

# 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 |
|---------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Земельные участки</b>        | <b>28 260 894</b> | <b>8.0%</b>      |
| в т.ч. ФЗ от 30.06.2006 № 93-ФЗ | 4 922 841         | 6.0%             |
| <b>Здания (строения)</b>        | <b>7 953 721</b>  | <b>3.9%</b>      |
| в т.ч. ФЗ № 93-ФЗ кроме ИЖС     | 1 498 790         | 5.4%             |
| <b>Сооружения</b>               | <b>1 920 359</b>  | <b>5.0%</b>      |
| в т.ч. линейные                 | 983 179           | 8.0%             |
| <b>Жилые помещения</b>          | <b>44 765 064</b> | <b>5.1%</b>      |
| 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 %            |
| <b>Иные объекты</b>             | <b>3 066 216</b>  | <b>4.8%</b>      |
| <b>Всего</b>                    | <b>85 970 862</b> | <b>5.9%</b>      |

## 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.

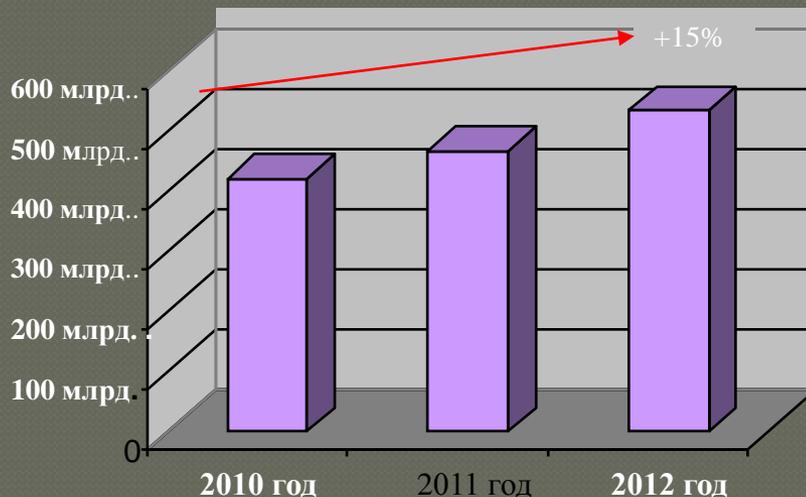


Цель "дорожной карты":

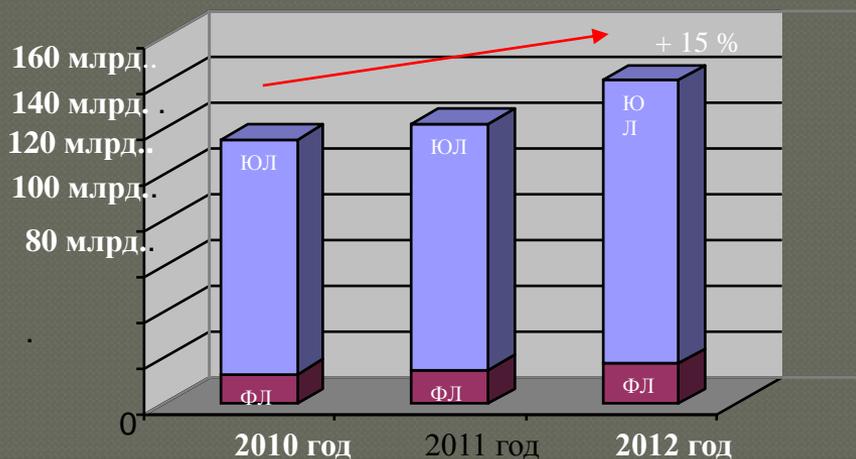
**1. Формирование достоверного (качественного и полного) Единого государственного реестра недвижимости**

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

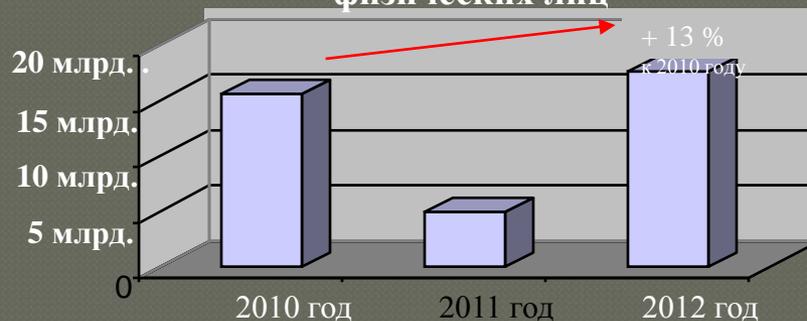
## Налог на имущество организаций



## 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

