованных под ОКС – при снятии ОКС, при уточнении контура ОКС
- Предусмотрено снятие с учета ЗУ, учтенных до 1 марта 2008 года, если право не зарегистрировано (*уведомление и по истечении 6 мес собственник исходного, уведомление в ОМС если из земель по истечении 3 мес.*)
- О разрешении на строительство ИЖС – в ч.7 ст. 70.

сведения об объекте ИЖС, за исключением сведений о местоположении на земельном участке, указываются в ТП на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на строительство и проектной документации таких объектов недвижимости (при ее наличии) либо декларации об объекте недвижимости, предусмотренной частью 11 статьи 24 настоящего Федерального закона (в случае, если проектная документация не изготавливалась).