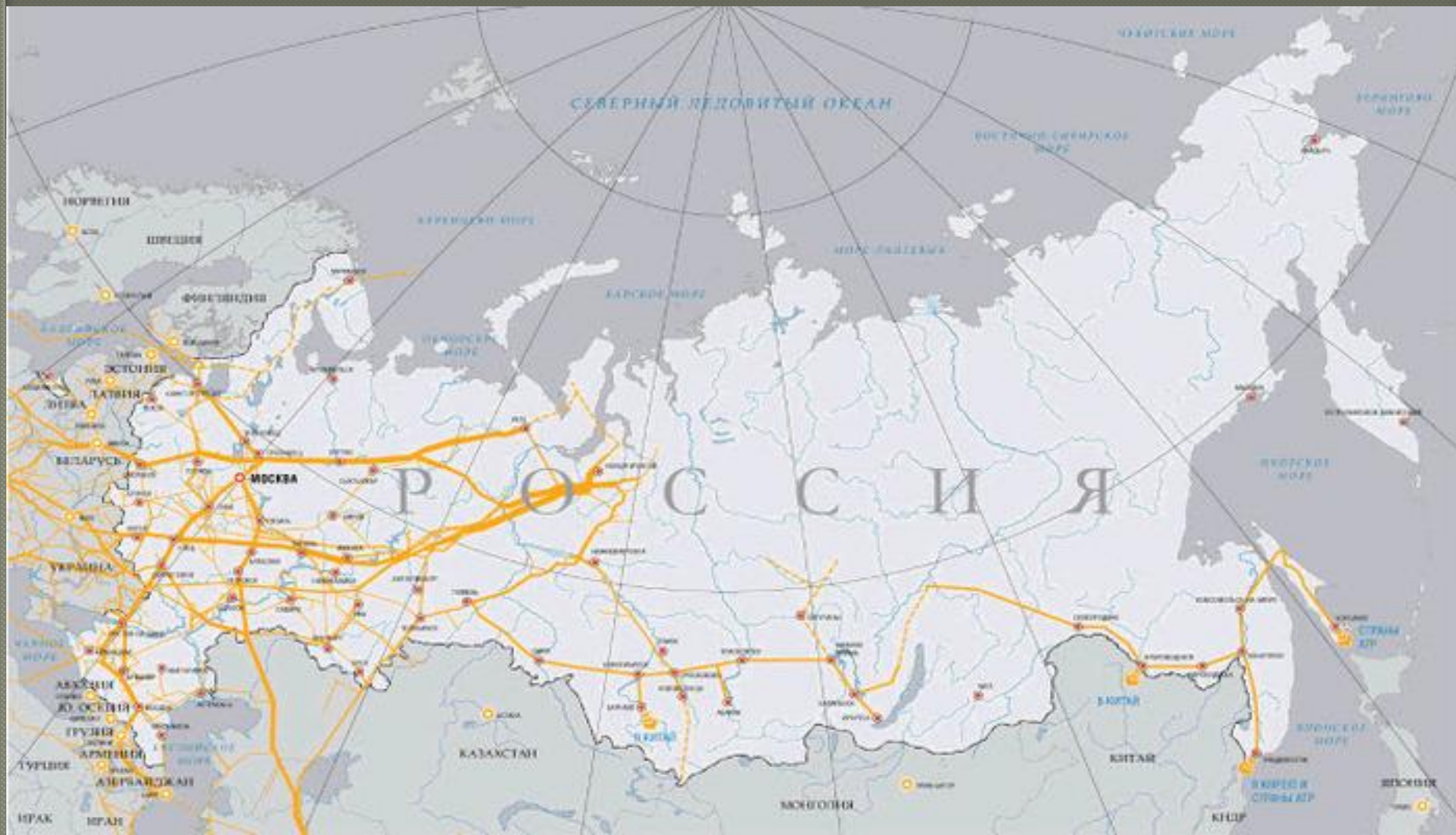


Тенденции развития законодательства о формировании недвижимого имущества корпораций и государственной регистрации прав на него



Сведения об актуальных разделах ЕГРП

	1.10.2013	Рост к 1.01.2013
Земельные участки	28 260 894	8.0%
в т.ч. ФЗ от 30.06.2006 № 93-ФЗ	4 922 841	6.0%
Здания (строения)	7 953 721	3.9%
в т.ч. ФЗ № 93-ФЗ кроме ИЖС	1 498 790	5.4%
Сооружения	1 920 359	5.0%
в т.ч. линейные	983 179	8.0%
Жилые помещения	44 765 064	5.1%
в т.ч. жилые дома	10 696 091	6.2%
объекты ИЖС ФЗ № 93-ФЗ	1 970 239	8.1%
квартиры	30 846 873	4.5 %
Иные объекты	3 066 216	4.8%
Всего	85 970 862	5.9%

Органы, представляющие в налоговые органы сведения в целях учета и налогообложения

◎ **Росреестр в ЕГРП 1.01.2013 г. - 81 млн.**

• Сведения о недвижимом имуществе и о
владельцах (в т.ч. о земельных участках и лицах,
на которых зарегистрированы права на земельные
участки) (1 раз в 10 дней, а также ежегодно до 1
марта по состоянию на 1 января т.г.)

