Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Пензенский государственный университет архитектуры и строительства»
Факультет «Управление территориями»

Кафедра «Кадастр недвижимости и право»

«Утверждаю»
Зав. кафедрой
_____ О.В. Тараканов
подпись, инициалы, фамилия
«19» июня 2017 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ НА ТЕМУ:

«ФОРМИРОВАНИЕ УНИКАЛЬНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ ПОСТАНОВКИ НА ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЁТ»

Автор выпускной квалификационной работы Т.В. Феоктистова
подпись *инициалы, фамилия*

Обозначение ВКР - 2069059 – 21.03.02 – 130501 – 2017
Группа ЗиК – 41
Направление 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»
номер, наименование

Руководитель выпускной квалификационной работы Н.Ю. Улицкая
подпись, дата *инициалы, фамилия*

Консультанты по разделам

Право	_____	Н.Ю. Улицкая
наименование раздела	*подпись, дата*	*инициалы, фамилия*
Экономика	_____	Н.Ю. Улицкая
наименование раздела	*подпись, дата*	*инициалы, фамилия*
Нормоконтроль	_____	Е.А. Белякова
наименование раздела	*подпись, дата*	*инициалы, фамилия*

Пенза 2017

«Утверждаю»
заведующий кафедрой «Кадастр недвижимости и право»

_____О.В. Тараканов
«19» декабря 2017 г.

ЗАДАНИЕ
на выпускную квалификационную работу
студенту(ке) группы ЗиК-41

Феоктистовой Татьяне Владимировне
(фамилия, имя, отчество)

Тема выпускной квалификационной работы
«Формирование уникального объекта недвижимости для постановки на Государственный кадастровый учёт»

утверждена приказом по Пензенскому государственному университету архитектуры и строительства № 06-09-332 от «01» декабря 2016 г.

Срок представления выпускной квалификационной работы к защите «19» июня 2017 г.

1. Исходные данные к выпускной квалификационной работе
   Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О государственной регистрации недвижимости"

2. Содержание пояснительной записки
   Введение
   1. Теоретические основы выделения уникальных объектов из общего числа объектов недвижимости для постановки на государственный кадастровый учет
   2. Анализ создания уникальных сооружений в России
   3. Предложения по совершенствованию учета уникальных объектов недвижимости
   Заключение
   Список использованной литературы
3. Перечень графического (иллюстрационного) материала

1.Классификация объектов недвижимости в системе Государственного кадастрового учета

2.Анализ учтенных уникальных сооружений

3.Анализ учтенных уникальных сооружений на примере Крымского моста

4. Предложения по выделению особенностей учета уникальных сооружений

Консультанты по разделам выпускной квалификационной работы

Право	_____	Н.Ю. Улицкая
наименование раздела	*подпись, дата*	*инициалы, фамилия*
Экономика	_____	Н.Ю. Улицкая
наименование раздела	*подпись, дата*	*инициалы, фамилия*

Дата выдачи задания «02» декабря 2016 г.

Руководитель_____ Н.Ю. Улицкая
подпись

Задание принял к исполнению «02» декабря 2016 г.

_____ Т.В. Феоктистова
подпись студента

АННОТАЦИЯ

выпускной квалификационной работы

Феоктистовой Татьяны Владимировны

на тему: **«Формирование уникального объекта недвижимости для постановки на Государственный кадастровый учет»**

Научный руководитель: к.э.н., доцент Улицкая Н.Ю.

Выпускная квалификационная работа посвящена уникальным объектам недвижимости, а именно – формированию уникальных объектов недвижимости для постановки на Государственный кадастровый учет и внесению сведений в Единый государственный реестр объектов недвижимости.

Первая глава рассказывает о теоретических основах объектов недвижимости и процедуре государственного кадастрового учета, но так как для более детального изучения были выбраны именно уникальные объекты, далее идет рассмотрение особых характеристик объектов недвижимости, относящих их к уникальным.

Вторая глава – расчетно-аналитическая, здесь приводится анализ уникальных сооружений в России, а также на примере конкретного уникального сооружения рассчитывается стоимость проведения комплексных кадастровых работ в отношении такого объекта.

Третья глава – аналитическая, здесь приводится анализ существующих проблем в отношении регистрации уникальных объектов, а также описываются предложения по совершенствованию учета уникальных объектов недвижимости и определяются способы внесения сведений о них в Единый государственный реестр недвижимости.

This project is dedicated to the unique real estate objects, namely, the formation of unique real estate objects for staging in the State cadastral register and entering information into the Unified State Register of Real Estate Objects.

The first Chapter tells about the theoretical foundations of real estate objects and the procedure for state cadastral registration, but since for a more detailed study unique objects have been chosen, then the consideration of the special characteristics of real estate objects relating them to unique.

The second chapter is computational and analytical, an analysis of unique structures in Russia is given here, as well as the cost of complex cadastral works for such an object is calculated using the example of a specific unique structure.

The third chapter is analytical, it provides an analysis of existing problems with regard to the registration of unique objects, as well as describes proposals for improving the accounting of unique real estate objects and determines how to enter information about them into the Unified State Real Estate Register.

Автор работы Феоктистова Т.В.

Руководитель работы Улицкая Н.Ю.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ 6
1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ВЫДЕЛЕНИЯ УНИКАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ ИЗ ОБЩЕГО ЧИСЛА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ ПОСТАНОВКИ НА ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ 8
1.1 Характерристика объектов недвижимости 8
1.2 Описание процедуры государственной регистрации и государственного кадастрового учета объектов недвижимости 17
2 АНАЛИЗ СОЗДАНИЯ УНИКАЛЬНЫХ СООРУЖЕНИЙ В РОССИИ 32
2.1 Анализ имеющихся в России уникальных объектов недвижимости, введенных в эксплуатацию 32
2.2 Исследование уникального объекта недвижимости на примере незавершенного строительства Крымского моста 44
3 ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ УЧЕТА УНИКАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ 53
ЗАКЛЮЧЕНИЕ 66
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК 68

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы дипломной работы обусловлена тем, что сегодня появляется все большая необходимость получения сведений об объектах недвижиости. Информация, предоставляемая государственным реестром недвижимости, касаемая объектов недвижимости, является неполной, т.к. сущестуют уникальные объекты, которые на данном этапе растворяются в общем числе объектов недвижимости. На сегодняшний день необходимо создание отдельного реестра уникальных объектов, так как существует проблема их учета и регистрации. На настоящий момент из общего числа объектов недвижимости никак не выделяются уникальные объекты, имеющие ряд особых отличительных признаков и характеристик. В связи с этим затрудняется возможность внесения в ЕГРН сведений об уникальных объектах. В условиях рыночной экономики каждый объект недвижимости должен получить свою юридическую значимость (определенность) как объекта государственного земельного кадастра и государственной регистрации. Полная и достоверная информация об уникальных объектах недвижимости, включающая их правовые, количественные, качественные, оценочные и другие характеристики, должна обеспечить возможность принятия органами исполнительной власти обоснованных решений по развитию города (района), суъъекта Российской Федерации и страны в целом. Именно поэтому необходимо определить процедуру внесения сведений об уникальных объектах в Единый государственный реестр недвижимости, определив для них конкретные характеристики и отличительные признаки.

Цель исследования – выделение уникальных объектов из общего числа объектов недвижимости для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие *задачи*:

1. Исследовать теоретическую основу объектов недвижимости и процедуры Государственного кадастрового учета.

2. Проанализировать имеющиеся на сегодняшний день данные об уникальных объектах .

3. Предложить создание отдельного реестра для уникальных объектов недвижимости.

Объект исследования – процедура внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об уникальных объеках.

Предмет исследования – обоснование государственного кадастрового учета уникальных объектов и рекомендации по созданию отдельного реестра уникальных объектов недвижимости.

Методической основой исследования по выбранной теме послужили: структурно-функциональный метод, монографический, а также метод анализа,сравнения, обобщения и синтеза.

Нормативно-правовая и информационная основа: Земельный кодекс, нормативно-правовые акты, материалы семинаров и научных конференций, представленные статьи Российских и иностранных ученых, а также материалы сети Интернет по исследуемой проблеме.

Теоретическая значимость работы определяется тем, что проведенное нами исследование вносит определенный вклад в развитие системы государственной регистрации объектов недвижимости как во всей стране, так и в ее субъектах.

Практическая значимость состоит в реализации разработанных предложений по учету уникальных объектов и внесению сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ВЫДЕЛЕНИЯ УНИКАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ ИЗ ОБЩЕГО ЧИСЛА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ ПОСТАНОВКИ НА ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ

1.1 Характерристика объектов недвижимости

К объектам недвижимоти 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 объектам недвижимости относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке (рисунок 1).

