

## **Необычные объекты государственного кадастра недвижимости**

В соответствии с частью 5 статьи 1 Федерального закона от 24.07.2007г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) государственному кадастровому учету подлежат земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства.

Однако имеются и такие объекты недвижимости, которые четко не прописаны в вышеуказанной норме закона, но также подлежащие государственному кадастровому учету или планируемые к его осуществлению. К таким нетипичным объектам недвижимости можно отнести линейные объекты, искусственные земельные участки, а также «машино-места», государственный кадастровый учет которых будет осуществляться с 01.01.2017г. в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В чем же особенность данных видов объектов?

**1.** С учетом пункта 11 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ, к линейным объектам относятся линии электропередачи, линии связи, в том числе линейно-кабельные сооружения, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии (железнодорожные пути) и другие подобные сооружения, расположенные на территории более одного кадастрового округа.

В соответствии с частью 10 статьи 25 Закона о кадастре особенности осуществления кадастрового учета отдельных типов сооружений (линейных и т.п.) и земельных участков, на которых расположены такие сооружения, учета частей этих земельных участков могут быть установлены органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

К настоящему моменту отсутствует нормативно-правовой акт, которым регулировались бы отношения по кадастровому учету линейных объектов. Однако, особенности такого учета разъяснены в письме Минэкономразвития России от 29 мая 2013г. №10571-ПК/Д23и «О порядке осуществления государственного кадастрового учета отдельных типов сооружений (линейных и тому подобных)». В частности в этом документе установлены требования к подготовке документов, необходимых для осуществления кадастрового учета линейных сооружений, порядок представления документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета линейного сооружения, порядок осуществления государственного кадастрового учета линейного сооружения, присвоение кадастровых номеров линейным сооружениям, а также порядок предоставления сведений государственного кадастра недвижимости о линейном сооружении.

Особенности осуществления кадастрового учета автомобильных дорог общего пользования федерального значения, а также земельных участков, предназначенных для размещения таких автомобильных дорог, установлены Федеральным законом от 17.07.2009г. №145-ФЗ «О государственной компании "Российские автомобильные дороги" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

**2.** Понятие искусственного земельного участка содержится в пункте 1 статьи 3 Федерального закона от 19.07.2011г. №246-ФЗ «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон №246) - искусственный земельный участок, созданный на водном объекте, находящемся в федеральной собственности (далее также - искусственный земельный участок, искусственно созданный земельный участок), - сооружение, создаваемое на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, или его части путем намыва или отсыпки грунта либо использования иных технологий и признаваемое после ввода его в эксплуатацию также земельным участком. Этим же законом (статья 21) были внесены изменения в Земельный кодекс РФ.

В отличие от линейных объектов, отношения, связанные с созданием искусственных земельных участков регулируются одноименным Федеральным законом, а порядок и особенности его кадастрового учета четко определены в статье 25.1 Закона о кадастре:

**1.** Для постановки на учет искусственно созданного земельного участка в орган кадастрового учета представляются заявление о кадастровом учете искусственного земельного участка и следующие необходимые для кадастрового учета документы:

1) межевой план искусственного земельного участка;

2) документация по планировке территории в планируемых границах искусственного земельного участка;

3) копия разрешения на ввод искусственно созданного земельного участка в эксплуатацию;

4) документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя лица, имеющего право на обращение с заявлением о кадастровом учете (если с данным заявлением обращается представитель такого лица);

5) копия разрешения на создание искусственного земельного участка либо решения о строительстве или расширении морского порта.

2. Для постановки на учет искусственно созданного земельного участка требовать иные документы, за исключением указанных в части 1 настоящей статьи документов, не допускается.

3. В отношении искусственно созданного земельного участка не применяются правила, установленные частью 1 статьи 25 настоящего Федерального закона.

4. В срок не более чем пять рабочих дней со дня завершения кадастрового учета искусственно созданного земельного участка орган кадастрового учета предоставляет кадастровую выписку об искусственно созданном земельном участке в орган, выдавший разрешение на создание искусственного земельного участка на водном объекте.

Регистрация права собственности искусственно созданного земельного участка осуществляется на основании статьи 22.3 Федерального закона от 21.07.1997г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Отличительной особенностью данного объекта недвижимости является то, что после ввода в эксплуатацию искусственный земельный участок приобретает правовой режим земельного участка как природного объекта, но в то же время, согласно статье 3 Закона №246, искусственный земельный участок, даже будучи введенным в эксплуатацию, не утрачивает статус сооружения.

3. Необходимо отметить, что до 03.07.2016г. в Российском законодательстве понятие «машино-место» не было предусмотрено. В связи с этим, правовая неопределенность по данному вопросу породила большое количество споров, которые разрешались в судебном порядке. Однако и у судов единообразного подхода к понятию «машино-место», способу и порядку оформления права собственности на него также не существовало.

Федеральным законом от 03.07.2016г. №315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» введено принципиально новое понятие и новый объект недвижимости – «машино-место» - предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Таким образом, статья 130 Гражданского кодекса РФ дополнилась еще одним объектом недвижимости, права на который подлежат государственной регистрации, однако, как и с другими объектами недвижимости, процедуре регистрации предшествует процедура постановки на государственный кадастровый учет.

Порядок и особенности кадастрового учета и государственной регистрации прав на «машино-место», наряду с другими объектами недвижимости, определены в Федеральном законе от 13.07.2015г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Дата вступления настоящего Федерального закона в силу, за исключением некоторых положений, - 01.01.2017г.