В налоговом обороте 1.01.2013 г. :

25 млн. земельных участков

**53 млн. зданий, сооружений и
помещений**

Распоряжение Правительства РФ от 01.12.2012 N2236-р

Об утверждении плана мероприятий (дорожной карты)

Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

ГКН 136 млн.

ЕГРП 86 млн.

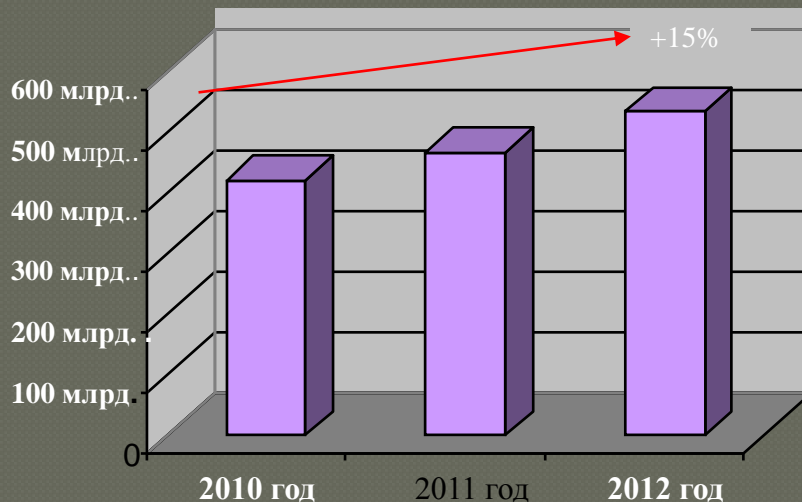


Цель "дорожной карты":

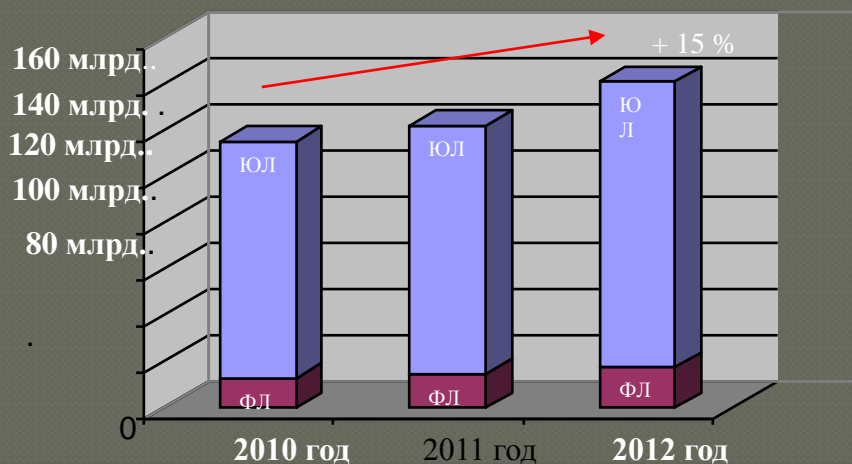
1. Формирование достоверного (качественного и полного) Единого государственного реестра недвижимости

По состоянию на 1 января 2013 года поступления по имущественным налогам составили 785 млрд. руб. (+ 107 млрд. руб. по сравнению с 2011 годом)