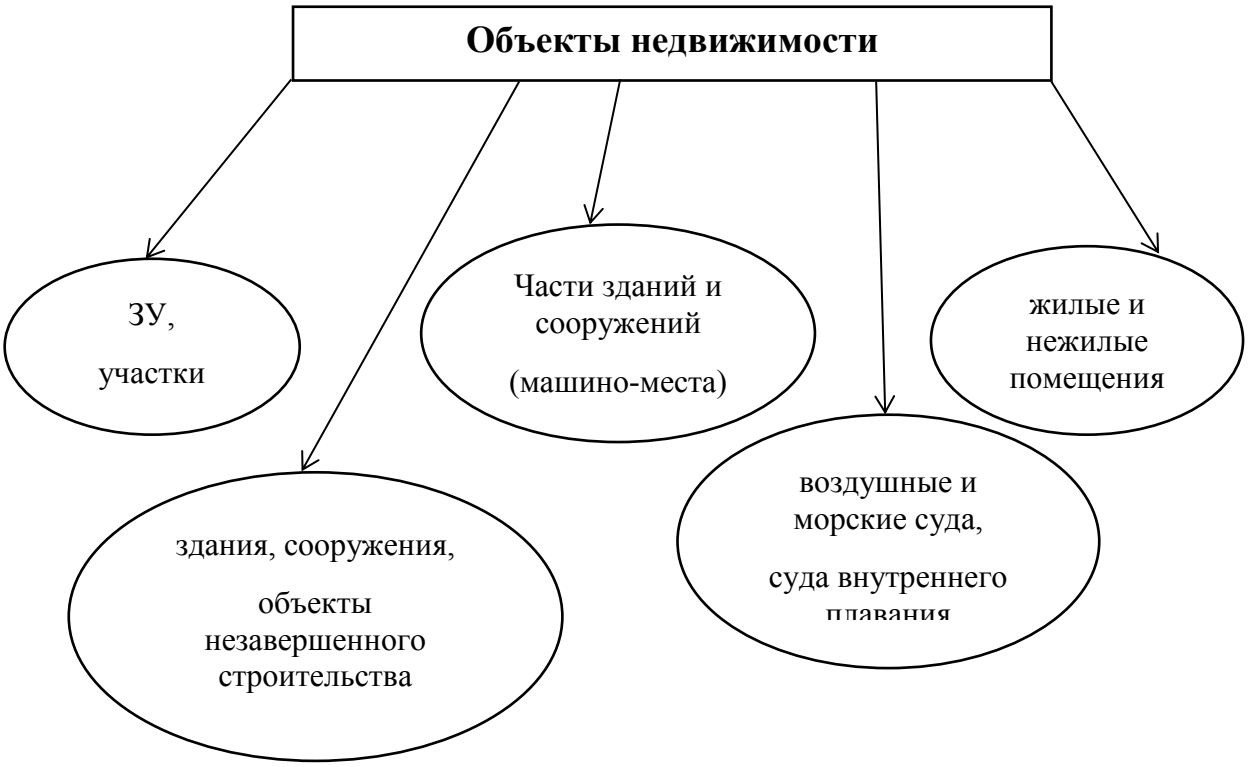


Рисунок 1 – Объекты недвижимости

Рисунок 2 – Признаки недвижимости

Недвижимость имеет свои свойства, которые отображены в таблице 1.

Таблица 1

Свойства недвижимости

№	Свойства	Характеристика свойств
1	2	3
1	полезность	
2	фундаментальность	при обычных условиях ее нельзя потерять, поломать или похитить.
3	стационарность	тесная связь с земельным участком, на котором она расположена.
4	уникальность	каждый объект является отличным в чем-либо от других.
5	низкая ликвидность	это связано с высокой стоимостью.

Классификация объектов недвижимости по различным признакам (критериям) способствует более успешному изучению объектов. Для этих целей можно применять разные принципы классификации в зависимости от их

происхождения и назначения. Однако определение недвижимости предполагает выделение в его структуре двух составляющих (рисунок 3):

