СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ……...6
ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ИЗУЧАЕМОЙ ПРОБЛЕМЫ……...9
1.1. Понятие и виды недвижимого имущества…….….9
1.2. Понятие, принципы и значение государственной регистрации прав на недвижимое
имущество…….12
ГЛАВА 2. АНАЛИЗ ИЗУЧАЕМОЙ ПРОБЛЕМЫ……..16
2.1. Основания государственной регистрации недвижимости и прав на недвижимое имущество……...…16
2.2. Порядок внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости……19
2.3. Приостановление и отказ в государственной регистрации прав на недвижимое имущество……...30
ГЛАВА 3. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ РАСЧЕТЫ……..……...38
3.1. Описание объекта оценки…….……..38
3.2. Описание процесса осмотра объекта оценки…….…….……..40
3.3 Характеристика подходов к оценке……41
3.3.1 Затратный подход……..41
3.3.2 Сравнительный подход…….44
3.3.3 Доходный подход……..46
3.4 Обоснование выбора подходов и методов оценки……....50
3.5 Результаты определения стоимости недвижимого имущества , проводимого в рамках сравнительного подхода……51
ЗАКЛЮЧЕНИЕ……...54
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ЛИТЕРАТУРЫ……..57

ВВЕДЕНИЕ

В процессе формирования рынка недвижимости, возникла потребность во введении норм права, устанавливающих государственную регистрацию вещных прав на нее. Можно выделить несколько причин ее возникновения.

Во-первых, в силу сложившейся психологии участники гражданско-правовых отношений полагали, что правоустанавливающие документы на недвижимое имущество может выдать только государственный орган.

Во-вторых, юридические лица, приобретавшие в процессе приватизации недвижимость в частную собственность, хотели получить доказательство данного факта от ее бывшего собственника – государства.

В-третьих, нехватка оборотных финансовых средств у приватизированных предприятий или их собственников вызывала потребность в банковском кредитовании. В свою очередь, банковским или иные кредитным учреждениям в обеспечение предоставляемых кредитов требовались серьезные гарантии. Как правило, они требовали в залог недвижимое имущество и, как следствие, правоустанавливающие документы на него.

С принятием Гражданского кодекса Российской Федерации вопросы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним приобрели особую значимость, а сама регистрация – зачастую правообразующее значение. В соответствии с положениями Кодекса в зависимость от соблюдения требований о регистрации ставится возникновение права собственности на недвижимость и иных прав, подлежащих государственной регистрации (п.2 ст. 8 ГК), а в ряде случаев — действительность совершенной с недвижимым имуществом сделки.

Учитывая большое значение объектов недвижимости в жизни и деятельности граждан и юридических лиц, а также в гражданском обороте, закон закрепил ее специальный правовой режим. Он заключается в том, что право собственности, другие вещные права на недвижимость, их ограничение, возникновение, переход и прекращение подлежат в обязательном порядке государственной регистрации в Едином государственном реестре учреждениями юстиции.

Предметом исследования являются законодательные нормы, регулирующие процедуру государственной регистрации прав на недвижимое имущество, практика их применения, а также отдельные взгляды представителей юридической науки в рассматриваемой сфере.

Цель выпускной квалификационной работы заключается в том, чтобы исследовать основные теоретические и практические проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество, и выработать целостное представление о ее правовом регулировании.

Основные задачи выпускной квалификационной работы:

1) раскрыть понятие и виды недвижимого имущества, подлежащего государственной регистрации;

2) рассмотреть понятие, принципы и значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество;

3) изучить источники правового регулирования;

4) рассмотреть состав участников отношений по поводу государственной регистрации прав на недвижимое имущество;

5) проанализировать основания государственной регистрации недвижимости и прав на недвижимое имущество;

6) исследовать порядок внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости;

7) рассмотреть особенности приостановления и отказа в государственной регистрации прав на недвижимое имущество;

8) выявить особенности государственной регистрации таких сложных объектов, как предприятие и единый недвижимый комплекс;

9) изучить особенности государственной регистрации права общей собственности на недвижимое имущество;

10) исследовать особенности государственной регистрации иных прав на недвижимое имущество.

С целью получения максимально объективных данных об исследуемом предмете мы базировали свое исследование на общенаучных методах, таких

как индукция, дедукция, анализ, синтез. Кроме того, применялись сравнительно-правовой, историко-правовой, формально-логический, комплексный, диалектический, системного анализа, метод правового моделирования и другие методы.

Структура работы построена с учетом характера темы, а также степени научной разработанности затрагиваемых в ней проблем. Выпускная квалификационная работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованных источников.

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

1.1. Понятие и виды недвижимого имущества

Понятие недвижимости в российском праве сформулировано таким образом, что решение вопроса о содержании категории недвижимости приобретает не только теоретическое значение. Установление в п. 1 ст. 130 ГК РФ терминов «недвижимые вещи» и «недвижимое имущество» в качестве синонимов по юридической технике близко к употреблению понятия «имущество» в п. 1 ст. 209 ГК РФ. Тем самым, законодатель, учитывая название ст. 130 ГК РФ («Недвижимые и движимые вещи»), предпринимает попытку употребить понятие «недвижимое имущество» в самом узком из своих значений. Однако с учетом специфики понятия «предприятие» (являющегося объектом недвижимости согласно п. 1 ст. 132 ГК РФ) достигается прямо противоположный результат: термин «недвижимые вещи» приобретает необоснованно широкое понимание.

В соответствии со ст. 130 ГК РФ 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. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

Согласно п. 1 ст. 6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) земельные участки и части земельных участков являются объектами земельных отношений. Земельный участок как объект права собственности и иных

прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи (ч. 3 ст. 6 ЗК РФ). Права на земельные участки, предусмотренные гл. III (Собственность на землю) и IV (Ограниченное пользование чужими земельными участками (сервитут), аренда земельных участков, безвозмездное срочное пользование земельными участками) ЗК РФ, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации.

Бывают случаи, когда границы земельного участка не описаны и не удостоверены в установленном порядке, но как следствие сложившейся правоприменительной практики и такие участки признаются недвижимым имуществом. Но, с другой стороны, не все поверхности земли, имеющие определенные границы и техническую документацию признаются недвижимым имуществом. Например, автомобильная дорога, строительная и стояночная площадки, не имеющие таких признаков недвижимого имущества, как отсутствие объекта капитального строительства, самостоятельность функционирования, несоизмеримость ущерба при его перемещении.

Есть случаи, когда даже при наличии всех признаков прочной связи с землей, объект все же не может быть признан недвижимым имуществом. Например, это самовольная постройка. Самовольной постройкой признают недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил (ст. 222 ГК РФ). Право собственности на такие постройки не может быть признано судом, если они: 1) возведены на земельном участке, не допускающие строительство на нем данных объектов; 2) не соответствуют параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных

документах; 3) нарушают права и охраняемые законом интересы других лиц и создают угрозу жизни и здоровью граждан.

Таким образом, для признания имущества недвижимым необходимо подтверждение того, что объект обладает всеми присущими для недвижимости признаками, имеет самостоятельное хозяйственное назначение в соотношении с земельным участком, на котором такой объект расположен.

Отметим, что в гражданском и земельном законодательстве не признается самостоятельным объектом недвижимости часть земельного участка, но допускается долевая собственность в отношении земельного участка без выделения доли в натуре.

Помимо естественно-природных объектов законодатель выделяет такие виды недвижимого имущества, которые являются продуктом жизнедеятельности (труда) человека, например, предприятие. Понятие «предприятие» используется в гражданском праве применительно к субъектам и к объектам права. В последнем случае применима ст. 132 ГК РФ, согласно которой предприятием в качестве объекта прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью. 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 (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором (п. 2 ст. 132 ГК РФ).

В соответствии со ст. 130 ГК РФ к недвижимому имуществу относятся участки недр. Недра являются частью земной коры, расположенной ниже почвенного слоя, а при его отсутствии - ниже земной поверхности и дна водоемов и

водотоков, простирающейся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения (преамбула Закона РФ «О недрах»). Согласно ст. 1.2 Закона РФ «О недрах» 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 РФ и субъектов РФ. 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.