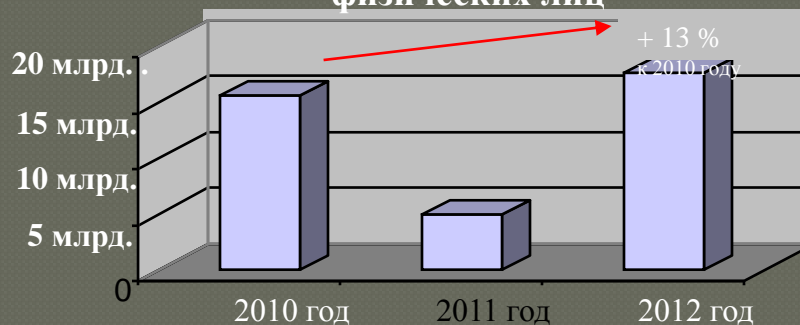
Налог на имущество организаций



Земельный налог



Налог на имущество физических лиц



Налог на имущество организаций: новеллы 2013

- С 1 января 2013 года поправки, внесенные Федеральным законом №202-ФЗ вступили в силу и в соответствии с действующей редакцией Налогового кодекса, **к имуществу, не облагаемому налогом**, теперь относится:
- движимое имущество, принятое с 1 января 2013 года на учет в качестве ОС (пп.8 п.4 ст.374 НК РФ).
- Законом №202-ФЗ была **отменена льгота по налогу на имущество**, предоставлявшаяся в соответствии с п.11 ст.381 НК РФ в отношении: **железнодорожных путей общего пользования, магистральных трубопроводов, линий энергопередачи, сооружений, являющихся неотъемлемой технологической частью указанных объектов.**
- С **01.01.2013г.** введены предельные значения налоговых ставок, являющихся пониженными относительно основной ставки налога.
- Так, в соответствии с п. 3 ст.380 НК РФ, **налоговые ставки, определяемые законами субъектов РФ в отношении вышеперечисленного имущества не могут превышать:**
 - в 2013 году - 0,4%,**
 - в 2014 году - 0,7%,
 - в 2015 году - 1,0%,
 - в 2016 году - 1,3%,
 - в 2017 году - 1,6%,
 - в 2018 году - 1,9%.
- Перечень имущества, относящегося к указанным объектам, утверждается Правительством Российской Федерации**

Статья 133 ГК РФ Неделимые вещи

-
- **1. Вещь, раздел которой в натуре невозможен без разрушения, повреждения вещи или изменения ее назначения и которая выступает в обороте как единый объект вещных прав, является неделимой вещью и в том случае, если она имеет составные части.**
- **2. Замена одних составных частей неделимой вещи другими составными частями не влечет возникновения иной вещи, если при этом существенные свойства вещи сохраняются.**
- **3. Взыскание может быть обращено на неделимую вещь только в целом, если законом или судебным актом не установлена возможность выделения из вещи ее составной части, в том числе в целях продажи ее отдельно.**

Статья 133.1 ГК РФ. Единый недвижимый комплекс

-
- **Недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс - совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь.**
- **К единым недвижимым комплексам применяются правила неделимых вещей.**

Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации

- Предусматривала необходимость включения в ГК РФ в качестве нового объекта гражданских прав технологического имущественного комплекса, который также должен был заменить собой предприятие как имущественный комплекс. В Концепции технологический имущественный комплекс предполагался как сложная или составная вещь (п. 3.7.3 разд. 4). В качестве необходимых признаков такого объекта назывались:
 - 1) объединение различных объектов движимого и недвижимого имущества с единым хозяйственным назначением;
 - 2) наличие в его составе земельного участка (прав на земельный участок), на котором расположены объекты (объект) недвижимости, входящие в имущественный комплекс.
- **Примечание:**
- **Земельный участок — не обязательный элемент единого недвижимого комплекса**

Изменения в Гражданском кодексе РФ в части введения в гражданский оборот единого недвижимого комплекса направлены на решение нескольких проблем

- **Во-первых**, решена проблема режима так называемых линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы).
- **Во-вторых**, рассматриваемые изменения однозначно упростят оборот объектов энергетики, коммунальных объектов, объектов транспорта, связи и иных инфраструктурных объектов.
В настоящее время права на такие объекты оформляются посредством государственной регистрации прав на отдельные объекты недвижимости, входящие в их состав.
- **В-третьих**, возможность признания нескольких движимых и недвижимых вещей единой неделимой вещью имеет большое значение при приобретении прав на землю в соответствии со ст. 36 ЗК РФ, например, при обосновании размера предоставляемого земельного участка.

Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N354(ред.19.09.2013)

"О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов"

- **Домовладение** - жилой дом (часть жилого дома) и примыкающие к нему и (или) отдельно стоящие на общем с жилым домом (частью жилого дома) земельном участке надворные постройки (гараж, баня (сауна, бассейн), теплица (зимний сад), помещения для содержания домашнего скота и птицы, иные объекты).

- *Примечание.*



Домовладение после регистрации прав на него как неделимую вещь становится единым недвижимым комплексом

Судебная практика признает комплекс единым, если вещи используются для одной цели

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ

№ 64 от 23 июля 2009 г.

О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах
собственников помещений на общее имущество здания

Пункт 8.

Если собственник здания в соответствии со ст. 24 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» принимает решение о выделении из состава здания одного или нескольких помещений, то **при внесении в реестр записей об образовании самостоятельных объектов недвижимости прекращается право собственности на здание в целом ввиду утраты зданием правового режима объекта недвижимости, на который может быть установлено право собственности одного лица, о чем делается соответствующая запись в реестре.**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Пленума ВАС № 73 от 17 ноября 2011 г. N 73 (в ред. от 25.01.2013)
Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского
кодекса Российской Федерации о договоре аренды

пункт 9

- Если права на указанные недвижимые вещи (земельные участки, здания, сооружения, помещения) ранее были зарегистрированы за арендодателем, на государственную регистрацию договора аренды **может быть представлен подписанный сторонами документ, содержащий графическое и/или текстуальное описание той части недвижимой вещи, пользование которой будет осуществляться арендатором (в том числе с учетом данных, содержащихся в кадастровом паспорте соответствующей недвижимой вещи).**
- Если из этого описания следует, что предмет договора аренды согласован сторонами, то отказ в регистрации договора аренды по причине непредставления кадастрового паспорта на объект аренды может быть признан судом **незаконным**

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ