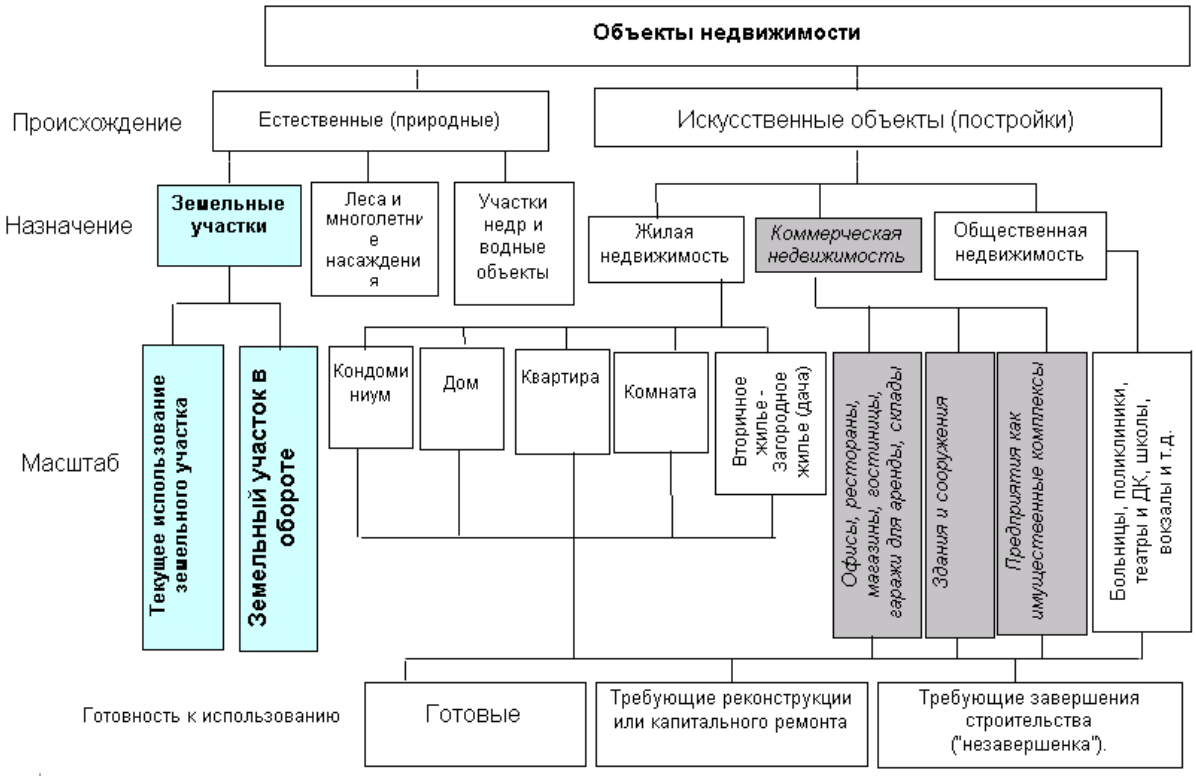


Рисунок 3 – Классификация объектов недвижимости

1. *Естественные (природные) объекты* — земельный участок, лес и многолетние насаждения, обособленные водные объекты и участки недр. Эти объекты недвижимости называют еще и «недвижимостью по природе».

2. *Искусственные объекты (постройки):*

✓ *жилая недвижимость* — малоэтажный дом (до трех этажей), многоэтажный дом (от 4 до 9 этажей), дом повышенной этажности (от 10 до 20 этажей), высотный дом (свыше 20 этажей). Объектом жилой недвижимости может также быть кондоминиум, секция (подъезд), этаж в подъезде, квартира, комната, дачный дом;

✓ *коммерческая недвижимость* — офисы, рестораны, магазины, гостиницы, гаражи для аренды, склады, здания и сооружения, предприятия как имущественный комплекс. Она подразделяется на две основные группы:

- приносящая доход (или собственно коммерческая);

✓ *индустриальная* (создает условия для извлечения дохода из коммерческой);

- Объекты тяжелой промышленности.
- Легкой и пищевой промышленности.
- Складские помещения.
- Инженерные сооружения (путепроводы, мосты).
- Объекты широкой специализации:

– имущественные комплексы;

– промышленные земельные участки;

– заводы и фабрики (различаются между собой по площади занимаемого земельного участка и количеству сооружений);

– предприятия бывшего ВПК.

✓ *общественные (специальные) здания и сооружения;*

- - лечебно-оздоровительные (больницы, поликлиники, дома престарелых и дома ребенка, санатории, спортивные комплексы и т.д.);
- учебно-воспитательные (детские сады и ясли, школы, училища, техникумы, институты, дома детского творчества и т.д.);
- культурно-просветительские (музеи, выставочные комплексы, парки культуры и отдыха, дома культуры и театры, цирки, планетарии, зоопарки, ботанические сады и т.д.);
- специальные здания и сооружения - административные (милиция, суд, прокуратура, органы власти), памятники, мемориальные сооружения, вокзалы, порты и т.д.;
- инженерные сооружения — мелиоративные сооружения и дренаж, комплексная инженерная подготовка земельного участка под застройку и т.д.

Искусственные объекты недвижимости могут быть:

✓ построенными и введенными в эксплуатацию;

✓ требующими капремонта или реконструкции;

✓ незавершенными объектами строительства

К объектам недвижимости относятся особо опасные, технически сложные и уникальные объекты.

Перед застройщиком и проектировщиком, органами государственной экспертизы регулярно встает задача по идентификации особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства.

Здания и сооружения идентифицируются по следующим признакам (рисунок 4):

Рисунок 4 – Признаки идентификации особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства

Для идентификации по признакам, предусмотренным пунктами 1 и 2, здание или сооружение должно быть идентифицировано по назначению в соответствии с законодательством Российской Федерации. В случае отсутствия официальных классификаторов застройщик вправе для идентификации здания или сооружения по назначению использовать классификаторы, включенные в нормативные правовые акты, утвержденные федеральными органами исполнительной власти.

Идентификация здания или сооружения по признакам, предусмотренным пунктом 3, должна проводиться в соответствии с районированием территории Российской Федерации по уровню опасности природных воздействий, утвержденным федеральным органом исполнительной власти осуществляющим

функции по выработке государственной политики в сфере градостроительства, данными многолетних наблюдений за природными процессами, проводимых в соответствии с законодательством Российской федерации по вопросам охраны окружающей среды, а также результатами инженерных изысканий на застраиваемой территории, включающей площадку для строительства конкретного здания или сооружения.

Идентификация здания или сооружения по признакам, предусмотренным пунктом 4, должна проводиться в соответствии с законодательством Российской Федерации в области промышленной безопасности опасных производственных объектов.