1.2. Понятие, принципы и значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество

Является бесспорным тот факт, что для защиты прав на недвижимость - как частных лиц, так и государства, реализации гарантий инвесторам необходимо создать регистрационную систему, которая могла бы обеспечить надежность и гласность гражданского оборота недвижимости. В соответствии со ст. 131 ГК РФ вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации. В ч. 2 ст. 8.1 ГК РФ устанавливается, что права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Согласно ч. 3 ст. 1 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» последняя представляет собой 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).

Употребленный в данном определении термин «акт» означает не индивидуальный ненормативный акт, как это зачастую истолковывается на практике, а процесс, действие или определенную совокупность (последовательность) действий, результатом которых выступает подтверждение государством легитимности, законности прав заявителя на объект недвижимости.

Анализ судебной практики показывает, что лица, считающие свои права нарушенными в результате государственной регистрации, при обращении в суд совершенно различным образом формулируют свои требования:

- признание недействительной государственной регистрации права;
- признание незаконным действия по государственной регистрации права;
- признание недействительной записи в ЕГРН.

Но цель данных обращений, как правило, одна - признание судом отсутствия юридической силы за актом государственной регистрации права.

Значимость принципа достоверности трудно переоценить. В общем виде он предполагает, что все сведения, занесенные в ЕГРН, считаются истинными и полностью отражающими правовой режим недвижимости, что следует из ч. 5 ст. 1 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», закрепившего статус государственной регистрации как единственного доказательства существования зарегистрированного права. В совокупности с положением ч. 5 ст. 1 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» относительно возможности оспорить зарегистрированное право только в судебном порядке можно говорить о своеобразной презумпции достоверности.

Так, в соответствии с абз. 2 п. 38 совместного Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» приобретатель не может быть признан добросовестным, если на момент совершения сделки по приобретению имущества право собственности в ЕГРН было зарегистрировано не за отчуждателем. В то же время запись в ЕГРН о праве собственности отчуждателя не является бесспорным доказательством

добросовестности приобретателя. Также приобретатель не является добросовестным, если на момент совершения сделки в ЕГРН имелась отметка о судебном споре в отношении этого имущества.

Согласно абз. 3 п. 7 ст. 8.1 ГК РФ лицо, оспаривающее зарегистрированное право в суде, вправе требовать внесения в государственный реестр отметки о наличии судебного спора в отношении этого права. Как указывается в п. 5 замечаний Российского союза промышленников и предпринимателей (далее - РСПП), данные новеллы законодательства могут вызвать многочисленные злоупотребления со стороны недобросовестных участников гражданского оборота. По мнению предпринимателей, введение в российское право института отметок о возражении не соответствует принципу публичной достоверности государственного реестра и не будет способствовать укреплению системы регистрации прав. В качестве одной из альтернативных мер по преодолению негативного эффекта от введения указанного правового института в замечаниях РСПП предлагается применять гражданско-правовую ответственность к лицам, которые внесли отметку о возражении, но в дальнейшем не оспорили зарегистрированное право в суде в установленный срок.

Принцип бесповоротности не выделен законодателем в качестве самостоятельного принципа государственной регистрации, однако, на наш взгляд, он, безусловно, связан с принципом достоверности. Обычно считается, что принцип бесповоротности означает доверие к записям ЕГРН, то есть возможность лиц, пользующихся сведениями ЕГРН, рассчитывать на то, что эти сведения соответствуют правовому статусу недвижимости, следовательно, эти лица могут строить свои отношения, основываясь на таких записях. Но в такой трактовке принцип бесповоротности совершенно идентичен принципу достоверности, что, на наш взгляд, не является правильным. Представляется, что принцип бесповоротности в его буквальном понимании предполагает невозможность изменения данных ЕГРН, и в этом смысле он не характерен для отечественной системы государственной регистрации.

С принципом достоверности напрямую связан принцип публичности (гласности), или, как его иногда иначе называют, открытости, то есть любое лицо, в соответствии с чч. 1 и 21 ст. 62 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», может получить сведения, содержащиеся в ЕГРН, о любом объекте недвижимости, если предоставление такой информации не нарушает права и законные интересы правообладателей. Этот принцип обеспечивает одну из целей создания института регистрации - публичность информации о правах и сделках, в силу чего в конечном счете обеспечивается охрана, а в необходимых случаях - и защита прав собственника, иных заинтересованных лиц, ведь открытые сведения труднее фальсифицировать.

Получить информацию вправе любое лицо при условии подачи соответствующего заявления и предъявления документа, удостоверяющего личность. Поскольку лица знакомятся не непосредственно с содержанием ЕГРН. Выписка, как правило, содержит сведения фактического (описание объекта недвижимости), а также правового характера, а именно: информацию о праве собственности на объект недвижимости, иных зарегистрированных правах, сделках, обременениях, ограничениях, притязаниях. Иная информация выдается исключительно правообладателям, то есть субъектам права собственности и иных вещных прав.

Таким образом, рассмотренные нами понятие и принципы государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней наглядно свидетельствуют о том, что данный институт выполняет функцию охраны прав на недвижимость, которая не требует вмешательства судебных и иных органов, достаточно лишь точно и неукоснительно соблюдать все требования закона, а происходящая модернизация гражданского законодательства способствует совершенствованию данного процесса.

ГЛАВА 2. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

2.1. Основания государственной регистрации недвижимости и прав на недвижимое имущество

В соответствии с п. 1 ст. 8.1 ГК РФ в случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации, которая осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

В соответствие с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав выступают составными частями «единой учетно-регистрационной процедуры». Отметим, что указанный термин является неофициальным и о «единой» процедуре можно говорить лишь с определенной долей условности. Все же кадастровый учет и государственная регистрация прав в ряде случаев осуществляются раздельно, а сроки проведения самих процедур и состав необходимых документов при этом отличаются.

Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на недвижимое имущество осуществляются по общему правилу на основании заявления и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном ст. 14 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» порядке. Закон, закрепляет в обобщенном виде документы и обстоятельства, выступающие основаниями кадастрового учета и государственной регистрации прав. Для удобства сравнения соответствующих перечней обратимся к сводной таблице 1.

Таблица 1

Основания государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав	
Закон № 218-ФЗ	Законы № 122-ФЗ и № 221-ФЗ
- акты, изданные органами государственной власти или местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте и на момент издания, и устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение или ограничение права и обременение объекта недвижимости;	- акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;
- договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения недвижимого имущества на момент совершения сделки;	- договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки;
- акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;	- акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;
- свидетельства о праве на наследство;	- свидетельства о праве на наследство;
- вступившие в законную силу судебные акты;	- вступившие в законную силу судебные акты;
- акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;	- акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;
- не упоминаются, однако, по сути, охватываются другим пунктом перечня («иные документы...»)	- иные акты передачи прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с законодательством, действовавшим в месте передачи на момент ее совершения;
- межевой план, технический план или акт обследования, подготовленные в результате проведения кадастровых работ в установленном федеральным законом порядке, утвержденная в установленном федеральным законом порядке карта-план территории, подготовленная в результате выполнения комплексных кадастровых работ (далее - карта-план территории);	- в Законе № 221-ФЗ в качестве оснований для кадастрового учета прямо не поименованы, однако приведены в составе необходимых для кадастрового учета документов
- иные документы, предусмотренные Законом № 218-ФЗ, а также другие документы, которые подтверждают наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости в соответствии с законодательством, действовавшим в месте и на момент возникновения, прекращения, перехода прав, ограничения прав и обременений объектов недвижимости;	- иные документы, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации подтверждают наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав.
- наступление обстоятельств, указанных в федеральном законе.	-

Как видно из приведенной таблицы, Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» приводит по большей части те же основания для регистрации прав и кадастрового учета, что и Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и Федеральный закон «О кадастровой деятельности».

Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» перечислены конкретные ситуации, когда кадастровый учет и регистрация прав осуществляются одновременно, а когда раздельно. В соответствии с ч. 3 ст. 14 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» кадастровый учет и регистрация прав осуществляются одновременно в связи с: 1) созданием объекта недвижимости, за исключением случаев, если учет осуществляется на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, представленного в порядке, предусмотренном статьей 19 данного закона; 2) образованием объекта недвижимости, за исключением случая, предусмотренного п. 8 ч. 5 ст. 14 данного закона; 3) прекращением существования объекта недвижимости, права на который зарегистрированы в ЕГРН; 4) образованием или прекращением существования части объекта недвижимости, на которую распространяются ограничения прав и обременения соответствующего объекта недвижимости, подлежащие государственной регистрации.

Согласно ч. 4 ст. 14 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» государственная регистрация прав без одновременного кадастрового учета осуществляется при условии наличия в ЕГРН сведений об объекте недвижимого имущества, право на который регистрируется, в связи с: 1) возникновением права на созданный объект недвижимости в случае, указанном в п. 1 ч. 5 той же статьи; 2) возникновением права на образованный земельный участок в случае, указанном в п. 8 ч. 5 той же статьи; 3) прекращением прав на объект недвижимости (за исключением прекращения прав в случаях, указанных в п. 3 ч. 3 той же статьи); 4) переходом права на объект недвижимости; 5) подтверждением прав на объект недвижимости, возникших в силу федерального закона; 6) ограничением прав на объект недвижимости и обременением объекта недвижимости, а также прекращением таких ограничения и обременения.

В свою очередь, кадастровый учет без одновременной регистрации прав проводится исключительно в тех случаях, если он осуществляется: 1) в связи с созданием объекта недвижимости на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, которое представлено органом

государственной власти, иными лицами; 2) в связи с прекращением существования объекта недвижимости, права на который не зарегистрированы в ЕГРН; 3) в связи с образованием, прекращением существования части объекта недвижимости, на которую распространяются ограничения прав и обременения соответствующего объекта недвижимости, если в соответствии с федеральным законом такие ограничения и обременения не подлежат государственной регистрации в ЕГРН; 4) в отношении всех помещений в здании одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета на это здание либо в случае, если право собственности на это здание уже зарегистрировано в ЕГРН; 5) в отношении здания, являющегося многоквартирным домом, и помещений, являющихся общим имуществом в таком доме, одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета расположенных в таком доме квартир; 6) в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости; 7) в отношении образуемых при выполнении комплексных кадастровых работ земельных участков, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами общего пользования; 8) в отношении земельных участков, образуемых на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд; 9) в отношении земельных участков, образуемых из земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии с ч. 14 ст. 41 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости».

2.2. Порядок внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости

Одним из ключевых нововведений Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» является формирование Единого государственного реестра недвижимости, предназначенного объединить в один

информационный блок сведения об учтенных объектах недвижимости (включая и те, права на которые не зарегистрированы) и зарегистрированных правах на недвижимое имущество.

Как определено в ч. 2 ст. 1 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», Единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом сведений.

В свою очередь, ст. 7 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» конкретизирует содержание ЕГРН, указывая на то, что он представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения) и состоит из:

1) реестра объектов недвижимости (далее также - кадастр недвижимости);

2) реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества (далее также - 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 РФ, границах между субъектами РФ, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о береговых линиях (границах водных объектов), а также сведений о проектах межевания территорий (далее также - реестр границ);

4) реестровых дел;

5) кадастровых карт;

6) книг учета документов.

Сведения, содержащиеся в ЕГРН общедоступны (за исключением государственной тайны), они подлежат постоянному хранению, их уничтожение и изъятие не допускаются.

Для осуществления государственного кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимости создается федеральная государственная информационная система ведения Единого государственного реестра недвижимости, функционирование которой обеспечивается в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» и Федеральным законом «Об информации, информационных технологиях и о защите информации».

Для ведения ЕГРН осуществляется кадастровое деление территории РФ, это позволяет присваивать объектам учета кадастровые номера. Единицами кадастрового деления являются кадастровые округа, кадастровые районы и кадастровые кварталы. Вся территория Российской Федерации делится на кадастровые округа. Каждому кадастровому округу присваивается учетный номер и наименование. Перечень кадастровых округов утвержден Приказом Росреестра «О кадастровом делении территории Российской Федерации на кадастровые округа, кадастровые районы и кадастровые кварталы».

Далее территория кадастрового округа делится на кадастровые районы, каждому из которых также присваивается учетный номер и наименование. При этом учетный номер кадастрового района состоит из учетного номера кадастрового округа, разделителя в виде двоеточия и порядкового номера кадастрового района в кадастровом округе (например, 78:12). Затем территория кадастрового района делится на кадастровые кварталы. Например, в Петербургском кадастровом округе - 18 кадастровых районов и 5 729 кадастровых кварталов. Каждому кадастровому кварталу присваивается учетный номер, который состоит из учетного номера кадастрового района, разделителя в виде двоеточия и порядкового номера кадастрового квартала в кадастровом районе (например, 78:12:5325). За порядковым номером кадастрового квартала указывается номер земельного участка в квартале.

Кадастровый номер - это уникальный, не повторяющийся во времени и на территории РФ номер, который присваивается объекту недвижимости при осуществлении кадастрового учета.

Например, кадастровый номер земельного участка включает номер кадастрового округа, номер кадастрового района, номер кадастрового квартала и номер участка в квартале: 63:26:0101017:44, где: 63 - регион РФ – Самарская область (кадастровый округ), 26 - административный район - Красноярский район (кадастровый район), 0101017 – село Новый Буян (кадастровый квартал), 44 - номер участка

В целях присвоения кадастровых номеров объектам недвижимости, расположенным на территории двух и более кадастровых округов, создается кадастровый округ с учетным номером «О» и наименованием «Общероссийский», границы которого совпадают с Государственной границей Российской Федерации. В кадастровом округе «Общероссийский» создается один кадастровый район с учетным номером «0:0» и наименованием «Условный», в котором соответственно - один кадастровый квартал с учетным номером «0:0:0», границы которого совпадают с границами кадастрового округа «Общероссийский».

Порядок представления заявления о кадастровом учете и (или) государственной регистрации (с прилагаемыми к заявлению документами) регламентирован статьей 18 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости». Определены те же, что и ранее, способы подачи документов: 1) в форме документов на бумажном носителе: личное обращение; почтовое отправление; 2) в форме электронных документов и (или) электронных образов документов: отправление в электронной форме. При этом: личное обращение может быть реализовано: в регистрирующий орган, к уполномоченному лицу регистрирующего органа при выездном приеме, либо через многофункциональный центр; почтовое отправление должно производится с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении; электронные документы (электронные образы документов) должны быть подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью, а сама отправка может

осуществляться посредством сети «Интернет» через единый портал государственных и муниципальных услуг (функций) или официальный сайт.

К заявлению, если законом не установлен иной порядок, прилагаются следующие необходимые для кадастрового учета и (или) регистрации прав документы: 1) документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается представитель); 2) документы, являющиеся основанием для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав; 3) иные документы, предусмотренные Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» упростил требования при подаче заявления представителем юридического лица либо лицом, имеющим право действовать без доверенности от имени юридического лица. Отметим, что Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» требовал от указанных лиц предоставлять, за некоторыми исключениями, учредительные документы юридического лица (смотрите абзацы 5 и 6 п. 4 ст. 16). Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» подобного требования не содержит. Напротив, согласно ч. 9 ст. 18 закона орган регистрации прав самостоятельно запрашивает такие документы в органе регистрации юридических лиц, а заявитель может их представить по собственной инициативе.

Особенности оформления и представления документов почтой практически не изменились, им посвящена ч. 12 ст. 18 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости».

Также как и Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», действующий Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» содержит общее правило, не допускающее истребование у заявителя дополнительных документов, если представленные им документы отвечают всем установленным требованиям. Заявителю не требуется представлять и документ об оплате государственной пошлины

(хотя он вправе представить его по собственной инициативе). Опять же, по собственной инициативе, заявитель вправе подать в регистрирующий орган документы, представляемые в порядке межведомственного информационного взаимодействия (ч.ч. 5-7 ст. 18 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»).

