

В 2017 году появится новый тип недвижимости

С 1 января 2017 года жители Приангарья смогут оформить машино-место в собственность.

Это станет возможным благодаря принятому Федеральному закону №315-ФЗ от 03.07.2016 «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Согласно данному закону, машино-место, являющееся частью здания или сооружения, приобретет статус объекта недвижимости.

На сегодняшний день машино-место не считается самостоятельным объектом недвижимости.

Если машино-место не обладает характеристиками, позволяющими отнести его к объектам недвижимости, после постановки на государственный кадастровый учет здания, помещения, в котором находится машино-место, возможна государственная регистрация общей долевой собственности на такие здания, помещения с определением долей в праве собственности на них пропорционально размерам машино-мест, находящихся в таких зданиях, помещениях.

В связи с тем, что машино-место оформляется в собственность как доля в праве общей долевой собственности, у его собственников имеются определенные ограничения, связанные с его распоряжением (наличие преимущественного пра-

ва покупки у других собственников машино-мест). И, кроме того, возникает необходимость нотариального удостоверения договора купли-продажи такой доли, что, безусловно, влечет определенные финансовые затраты у сторон договора.

С 2017 года оформить в собственность машино-место в подземных автостоянках будет легче. Статус объекта недвижимости поможет гражданам регистрировать права на эти объекты и свободно распоряжаться имуществом: продать, обменять, сдать в аренду, подарить, оставить в наследство или заложить. Нотариальное удостоверение договора купли-продажи такого объекта недвижимости будет осуществляться только по желанию сторон.

Однако при регистрации нового типа недвижимости необходимо будет учитывать, что машино-места, являющиеся частью здания или сооружения, должны иметь установленные в соответствии с законом границы. Поэтому прежде чем зарегистрировать право собственности на машино-место, гражданину потребуется поставить объект на кадастровый учет.

**Нижнеилимский отдел Управления Росреестра по Иркутской области
Тел.: 3-20-23**

Государственная регистрация на основании судебного акта

Действующее законодательство в качестве самостоятельного основания возникновения гражданских прав и обязанностей выделяет судебное решение.

Несмотря на то, что судебным решением, казалось бы, уже установлены права на недвижимое имущество, в практике регистрационной деятельности нередки случаи, которые не позволяют осуществить государственную регистрацию прав на такую недвижимость. О том, как избежать такой ситуации, на что нужно обратить внимание при подаче заявления в суд и какие именно сведения должно содержать судебное решение расскажем далее.

Федеральным законом от 21.07.1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон о регистрации) определена специфика государственной регистрации прав на недвижимость на основании решения суда, а также установлены определенные требования к вышеуказанному документу.

Во-первых, осуществление государ-

ственной регистрации прав возможно только на основании вступившего в законную силу судебного акта, о чем проставляется соответствующая отметка на копии решения суда. Следовательно, решение суда не вступившее в законную силу не может послужить основанием для государственной регистрации прав.

Во-вторых, на государственную регистрацию представляется копия судебного акта, установившего права на недвижимое имущество не менее чем в двух экземплярах, один из которых после государственной регистрации прав должен быть возвращен правообладателю.

В-третьих, решение суда должно содержать сведения об объекте недвижимости, правообладателе и виде подлежащего государственной регистрации права.

В-четвертых, Законом о регистрации установлен заявительный порядок проведения государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества. В связи с этим, признанное судом право подлежит регистрации на общих основаниях - в порядке, установленном для регистрации любых вещных прав на

недвижимость при наличии соответствующего заявления с приложением необходимых для государственной регистрации прав документов.

Все вышеуказанные обстоятельства являются предметом правовой экспертизы и устанавливаются государственным регистратором перед принятием решений. Таким образом, перед подачей в суд заявления необходимо определиться со способом защиты, с объемом заявленных требований, для того чтобы избежать негативных правовых последствий в виде приостановления, либо отказа в государственной регистрации. Кроме того, как уже было отмечено выше, наличие судебного акта, не освобождает лицо от представления иных документов, не являющихся правоустанавливающими, но необходимых для проведения государственной регистрации в соответствии с законом.

**Надежда Томшина,
главный специалист-эксперт
отдела правового обеспечения
Управления Росреестра
по Иркутской области**

Если кадастровая стоимость кажется завышенной...

Тема кадастровой оценки земельных участков остается одной из самых актуальных для многих собственников, вынужденных платить весьма ощутимый земельный налог, который рассчитывается исходя из кадастровой стоимости.

Иногда случается, что кадастровая стоимость двух соседних и, казалось бы, совершенно одинаковых участков существенно разнится. Владельцы земли недоумевают: почему так происходит? И задаются вопросом: что можно сделать, если собственник не согласен с установленным размером кадастровой

стоимости своего участка?

Для этого существует установленная действующим законодательством процедура оспаривания результатов определения кадастровой стоимости. Физические и юридические лица могут это сделать в суде и в досудебном порядке - в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. При этом для физических лиц досудебное обращение в комиссию не обязательно.

Такая комиссия работает при управлении Росреестра по Иркутской области. В ее состав входят, представители Када-

Продолжение на стр. 7