Идентификация здания или сооружения по признакам, предусмотренным пунктом 5 части 1 настоящей статьи, должна проводиться в соответствии с законодательством Российской Федерации в области пожарной безопасности и промышленной безопасности.

Идентификация здания или сооружения по признакам, предусмотренным пунктом 6, должна проводиться в соответствии с требованиями застройщика.

Идентификация здания или сооружения по признакам, предусмотренным пунктом 7, должна проводиться по уровню ответственности – повышенный уровень ответственности, нормальный, пониженный.

Идентификация здания или сооружения по признакам, предусмотренным пунктом 8, должна проводиться в соответствии с законодательством Российской Федерации в области социальной защиты инвалидов.

Здания и сооружения, отнесенные в соответствии со статьей 48-1 Градостроительного кодекса к особо опасным, технически сложным и уникальным объектам капитального строительства относятся к повышенному уровню ответственности.

Согласно ГрК РФ, статья 48.1 к особо опасным, технически сложным и уникальным объектам относятся (таблица 2):

Таблица 2

Особо опасные, технически сложные и уникальные объекты

Особо опасные и технически сложные объекты		**уникальные объекты:** объекты капитального строительства, в проектной документации которых предусмотрена хотя бы одна из следующих характеристик:
1	объекты использования атомной энергии (в том числе ядерные установки, пункты хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, пункты хранения радиоактивных отходов);	высота более чем 100 метров;
2	гидротехнические сооружения первого и второго классов;	пролеты более чем 100 метров;
3	сооружения связи, являющиеся особо опасными, технически сложными в соответствии с законодательством РФ в области связи;	наличие консоли более чем 20 метров;
4	линии электропередачи и иные объекты электросетевого хозяйства напряжением 330 киловольт и более;	заглубление подземной части (полностью или частично) ниже планировочной отметки земли более чем на 15 метров;
5	объекты космической инфраструктуры; объекты авиационной инфраструктуры; объекты инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования; метрополитены; подвесные канатные дороги; морские порты, за исключением объектов инфраструктуры морского порта, предназначенных для стоянок и обслуживания маломерных, спортивных парусных и прогулочных судов;	наличие конструкций и конструкционных систем, в отношении которых применяются нестандартные методы расчета с учетом физических или геометрических нелинейных свойств либо разрабатываются специальные методы расчета.
6	тепловые электростанции мощностью 150 мегаватт и выше;	
7	опасные производственные объекты, подлежащие регистрации в государственном реестре в соответствии с законодательством Российской Федерации о промышленной безопасности опасных производственных объектов.	

Одним из видов объектов недвижимости являются линейные объекты (объекты инженерной инфраструктуры), разрешение на строительство которых выдается в соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса РФ. Оформление правоустанавливающих документов для получения разрешения на строительство линейных объектов осуществляется в соответствии с Земельным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ и федеральным законом «Об автомобильных дорогах

и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Градостроительный кодекс Российской Федерации дает следующее опредедение линейным объектам.

Линейные объекты — это линии электропередач, связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы (водопровод, канализация, газопровод, теплотрасса и др.), автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Однако представляется неверной попытка определить все имеющееся многообразие линейных объектов через единое понятие, что обусловит введение для всех единого правового регулирования, не учитывающего отраслевую специфику таких объектов. Поэтому следует предусмотреть определение так называемых площадных, внутриплощадных и иных объектов, которые технологически связанны с линейными объектами, куда также будут входить и уникальные объекты строительства.

Так, исходя из анализа действующего законодательства можно привести следующую классификацию линейных объектов (таблица 3):

Таблица 3

Классификация линейных объектов

В связи с землей	В зависимости от назначения
1	2
• надземные (воздушные); • наземные (поверхностные); • подземные.	• транспортные коммуникации (железные дороги, автомобильные дороги, трамвайные пути, троллейбусные линии) • электрические сети; • канализационные коллекторы; • линии связи; • водоводы и водопроводы; • трубопроводы; • газопроводы;

Продолжение таблицы 3

1	2
	• нефтепроводы; • водоводы; • коллекторы

Относительно ограничения прав землевладельцев, по которым проходят линейные объекты, выделяются:

- не затрагивающие режим использования земельного участка (линии связи, все виды трубопроводов выполненных подземным способом и т.д.);
- частично ограничивающие свободное использование (ЛЭП, газопроводы, продуктопроводы);
- исключающие возможность использования земельного участка в целом либо определенной части (железные дороги, автомобильные дороги, трамвайные пути, троллейбусные линии).

Градостроительный кодекс РФ понимает под линейными объектами сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и др. Оба определения оставляют место для иных линейных объектов - к ним можно причислить также и мосты, туннели, сооружения метро, фуникулеры и т.п. Сложен вопрос о том, как регистрировать права на линейные проекты, поскольку законодательство не регулирует эту сферу.