Заметим, что по сравнению с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» правила уведомления заявителей о приеме их документов непосредственно в тексте нового закона не вполне конкретизированы. Так, заявитель уведомляется о приеме заявления и документов, в том числе с указанием их перечня, даты и времени представления с точностью до минуты: 1) при личном обращении в орган регистрации прав и к уполномоченному лицу органа регистрации прав при выездном приеме - в виде расписки непосредственно при приеме заявления и документов; 2) при личном обращении в многофункциональный центр, а также посредством почтового отправления или электронной форме - в течение рабочего дня, следующего за днем приема органом регистрации прав заявления и документов, в порядке и способами, которые установлены органом нормативно-правового регулирования.

Сокращен максимальный срок передачи многофункциональным центром принятых им заявлений и иных необходимых для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документов в орган регистрации прав. Теперь срок не должен превышать 1 рабочий день (ч. 18 ст. 18 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»). Согласно п. 8 ст. 16 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» такой срок составляет два рабочих дня.

Еще одно изменение заключается в том, что единым законом предусмотрено основание для отказа в приеме заявления о кадастровом учете и (или) регистрации прав и прилагаемых к нему документов. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», как

известно, указывает на недопустимость отказа в приеме документов, представленных для государственной регистрации прав (п. 4 ст. 13 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»). Согласно действующему Федеральному закону «О государственной регистрации недвижимости» отказ в приеме заявления и прилагаемых документов не допускается, за исключением случая, когда при личном обращении с документами на бумажном носителе не установлена личность лица, обратившегося за осуществлением кадастрового учета и (или) регистрации прав, в том числе не предъявлен документ, удостоверяющий его личность, или оно отказалось предъявить такой документ - в этой ситуации в приеме заявления и прилагаемых документов должно быть отказано непосредственно в момент их представления (части 14 и 15 ст. 18 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»).

Содержание единой учетно-регистрационной процедуры схематично отображено в ст. 29 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», согласно которой государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав включают в себя: 1) прием заявления и прилагаемых к нему документов; 2) возврат прилагаемых к заявлению документов без рассмотрения при наличии оснований, установленных ст. 25 данного закона; 3) проведение правовой экспертизы представленных документов на предмет наличия или отсутствия установленных настоящим законом оснований для приостановления учета и (или) регистрации прав либо для отказа в осуществлении учета и (или) регистрации прав; 4) внесение в ЕГРН установленных данным законом сведений, необходимых для осуществления учета и (или) регистрации прав, либо, при наличии к тому соответствующих оснований, уведомление о приостановлении учета и (или) регистрации прав, либо уведомление об отказе в осуществлении учета и (или) регистрации прав, либо уведомление о прекращении учета и (или) регистрации прав; 5) выдачу документов после осуществления кадастрового учета и (или) регистрации прав, либо после отказа в осуществлении учета и (или) регистрации прав, либо после прекращения учета и (или) регистрации прав.

В том случае, если основания для возврата заявления и прилагаемых документов без рассмотрения отсутствуют, регистрирующий орган осуществляет одно из следующих действий: 1) государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав - в случае отсутствия оснований для отказа в учете и (или) регистрации прав, в том числе после устранения причин, которые препятствовали их осуществлению и наличие которых послужило основанием для приостановления учета и (или) регистрации прав; 2) уведомляет о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав - при наличии оснований для их приостановления; 3) уведомляет об отказе в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав - в случае неустранения причин, которые препятствовали осуществлению учета и (или) регистрации прав и наличие которых послужило основанием для их приостановления; 4) уведомляет о прекращении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав - при наличии заявления о их прекращении (ч. 4 ст. 29 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»).

Документы, подлежащие выдаче после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» выдаются:

- правообладателю - физическому лицу или его представителю (при наличии нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом);

- правообладателю - юридическому лицу, а именно - лицу, имеющему право действовать без доверенности от имени юридического лица, либо представителю организации (при наличии нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом);

- представителю органа государственной власти или органа местного самоуправления (при наличии доверенности, составленной на бланке

соответствующего органа власти и заверенной печатью и подписью его руководителя; нотариальное удостоверение такой доверенности не требуется);

- если заявителем является нотариус - нотариусу или его уполномоченному в установленном порядке работнику;

- если регистрация прав осуществляется по требованию судебного пристава-исполнителя - судебному приставу-исполнителю.

Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости», также как и Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» регламентирует возможность выдачи документов после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав через многофункциональный центр (ч. 18 ст. 29 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»). Наряду с этим, нормами ч.ч. 19, 20 ст. 29 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» предусмотрена новая возможность для заявителей и правообладателей: подлежащие выдаче после осуществления учета и (или) регистрации прав документы (в форме документов на бумажном носителе), а также уведомление об отказе в учете и (или) регистрации прав и подлежащие выдаче подлинники представленных заявителем документов на бумажном носителе (при отказе в учете и/или регистрации) могут быть за плату доставлены регистрирующим органом посредством курьерской доставки - при наличии указания на такой способ доставки в заявлении.

Отдельного внимания заслуживает вопрос об удостоверении осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав. Статьей 28 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» предусмотрено, что:

- кадастровый учет и государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из ЕГРН;

- государственная регистрация договоров и иных сделок удостоверяется посредством совершения специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки.

Выписка из ЕГРН, равно как и документ, выражающий содержание сделки, могут иметь электронную форму.

Таким образом, действующий Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» предусматривает всего два вида удостоверения: 1) выписка из ЕГРН; 2) регистрационная надпись на документе, выражающем содержание сделки. Тем самым, единым законом предусмотрено изменение существующего порядка, которое без преувеличения можно назвать знаковым, а именно - полный отказ от оформления и выдачи свидетельств о государственной регистрации прав.

Сроки осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав установлены ст. 16 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в рабочих днях и отсчитываются с даты приема органом регистрации либо многофункциональным центром документов, являющихся основанием, соответственно, для государственного кадастрового учета и/или государственной регистрации.

Соответствующие сроки можно наглядно отобразить в виде таблицы 2.

Таблица 2

Основание	Срок в рабочих днях, если документы для государственной регистрации и/или кадастрового учета представлены в:	
	Орган регистрации прав	Многофункциональный центр
заявление на осуществление государственной регистрации прав (и прилагаемые к нему документы)	7	9
заявление на осуществление государственного кадастрового учета (и прилагаемые к нему документы)	5	7
заявление на осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав (и прилагаемые к нему документы)	10	12
заявление на осуществление государственной регистрации прав (и прилагаемые к нему документы) на основании нотариально удостоверенной сделки, свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов	3	5
- по тому же основанию, если заявление и прилагаемые документы представлены в электронном виде	1	-
вступивший в законную силу судебный акт, установивший обязанность осуществить государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав	5	-

судебный акт или акт уполномоченного органа о наложении ареста на недвижимое имущество, или о запрете совершать определенные действия с недвижимым имуществом.	3	-

Из представленной таблицы видно, во всех случаях, когда документы поступают через многофункциональный центр, срок, отводимый на осуществление регистрации увеличивается на два рабочих дня.

Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» также установлены отдельные сроки государственной регистрации, исчисляемые независимо от адресата представления документов. Речь идет о государственной регистрации:

- найма (и прекращения найма) жилого помещения - не позднее чем через 5 рабочих дней со дня приема заявления и документов, необходимых для государственной регистрации (ч. 8 ст. 51);

- ипотеки земельного участка, здания, сооружения, нежилого помещения, возникающей на основании нотариально удостоверенного договора ипотеки или нотариально удостоверенного договора, влекущего за собой возникновение ипотеки на основании закона, а также ипотеки жилого помещения - не позднее 5 рабочих дней с даты приема необходимых документов (ч. 9 ст. 53);

- передачи права по закладной в случае, если права залогодержателя удостоверяются закладной, - в течение 1 рабочего дня с даты приема документов, необходимых для осуществления государственной регистрации (ч. 10 ст. 53).

Таким образом, сроки осуществления государственного кадастрового учета, равно как и сроки государственной регистрации прав на недвижимое имущество, претерпели изменения. Сроки осуществления отдельных процедур сократились. Общий срок кадастрового учета, установленный ч. 1 ст. 17 Федерального закона «О кадастровой деятельности», равен 10 рабочих дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего заявления, а по единому закону общий срок для осуществления государственного кадастрового учета составляет 5 рабочих дней - с даты приема необходимых документов регистрирующим органом, либо 7 рабочих дней - с даты приема их

многофункциональным центром по предоставлению государственных услуг. Что касается даты государственной регистрации прав, то ею признается дата внесения в ЕГРН записи о соответствующем праве, об ограничении права или обременении объекта недвижимости. Датой государственного кадастрового учета является дата внесения в ЕГРН записи об объекте недвижимости (ч.ч. 2 и 3 ст. 16 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»).

2.3. Приостановление и отказ в государственной регистрации прав на недвижимое имущество

В отличие от Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» содержит отдельную статью, предусматривающую основания для возврата заявления о кадастровом учете и регистрации прав без рассмотрения (ст. 25). Тот факт, что законодатель их консолидировал, несомненно, способствует упрощению восприятия текста закона.

Для удобства сравнения обратимся к таблице 3.

Таблица 3

Основания для возврата заявления и документов без рассмотрения	
по Федеральному закону «О государственной регистрации недвижимости» (ст. 25)	по Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
заявление и документы представлены в электронной форме - в формате, не соответствующем установленному (п. 1)	-
заявление и документы представлены на бумажном носителе и имеют подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные в них исправления, в том числе документы, исполненные карандашом, имеют серьезные повреждения, которые не позволяют однозначно истолковать их содержание (п. 2)	-
информация об уплате госпошлины за осуществление регистрации прав по истечении 5 дней с даты подачи заявления отсутствует в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах и документ об уплате госпошлины не был представлен заявителем (п. 3)	-

в ЕГРН содержится отметка о невозможности государственной регистрации перехода права, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия собственника объекта недвижимости (его представителя) и заявление на регистрацию прав представлено иным лицом (п. 4)	+ аналогичное основание предусмотрено п. 2 ст. 28

Таким образом, Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» предусматривает большее число оснований возврата заявления о кадастровом учете или регистрации прав без рассмотрения, а именно - пять вместо двух. При этом четыре из пяти оснований являются новыми.

Согласно Федеральному закону «О государственной регистрации недвижимости» отказ в регистрации прав может произойти в момент подачи документов на государственную регистрацию прав или в процессе юридической экспертизы поданных документов. Так согласно пункту 15 статьи 18 закона при подаче документов на бумажном носителе (личное обращение) их могут не принять, если не установлена личность заявителя.

Учитывая, что прием документов на государственную регистрацию прав физических лиц осуществляют многофункциональные центры по предоставлению государственных услуг (далее - МФЦ), фактический отказ в принятии документов физические лица получают в МФЦ. МФЦ и регистрирующий права на недвижимость государственный орган делает вывод о неустановлении личности заявителя, если в момент подачи заявления на гос регистрацию прав не предъявлен документ, удостоверяющий личность заявителя, или заявитель отказался предъявить документ, удостоверяющий его личность. Вместе с тем, заявителям необходимо учесть, что положения закона позволяют трактовать его расширительно, поскольку основания для отказа в принятии документов на гос регистрацию прав сформированы в виде открытого перечня.

Срок возврата документов без рассмотрения - 5 рабочих дней со дня их получения регистрирующим органом. Исключение составляют случаи возврата документов по основанию, закрепленному в п. 3 ст. 25 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» (отсутствие информации об уплате госпошлины в Государственной информационной системе о

государственных и муниципальных платежах (далее - ГИС)). Возврат документов в этом случае осуществляется в течение 3 рабочих дней по истечении предусмотренного указанным пунктом срока (5 рабочих дней со дня получения заявления и документов регистрирующим органом) (ч. 2 ст. 29 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»).

Закон также обязал регистрирующий орган уведомлять заявителя о возврате прилагаемых к заявлению документов с указанием причин возврата, а также вернуть документы тем же способом, которым они были представлены (ч. 3 ст. 29 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»).

Рассмотрим приостановление, отказ и прекращение процедуры регистрации прав на недвижимое имущество.

Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» предусматривает широкий перечень оснований, в силу которых осуществление учета и (или) регистрации прав приостанавливается по решению регистратора, а именно - 51 основание (ч. 1 ст. 26). Тем самым, круг их существенно расширен по сравнению с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и Федеральным законом «О кадастровой деятельности». Изменения представлены в таблице 4.

Как видно из таблицы 4, перечень достаточно широкий и содержит оценочные критерии, что позволяет каждый из пунктов перечня оснований для приостановки государственной регистрации достаточно широко толковать. То есть Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» предоставляет регистратору широкое поле возможностей для усмотрения. Гарантией интересов заявителя государственной регистрации прав является двухэтапная процедура отказа в гос регистрации которая в обязательном порядке должна содержит: 1) приостановку по инициативе регистрирующего органа, и 2) решение об отказе. Каждое из решений и решение о приостановлении и об отказе в государственной регистрации прав, согласно ст. 28 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», оформляется в виде отдельного документа.

Таблица 4

Основания приостановления кадастрового учета и (или) регистрации прав по решению регистратора	
Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»	Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и Федеральный закон «О кадастровой деятельности»
1. лицо, указанное в заявлении в качестве правообладателя, не имеет права на такой объект недвижимости и (или) не уполномочено распоряжаться правом на него	-
2. с заявлением обратилось ненадлежащее лицо	- служит основанием для отказа в регистрации прав (п. 1 ст. 20 Закона № 122-ФЗ), осуществлении кадастрового учета (п. 5 ч. 2 ст. 27 Закона № 221-ФЗ)
3. имеются противоречия между заявленными и уже зарегистрированными правами	- служит основанием для отказа в регистрации прав (п. 1 ст. 20 Закона № 122-ФЗ)
4. право, ограничение права или обременение объекта недвижимости, о регистрации которого просит заявитель, не подлежит государственной регистрации в соответствии с ГК РФ или иным федеральным законом	- служит основанием для отказа в регистрации прав (п. 1 ст. 20 Закона № 122-ФЗ)
5. не представлены документы, необходимые для осуществления кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав	- (в части регистрации прав) служит основанием для отказа в регистрации прав (п. 1 ст. 20 Закона № 122-ФЗ) + (в части кадастрового учета) предусмотрено п. 4 ч. 2 ст. 26 Закона № 221-ФЗ
6. представленные документы не являются подлинными или сведения, содержащиеся в них, недостоверны	+ предусмотрено п. 1 ст. 19 Закона № 122-ФЗ
7. форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации	- (в части регистрации прав) служит основанием для отказа в регистрации прав (п. 1 ст. 20 Закона № 122-ФЗ) + (в части кадастрового учета) предусмотрено п. 5 ч. 2 ст. 26 Закона № 221-ФЗ
8. представленные документы подписаны (удостоверены) неправомочными лицами	-
9. не представлены (не поступили) документы (сведения, содер-	+

жащиеся в них), запрошенные органом регистрации прав по межведомственным запросам	предусмотрено п. 1 ст. 19 Закона № 122-ФЗ

Можно выделить ряд причин, по которым возникают самые распространенные основания для вынесения решения о приостановлении или отказе в государственной регистрации прав на недвижимое имущество:

1) документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства (например, договор купли-продажи долей в праве общей собственности должен быть заверен нотариально);

2) не предоставлено нотариально удостоверенное согласие супруги(а) (необходимо предоставлять в случае отчуждения имущества, приобретенного в период брака);

3) наличие в ЕГРН не погашенных записей об аресте, запрете, которые препятствуют осуществлению государственной регистрации прав.