В каждом индивидуально взятом случае вопрос о степени владения линейным объектом нужно рассматривать отдельно, но законодательством это также не учтено. Линейно-кабельные сооружения, права на которые подлежат государственной регистрации, представляют собой совокупность различных недвижимых вещей, которые в технологическом плане образуют единое целое, технологически и функционально взаимосвязанное, предназначенное для размещения линейного объекта. Регистрация прав производится управомоченными на то органами, перечень которых определяется положением об особенностях государственной регистрации права собственности и других вещных прав на линейно-кабельные сооружения. По завершении регистрации объект или находящаяся под ним земля заносится в кадастровый реестр.

1.2 Описание процедуры государственной регистрации и государственного кадастрового учета объектов недвижимости

Право собственности на объекты недвижимости, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней

- обязан по ходатайству правообладателя удостоверить произведенную регистрацию путем выдачи документа о зарегистрированном праве или сделке либо совершением надписи на документе, представленном для регистрации;
- обязан предоставлять информацию о произведенной регистрации и зарегистрированных правах любому лицу. Информация предоставляется в любом органе, осуществляющем регистрацию недвижимости, независимо от места совершения регистрации.

Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2017) регулирует отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Российской Федерации государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной регистрации, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, подлежащего такому учету согласно настоящему Федеральному закону, а также ведением Единого государственного реестра недвижимости и предоставлением предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

Согласно статье 2, правовую основу государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав составляют Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, настоящий Федеральный закон, другие федеральные законы и издаваемые в соответствии с

ними иные нормативные правовые акты Российской Федерации. В случаях, установленных настоящим Федеральным законом, актами Президента Российской Федерации и актами Правительства Российской Федерации, правовую основу государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав составляют также нормативные правовые акты федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию в сфере ведения Единого государственного реестра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - орган нормативно-правового регулирования).

Согласно статье 4, участниками отношений, возникающих при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, являются (таблица 4).

Основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости вносятся в кадастр недвижимости (таблица 5).

К основным сведениям об объекте недвижимости относятся: характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков, строительства и реконструкции зданий, сооружений, помещений и машино-мест, перепланировки помещений.

К дополнительным сведениям об объекте недвижимости относятся сведения, которые изменяются на основании решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления, сведения, которые содержатся в других государственных и муниципальных информационных ресурсах.

Таблица 4

Участники Государственного кадастрового учета

Участники отношений, возникающих при осуществлении ГКУ		
✓ собственники недвижимого имущества ✓ граждане Российской Федерации, ✓ иностранные граждане и лица без гражданства, ✓ российские и иностранные юридические лица, ✓ международные организации, Союзное государство, иностранные государства, ✓ Российская Федерация, ✓ субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, ✓ органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления, ✓ кадастровые инженеры, нотариусы, судебные приставы-исполнители	**ГКУ**	Орган регистрации прав

В реестр прав на недвижимость вносятся сведения о правах, об ограничениях прав и обременениях объектов недвижимости, о сделках с объектами недвижимости, если такие сделки подлежат государственной регистрации в соответствии с федеральным законом, а также дополнительные сведения, внесение которых в реестр прав на недвижимость не влечет за собой переход, прекращение, ограничения прав и обременение объектов недвижимости.

Таблица 5

Сведения об объекте недвижимости

Основные	Дополнительные
1	2
• вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, машино-место, объект незавершенного	• сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости; • сведения о лесах, водных объектах и об

Продолжение таблицы 5

1	2
строительства, единый недвижимый комплекс, предприятие как имущественный комплекс или	иных природных объектах, расположенных в пределах земельного

иной вид) ; • кадастровый номер объекта недвижимости и дата его присвоения; • описание местоположения объекта недвижимости; ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный, условный номер или номер учетной записи в государственном лесном реестре); • кадастровый номер объекта недвижимости, из которого в результате раздела, выдела или иного соответствующего законодательству Российской Федерации действия с объектом недвижимости образован новый объект недвижимости; • кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении, если объектом недвижимости является здание или сооружение; • сведения о прекращении существования объекта недвижимости и дата снятия с государственного кадастрового учета, если объект недвижимости прекратил существование; • кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости (кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства, также кадастровый номер единого недвижимого комплекса или предприятия как имущественного комплекса, если объект недвижимости входит в состав единого недвижимого комплекса или предприятия как имущественного комплекса; • площадь, если объектом недвижимости является земельный участок, здание, помещение или машино-место; • основная характеристика объекта недвижимости (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки) и ее значение, если объектом недвижимости является сооружение; • степень готовности объекта незавершенного строительства в процентах;	участка, если объектом недвижимости является земельный участок; • категория земель, к которой отнесен земельный участок, если объектом недвижимости является земельный участок; вид или виды разрешенного использования земельного участка, здания, сооружения, помещения; • сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия, включая ограничения по использованию земельного участка, установленные для такой зоны или территории; • сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков; • сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны; • сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия, требования к сохранению, содержанию и использованию указанных объектов, требования к обеспечению доступа к таким объектам, наименование и реквизиты документа, на основании которого внесена запись об указанных требованиях или об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране до принятия решения о включении его в единый государственный реестр объектов культурного наследия, либо об отказе включить их в данный реестр, с указанием требования к содержанию и использованию выявленного объекта культурного наследия, наименование