В первом случае со вступлением в силу Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» у заявителей появилась возможность одновременной подачи заявления на кадастровый учет и государственную регистрацию прав, что, несомненно, повлияет на сокращение приостановлений и отказов. Однако по-прежнему основной причиной является не представление заявителем документов, необходимых в соответствии с действующим Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

Что касается как таковой процедуры приостановления кадастрового учета и (или) регистрации прав, то в отличие от порядка, предусмотренного Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», то уведомление о приостановлении процедуры теперь должно направляться заявителю непосредственно в день приостановления (п. 5 ст. 29 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»).

Приостановление учетно-регистрационной процедуры в заявительном порядке регламентируется в Федеральном законе «О государственной регистрации недвижимости» специальной статьей. В соответствии с ч. 1 ст. 30 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» кадастровый учет и

(или) государственная регистрация прав могут быть приостановлены не более чем на 6 месяцев однократно на основании заявления лиц, указанных в ст. 15 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» (то есть, лиц, правомочных выступать заявителями).

Возможность обжаловать отказ в государственной регистрации прав предусмотрена в статье 8.1 ГК РФ, с января 2017 года - в ч. 12 ст. 29 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости». Способ обжалования отказа единственный - судебный. Но это не догма, поскольку действия заявителей при получении отказа каждый раз индивидуальны и зависят от конкретной ситуации. Как было показано выше, отказ в государственной регистрации прав на недвижимое имущество возможен только после приостановки регистрации, а приостановка допускается только по основаниям, прямо установленным в ст. 26 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости». Именно от оснований приостановки и отказа в государственной регистрации права зависят дальнейшие действия заявителей. Мотивы и приостановки и отказа в государственной регистрации права должны быть изложены в соответствующем решении регистрирующего органа. Суд по регистрации прав, фактически, разбирает мотивы принятого государственным органом решения.

Подготовка заявления, его оформление и прилагаемые документы - в целом, соответствуют правилам подготовки и подачи исковых заявлений. Вместе с тем, к заявлению, согласно статье 199 АПК РФ, должно быть приложено оспариваемое решение.

Существенным отличием рассмотрения заявления в порядке главы 24 АПК РФ является распределение бремени доказывания: согласно ч.5 ст.200 АПК РФ именно на соответствующий государственный орган возлагается обязанность доказывания соответствия оспариваемого ненормативного правового акта закону или иному нормативному правовому акту, законности принятия оспариваемого решения, совершения оспариваемых действий (бездействия).

Производство по административным делам осуществляется в порядке главы 22 КАС РФ. Так, обращение в суд оформляется административным

исковым заявлением, а заявитель именуется административным истцом. Согласно ст. 219 КАС РФ административный иск может быть подан в течении 3-х месяцев с даты нарушения прав заявителя, или с даты, когда заявителю стало известно о нарушении его прав. Вместе с тем, согласно части 3 указанной статьи заявление о признании незаконным решения, действий государственного органа может быть подано в течение 10 дней с даты, когда заявителю стало известно соответственно о приостановлении или об отказе в государственной регистрации права на объект недвижимости.

При рассмотрении административного дела об оспаривании решения о приостановке или об отказе в государственной регистрации права, суд выясняет (ст. 227 КАС РФ): 1) нарушены ли права, свободы и законные интересы административного истца; 2) соблюдены ли сроки обращения в суд; 3) соблюдены ли требования нормативных правовых актов, устанавливающих: а) полномочия органа, организации, лица, наделенных государственными или иными публичными полномочиями, на принятие оспариваемого решения, совершение оспариваемого действия (бездействия); б) порядок принятия оспариваемого решения, совершения оспариваемого действия (бездействия) в случае, если такой порядок установлен; в) основания для принятия оспариваемого решения, совершения оспариваемого действия (бездействия), если такие основания предусмотрены нормативными правовыми актами; 4) соответствует ли содержание оспариваемого решения, совершенного оспариваемого действия (бездействия) нормативным правовым актам, регулирующим спорные отношения.

В рамках спора при государственной регистрации права на недвижимость административный истец (заявитель) доказывает только два обстоятельства: 1) нарушение прав и законных интересов заявителя отказом в гос. регистрации права на недвижимость, и 2) соблюдение срока подачи административного искового заявления. Остальное - пункты 3 и 4 (ст. 227 КАС РФ), доказывает административный ответчик. Решение суда по административному исковому заявлению вступает в силу в течение одного месяца с даты изготовления решения в

окончательной форме, если не была подана апелляционная жалоба (ст. 298 КАС РФ).

Подведем некоторые итоги второй главы выпускной квалификационной работы.

Единственным доказательством прав на недвижимое имущество является зарегистрированное право - то есть сведения, внесенные в государственный реестр прав. Права на недвижимость регистрируется в электронной системе - Едином государственном реестре недвижимости, в который с 2017 года объединены непосредственно ЕГРП и Кадастр недвижимости. Новый реестр ЕГРН состоит из текстовой и графической частей. В отличие от прежнего ЕГРП, выписка из нового реестра ЕГРН теперь состоит из двух частей: 1) таблицы со сведениями по объекту недвижимости, сходными с выдававшимися ранее в выписке из ЕГРП, и 2) из графической части - характерной для кадастрового паспорта на объект недвижимости.

Регистрацию проводит специальный уполномоченный Правительством РФ федеральный орган исполнительной власти - Росреестр. Именно он осуществляет ведение государственного реестра и регистрацию прав на недвижимое имущество. При госрегистрации фиксируется факт наличия недвижимости и приводятся ее характеристики, сведения о том, кому принадлежит данная недвижимость, а также есть ли обременения (ограничения в использовании, владении и распоряжении имуществом), например в результате залога или аренды.

По сравнению с общим порядком государственной регистрации прав на объекты недвижимости регистрация прав через суд имеет очевидное преимущество - решение суда не подлежит юридической экспертизе регистраторами Росреестра, а значит избавлено от усмотрения чиновников взгляды которых на одни и те же юридические факты иногда существенно отличаются. В отдельных ситуациях государственная регистрация права собственности через суд - единственная возможность оформить права на недвижимость. Прием судебной

регистрации в равной мере применяется как к регистрации прав на вторичную недвижимость, так и для государственной регистрации прав на новостройки.

Представляется актуальной и значимой предварительная консультация, в ходе которой можно получить наиболее полную информацию о необходимом пакете документов для конкретного регистрационного действия. Все это позволит снизить количество приостановлений и отказов по большинству причин, указанных выше, а соответственно сэкономить время граждан.

ГЛАВА 3. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ РАСЧЕТЫ

3.1. Описание объекта оценки

Согласно договору на проведение оценки №ОАБ-СК-1750/19 от 17.12.2021 г., заключенному между АО "Оценка недвижимости" и ООО "Иванов", объектом оценки является недвижимое имущество, расположенное по адресу: Самарская область, Красноярский район, с. Новый Буян, участок № 4. Перечень оцениваемого имущества представлен в таблице далее (Таблица 3.1).

Таблица 3.1. Перечень оцениваемого имущества:

Наименование недвижимости, входящей в соответствии с правоустанавливающем документом	**Наименование ОС в соответствии с БУ**	**Инв.№**	**Дата постановки на баланс/дата ввода в эксплуатацию**	**Местонахождения**	**Площадь, кв. м.**
Право собственности на земельный участок, общей площадью 1504 кв. м.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальная жилая застройка.	—	—	Самарская область, Красноярский район, с. Новый Буян, участок № 4.	1504

Источник: данные Заказчика

Общие сведения об оцениваемом объекте представлены в таблице далее (Таблица 3.2).

Таблица 3.2. Общие сведения об оцениваемом объекте

Наименование	**Характеристика**
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Местоположение объекта недвижимости	Российская Федерация, Самарская область, Красноярский район, с. Новый Буян, участок № 4.
Площадь земельного массива, кв. м	1504 кв. м.
Площадь земельного массива, сот	15 сот.
Общее описание объекта	Земельный участок правильной прямоугольной формы, предназначенный под индивидуальную жилую застройку.

Продолжение табл.3.2

Правообладатель объекта недвижимости	**ООО «Иванов»**
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права № 16- 16/001-16/097/006/2015-3953/2 от 29.07.2015 г.
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	Земли под индивидуальную жилую застройку
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Кадастровые номера земельных участков	63:26:0101017:144
Кадастровая стоимость, руб.	219508.80 руб.

Источник: данные Заказчика и открытых источников информации

Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Проведенный анализ имущественных прав и обременений, указанных в предоставленных документах, позволил Исполнителю сделать вывод, что на объект оценки зарегистрировано:

• оцениваемый объект недвижимого имущества расположенный по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Красноярский район, с. Новый Буян, участок № 4 , – право собственности ООО «Соболев»;

• земельный участок – право собственности ООО «Соболев».

Описание физических свойств оцениваемого имущества, входящего в состав объекта оценки, представлено в таблице ниже (Таблица 3.3). На основании всего вышесказанного, проанализировав имущественные права, количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также его местоположение Исполнитель пришел к выводу, что оцениваемый объект, расположенный по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Красноярский район, с. Новый Буян, участок № 4, относится к сегменту индивидуальной жилой застройки Самарской области.

Таблица 3.3. Описание физических свойств объекта оценки

Наименование	Пло-	Площадь по	Комму-	Комму-	Рыночная

недвижимости, в соответствии с правоустанавливающем документом	Наименование ОС в соответствии с БУ	Кадастровый номер / Условный номер	щадь в кв. м.	Техпаспорту БТИ/Кадастровому паспорту, кв. м.	нальные услуги (газ)	нальные услуги (электричество)	стоимость в руб.(без учета НДС)
Право собственности на земельный участок, общей площадью 1504 кв. м.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальная жилая застройка.	63:26:0101017:144	1504 кв. м	1504 кв. м	Есть	Есть	219508.80

Источник: данные, предоставленные Заказчиком: копия свидетельства о праве собственности, технический паспорт

3.2. Описание процесса осмотра объекта оценки

Исполнитель произвел визуальный осмотр объекта оценки. Осмотр проводился 7 декабря 2021 г. Представленное к осмотру имущество на дату осмотра находилось по следующему адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Красноярский район, с. Новый Буян, участок № 4.

По информации технических служб Заказчика и в процессе осмотра Исполнителем было выявлено, что земельный участок пригоден для жилой застройки. В рамках настоящего Отчета Исполнитель исходил из допущения, что фотографии оцениваемого имущества отражают его состояние на дату оценки.

В процессе осмотра Исполнитель произвел фотографирование имущества в целом, провел интервьюирование технических специалистов — представителей Заказчика на предмет характеристик и состояния оцениваемых объектов.

Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках оцениваемого имущества основаны на информации, предоставленной Заказчиком (правоподтверждающие документы и т. п. – копии представлены в Приложении 4 к Отчету).

Допущение: все размеры, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные. Исполнитель не проводил технической экспертизы осматриваемых объектов (освидетельствование объекта на наличие скрытых дефектов, повреждений, неисправностей, которые не идентифицируемы визуально).

3.3. Характеристика подходов к оценке

Оценщик при проведении оценки вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Также в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов.

3.3.1. Затратный подход

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей (например, жилых и нежилых помещений);

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования — например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и других объектов недвижимости, в отношении которых отсутствуют рыночные данные о сделках и предложениях;

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

• определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

• расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

• определение прибыли предпринимателя;

• определение износа и устареваний;

• определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

• определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства осуществляется на основании:

• данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

• данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

• сметных расчетов;

• информации о рыночных ценах на строительные материалы;

• других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительномонтажных работ;

з) для целей оценки справедливой (рыночной) стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Для оценки затрат на создание (воспроизводство или замещение) улучшений в рамках затратного подхода используют следующие методы:

• метод сравнительной единицы;

• модульный метод (метод разбивки по компонентам);

• метод единичных расценок (в т. ч. ресурсный метод и метод долгосрочной индексации балансовой стоимости);

• метод аналогов.

Описание методов определения затрат на замещение/воспроизводство улучшений, прибыли предпринимателя, износов и устареваний недвижимого имущества приведено в Приложении 3 к Отчету.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода/методов, позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода/методов объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

3.3.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-

аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы:

• метод прямого сравнительного анализа продаж;

• метод валового рентного мультипликатора;

• метод общего коэффициента капитализации.

Описание методов, которые могут быть использованы в рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества, приведено в Приложении 3 к Отчету.

В рамках сравнительного подхода Оценщик проводит поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в т. ч.:

• проводит анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;

• определяет подходящие единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;

• выделяет необходимые элементы сравнения (ценообразующие факторы).

К элементам сравнения относятся характеристики объектов недвижимости и сделок, оказывающие существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов. Среди элементов сравнения анализируются в т. ч.:

• передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

• условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

• условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

• условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

• вид использования и (или) зонирование;

• местоположение объекта;

• физические характеристики объекта, в т. ч. свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

• экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

• наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

• другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Применяя сравнительный подход, оценщик корректирует значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

3.3.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов выполняется по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Определение (справедливой) рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

• определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки выполняется прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);

• исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания. Прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;

• определение ставки дисконтирования (коэффициента капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;

• преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Методы, которые могут быть использованы в рамках доходного подхода для оценки недвижимого имущества, описаны в Приложении 3 к Отчету.

При применении метода прямой капитализации ставка капитализации определяется, как правило, методом сравнительного анализа продаж объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, по которым есть информация об уровне их доходов. Для определения ставки капитализации также могут использоваться иные методы — анализ коэффициентов расходов и доходов, техника инвестиционной группы и др.

Метод сравнительного анализа продаж является наиболее предпочтительным, однако требует достоверной и достаточной информации об объектах сравнимых продаж. При этом важно, чтобы способы оценки дохода для объектов

сравнения совпадали со способом, примененным к объекту оценки, т. е. выполнялись следующие условия:

• доходы и затраты должны определяться на одном базисе;

• должны совпадать условия финансирования и условия рынка;

• должно совпадать наиболее эффективное использование.

При наличии необходимых исходных данных прямая капитализация может выполняться с применением техники остатка. Сущность техники остатка заключается в капитализации дохода, относящегося к одной из инвестиционных составляющих, в то время как стоимость других составляющих известна. Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов выполняется по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

3.4. Обоснование выбора подходов и методов оценки

Исполнитель в процессе проведения работ по оценке рассматривал возможность применения сравнительного подхода.

Согласно п. 24 ФСО №1 "Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов".

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта и с учетом информации, которой владел Исполнитель, было принято решение об использовании точного подхода к расчету стоимости оцениваемого объекта **— сравнительного подхода**.

Ниже представлено обоснование применения используемых подхода. В таблице 6.1 представлено обоснование применения используемых методов в рамках выбранных подходов к оценке.

Сравнительный подход применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов37, что подтверждается ссылками на источники информации.

Расчет справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта на дату оценки проводился сравнительным подходом с последующим согласованием полученных результатов.

Примечание: учитывая, что результаты определения справедливой (рыночной) стоимости объектов недвижимости, полученные в рамках затратного подхода, не отражают реальную рыночную ситуацию на рынке недвижимости.

В рамках затратного подхода использовался метод сравнительной единицы (в расчетных таблицах и далее по тексту – МСЕ-1 (с использованием справочников КО-ИНВЕСТ®), в рамках сравнительного подхода – метод прямого сравнительного анализа продаж, в рамках доходного подхода — метод капитализации.

3.5. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода.

Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода

В результате анализа рынка Исполнитель обосновал в разделе 6 Отчета использование в рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества метода прямого сравнительного анализа продаж. Методика применения данного подхода описана в Приложении 3 к Отчету "Методология оценки".

Алгоритм реализации метода сравнения продаж приведен ниже.

Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов:

• анализ и изучение состояния и тенденций развития сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит оцениваемое недвижимое имущество;

• выбор объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом, в том числе: выбор объектованалогов, сопоставимых с земельным участком, приходящимся на оцениваемый объект недвижимости.