Продолжение таблицы 5

1	2
• основная характеристика объекта недвижимости	

(протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки) и ее проектируемое значение, если объектом недвижимости является объект незавершенного строительства; • проектируемое назначение здания, сооружения, строительство которых не завершено, если объектом недвижимости является объект незавершенного строительства; • количество этажей, в том числе подземных этажей, если объектом недвижимости является здание или сооружение (при наличии этажности у здания или сооружения); • номер этажа здания или сооружения, на котором расположено помещение или машино-место; • сведения о местоположении в здании и площадях помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в здании, если объектом недвижимости является помещение в здании, общее имущество, которое находится в общей долевой собственности собственников помещений в таком здании; • материал наружных стен, если объектом недвижимости является здание; • год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства, если объектом недвижимости является здание или сооружение, либо год завершения строительства таких объектов недвижимости, если выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не предусматривается; • сведения о том, что помещение предназначено для обслуживания всех остальных помещений и (или) машино-мест в здании, сооружении или такое помещение относится к имуществу общего пользования в многоквартирном доме, если объектом недвижимости является помещение; • номера регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность, кадастровых инженеров, которые выполняли кадастровые работы в отношении объекта недвижимости, номера и даты заключения договоров на выполнение кадастровых работ; • кадастровые номера объектов недвижимости,	и реквизиты документа, на основании которого внесена запись об указанных требованиях; • назначение здания (нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение), если объектом недвижимости является здание; • назначение помещения (жилое, нежилое), если объектом недвижимости является помещение; • наименование здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса, предприятия как имущественного комплекса при наличии такого наименования; • назначение сооружения, если объектом недвижимости является сооружение; • назначение единого недвижимого комплекса, если объектом недвижимости является единый недвижимый комплекс; • назначение предприятия как имущественного комплекса, если объектом недвижимости является предприятие как имущественный комплекс; • сведения о результатах проведения государственного земельного надзора; • сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории; сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования; • сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление земельного участка для строительства, либо для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования, или сведения о решении собственника земельного участка, находящегося в частной собственности,

Продолжение таблицы 5

1	2
входящих в состав единого недвижимого комплекса, если объектом недвижимости	о строительстве на таком земельном участке наемного дома социального

является единый недвижимый комплекс; • кадастровые номера объектов недвижимости, входящих в состав предприятия как имущественного комплекса, если объектом недвижимости является предприятие как имущественный комплекс и в его состав входят объекты недвижимости; • вид жилого помещения в соответствии с жилищным законодательством; • сведения о части объекта недвижимости, за исключением случая, если объектом недвижимости является объект незавершенного строительства; • кадастровый номер образованного объекта недвижимости - в отношении исходного объекта недвижимости; • кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости, если объектом недвижимости является земельный участок; номер кадастрового квартала, в котором находится объект недвижимости.	использования или наемного дома коммерческого использования, если объектом недвижимости является земельный участок; • условный номер земельного участка, образованного в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, проектом межевания земельного участка или земельных участков либо схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, и реквизиты решения об утверждении этого проекта межевания территории или решения, которым предусматривается утверждение данной схемы; • сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков; • адрес объекта недвижимости (при его наличии); сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд; • сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, а также сведения об органе, уполномоченном на распоряжение таким земельным участком.

Основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав являются:

✓ 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, и устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости;

✓ договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения 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;
- ✓ свидетельства о праве на наследство;
- ✓ 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;
- ✓ 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);
- ✓ схема размещения земельного участка на публичной кадастровой карте при осуществлении государственного кадастрового учета земельного участка, образуемого в целях его предоставления гражданину в безвозмездное пользование в соответствии с Федеральным законом "Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (п. 7.1 введен Федеральным законом от 01.05.2016 N 119-ФЗ);
- ✓ иные документы, предусмотренные федеральным законом, 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 .

В случае осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объект недвижимости, принадлежащий Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию (поступающий в собственность Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования), от их имени при подаче заявлений о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав выступают уполномоченные органы государственной власти, органы местного самоуправления либо уполномоченные юридические лица и граждане.

В случае государственной регистрации прав на недвижимое имущество, принадлежащее Союзному государству, от его имени вправе выступать органы Союзного государства или органы государственного управления государств - участников Союзного государства, уполномоченные в порядке, установленном международным договором.