Этап 2. Определение единицы и элементов сравнения:

• определение единицы сравнения из числа типичных удельных показателей для рынка оцениваемого объекта;

• выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы).

Этап 3. Анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение

выбранных единиц сравнения, а также последовательное внесение корректировок, учитывающих различие между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по выделенным ранее элементам сравнения.

Этап 4. Определение значения единицы сравнения для оцениваемого объекта непосредственно из выявленной статистической зависимости ее от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов и определение значения стоимости оцениваемого объекта, исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода.

Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

На основании анализа соответствующих сегментов рынка Самарской области, к которому принадлежат оцениваемые объекты, на декабрь 2021 г. были выявлены земельные участки, сопоставимые с оцениваемыми объектами (Таблица 3.6 –Таблица 3.7.). В качестве сопоставимых объектов недвижимости признаются:

• земельные участки для размещения объектов жилого назначения;

• земельные участк, категорий земель населенных пунктов под индивидуальную жилую застройку.

Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

В результате анализа рынка Исполнитель выбрал единицу сравнения:

• для оцениваемых объектов жилого назначения — 1 кв. м общей площади; Отчет об оценке №ОАБ-СК-1750/19 от 08.10.2019 г. Для ООО «Иванов».

• для оцениваемого земельного участка — 1 сот. общей площади земельного участка, т. к. это стандартные меры площади, принятые в РФ и на рынке недвижимости.

В процессе реализации 2-го этапа были выделены нижеследующие элементы сравнения.

Таблица 3.6. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения
Для земельных участков:
• категория земельного участка; • состав передаваемых прав на земельный участок; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • характеристики месторасположения земельного участка; • наличие ж/д ветки; • разрешенный вид использования земельного участка; • линия расположения объекта недвижимости; • общая площадь земельного участка; • рельеф; • транспортная доступность; • наличие (отсутствие) коммуникаций.

Результаты реализации 1-го и 2-го этапов представлены далее в таблицах Отчета (Таблица 3.6.), где отражены характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление оцениваемых объектов недвижимости и объектов аналогов.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

По результатам проведенного исследования можно сформулировать следующие выводы.

Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» призван упростить процесс регистрации недвижимого имущества, сэкономить время и средства посетителей и государства, создать наиболее полную и точную базу об объектах недвижимости РФ, сделать операции с недвижимостью более прозрачными, а значит безопасными для покупателей и продавцов.

Таким образом, сфера регулирования нового закона расширилась по сравнению с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» за счет включения в нее отношений, связанных с государственным кадастровым учетом недвижимости. В Федеральном законе «О государственной регистрации недвижимости» по существу объединены предметы регулирования двух самостоятельных ранее законов (Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и Федерального закона «О кадастровой деятельности»).

В соответствии с расширением предмета регулирования расширился и круг участников отношений, регламентируемых новым законом. Помимо тех участников, что упоминались Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», в него вошли органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления, кадастровые инженеры, нотариусы, судебные приставы-исполнители.

К наиболее значимым новеллам Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» можно отнести также следующие:

- введение единой учетно-регистрационной процедуры, исключающей необходимость подачи отдельного заявления о кадастровом учете объекта недвижимости в целях последующей регистрации прав на такой объект;

- формирование Единого государственного реестра недвижимости, который будет вестись исключительно в электронной форме и включать в себя: кадастр недвижимости, реестр прав на нее, реестр границ, реестровые дела, кадастровые карты, книги учета документов;

- закрепление оснований и правил внесения в ЕГРН сведений в порядке межведомственного взаимодействия и уведомительном порядке;

- сокращение сроков осуществления кадастрового учета и регистрации прав (в частности, 5 рабочих дней - с даты приема органом регистрации прав заявления на кадастровый учет и прилагаемых к нему документов, 7 рабочих дней - с даты приема заявления на регистрацию прав и прилагаемых к нему документов);

- отказ от оформления и выдачи свидетельств о государственной регистрации прав: кадастровый учет и регистрация прав будут подтверждаться выпиской из ЕГРН, а регистрация договора или иной сделки - специальным регистрационной надписью на документе, выражающем содержание сделки;

- изменение подхода к определению оснований для отказа в осуществлении кадастрового учета и/или регистрации прав: «самостоятельных» оснований теперь не предусмотрено и отказ будет осуществляться только в тех случаях, когда в течение срока приостановления не устранены причины, препятствующие процедуре;

- распределение ответственности за действия (бездействие) при осуществлении кадастрового учета и регистрации прав; уточнение оснований такой ответственности, а также закрепление за регистрирующим органом права регрессного требования в размере возмещенных сумм убытков.

Ответственность за действия (бездействие) при проведении кадастрового учета и госрегистрации распределена между Росреестром, государственным регистратором и другими лицами. Так, государственный регистратор несет ответственность за несоответствие внесенных им в ЕГРН сведений тем сведениям, которые содержатся в представленных документах (за исключением данных, внесенных из других информационных ресурсов), за необоснованное приостано

вление и отказ в кадастровом учете или госрегистрации прав или уклонение от их проведения.

Росреестр несет ответственность за ненадлежащее исполнение своих полномочий, в том числе за утрату и искажение сведений, которые содержатся в ЕГРН, полноту и достоверность предоставляемых сведений, незаконный отказ в кадастровом учете или госрегистрации прав, установленный вступившим в законную силу решением суда. При этом предусмотрены случаи, когда Росреестр имеет право регрессного требования к органам и лицам, по вине которых допущены нарушения.

Отдельные положения Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» представляются не совсем удачными и требуют дальнейшей работы над ними. Нельзя забывать, что основная цель государственной регистрации прав на имущество - обеспечение стабильности гражданского оборота, соблюдение интересов его добросовестных участников, что может достигаться посредством обеспечения достоверности публичного реестра, из которого можно получить информацию о тех или иных объектах, зарегистрированных правах на них, о правообладателях. Работа над совершенствованием правового регулирования государственной регистрации недвижимости должна вестись и в этом направлении.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. "Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020).

2. Гражданский кодекс Российской Федерации. – 1994.

3. Федеральный закон “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” № 122-ФЗ от 21.07.1997г.

4. Гражданское право / Под редакцией Ю.К. Толстого и А.П. Сергеева. С.-П.: Слово, 2006 5. Гражданское право. В 2 т. Том 1. Учебник / Отв. ред. проф. Суханов – 2-е изд. – М.: БЕК, 2005

6. Гражданское право. Часть первая: Учебник / Под ред. А.Г. Калпина, А.Н. Масляева – 2-е изд. – М.: Юристъ, 2006

7. Гражданское право: в 4 т. Том 1. Общая часть: Учебник / Отв. ред. Проф. Е.А. Суханов – 3-е изд. 2005

8. Гражданское право: Учебник / Под ред. С.П. Гришаева М.: Юристъ, 2007

9. Чубуков Г.В., Волкова Н.А., Курочкина В.В. Земельное право. Учеб. пособие для самостоятельной работы студентов юридических вузов, обучающихся по дистанционной форме образования - 5-е изд., перераб. и доп. - М. Юнити-Дана: Закон и право, 2012..

10. Сделки с недвижимостью — оформление без нотариуса: государственная регистрация, образцы документов. – М.: Проспект, 2005.

11. Микерова Т.М. Регистрация прав на объекты недвижимости и сделок с ними как институт гражданского права // Нотариус. -2016.

12. Письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 26 августа 2013 года № 14-исх/07811-ГЕ/13 «О государственной регистрации договора аренды части объекта недвижимости» // www.pravo.gov.ru.

13. Дмитриев А.В. Сравнительный анализ систем регистрации прав на недвижимость в России. // “Законодательство”, ноябрь 2015г., № 11.
14. Иванова Н.Р. Споры о регистрации перехода права собственности на нежилые помещения. // “Адвокат”, 2006г., № 9.
15. Киндеева Е.А. Регистрация договора аренды нежилого помещения: быть или не быть. // “Экономика и жизнь”, 2006г., № 8.
16. Крылов С. Регистрация прав на недвижимость: понятие и проблемы. // “Российская юстиция”, 2007, № 10.