При уклонении одной из сторон договора от государственной регистрации прав переход права собственности регистрируется на основании решения суда, вынесенного по требованию другой стороны, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве, также по требованию судебного пристава-исполнителя. Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на объект недвижимости по требованию судебного пристава-исполнителя осуществляются в случаях возникновения прав на основании судебного акта или в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 2 октября 2007 года N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве".

Документы, устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение, ограничение права и обременение недвижимого имущества и представляемые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственного кадастрового учета и (или)

государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре недвижимости. Указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества и, если иное не установлено настоящим Федеральным законом, вид регистрируемого права, в установленных законодательством Российской Федерации случаях должны быть нотариально удостоверены, заверены печатями, должны иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством Российской Федерации должностных лиц.

Тексты документов, представляемых для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в форме документов на бумажном носителе, должны быть написаны разборчиво, наименования юридических лиц - без сокращения с указанием их мест нахождения. Фамилии, имена и при наличии отчества физических лиц, адреса их мест жительства должны быть написаны полностью.

Необходимые для осуществления государственной регистрации прав документы в форме документов на бумажном носителе, выражают содержание сделки, являющейся основанием для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения права и обременения недвижимого имущества.

В осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав отказывается по решению государственного регистратора прав в случае, если в течение срока приостановления не устранены причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Согласно Статье 29 ФЗ от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О государственной регистрации недвижимости" глава 3, государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав включают в себя (рисунок 5):

Рисунок 5 – Процедура государственного кадастрового учета

Орган регистрации прав при отсутствии оснований для возврата представленных заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов без рассмотрения осуществляет одно из следующих действий:

1) государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав - в случае отсутствия оснований для отказа в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, в том числе после устранения причин, которые препятствовали осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и наличие которых послужило основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;

В случае, если государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав приостановлены по причине непредставления необходимых для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной

регистрации прав документов (сведений, содержащихся в них), запрашиваемых органом регистрации прав посредством межведомственных запросов, заявитель уведомляется о его праве представить такие документы по собственной инициативе.

Если осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостановлено по основанию, указанному в пункте 6 части 1 статьи 26 (ФЗ от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2017)) глава 3 государственный регистратор прав обязан принять необходимые меры по получению дополнительных документов и (или) сведений и (или) подтверждению подлинности документов, достоверности указанных в них сведений.

Факт издания (принятия) акта органа государственной власти или органа местного самоуправления и достоверность содержащихся в нем сведений проверяются посредством направления межведомственных запросов органом регистрации прав в орган, издавший такой акт, а подлинность нотариально удостоверенного документа и достоверность содержащихся в нем сведений - в порядке получения информации из единой информационной системы нотариата, установленном Основами законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 года N 4462-1. Предусмотренная в настоящей части проверка проводится в течение двух рабочих дней в пределах срока осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

В случае приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на основании определения или решения суда в Единый государственный реестр недвижимости вносятся соответствующие сведения.

Приостановление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и (или) отказ в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав могут быть обжалованы заинтересованным лицом в суд.

Документы, подлежащие выдаче после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, выдаются правообладателю - физическому лицу или его представителю при наличии у последнего нотариально удостоверенной доверенности, подтверждающей его полномочия на получение таких документов, если иное не установлено федеральным законом.

В случае, если правообладателем является юридическое лицо, подлежащие выдаче после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы выдаются лицу, имеющему право действовать без доверенности от имени юридического лица, либо представителю указанного юридического лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, подтверждающей его полномочия на получение таких документов, если иное не установлено федеральным законом.

Представителю органа государственной власти или органа местного самоуправления подлежащие выдаче после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы выдаются при наличии доверенности, составленной на бланке органа государственной власти или органа местного самоуправления и заверенной печатью и подписью руководителей данных органов. При этом нотариальное удостоверение такой доверенности не требуется.

В случае, если заявителем является нотариус, подлежащие выдаче после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы выдаются нотариусу или его работнику, уполномоченному в порядке, установленном Основами законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 года N 4462-1.

В случае, если государственная регистрация прав осуществляется по требованию судебного пристава-исполнителя, подлежащие выдаче после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы могут выдаваться судебному приставу-исполнителю.

При наличии в заявлении о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав указания о выдаче документов после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав через многофункциональный центр орган регистрации прав обязан передать соответствующие документы в многофункциональный центр для выдачи заявителю (его представителю). Порядок и сроки передачи органом регистрации прав таких документов в многофункциональный центр определяются соглашением о взаимодействии, заключенным ими в установленном Правительством Российской Федерации порядке. При этом сроки передачи органом регистрации прав документов в многофункциональный центр не должны превышать два рабочих дня.

Порядок и способы уведомления заявителей о ходе оказания услуги по осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

На данный момент существует множество вопросов в сфере кадастрового учета земельных участков, на которых расположены отдельные типы сооружений линейных объектов, такие как опоры воздушных линий связи и электропередачи, наземные сооружения кабельных линий связи и электропередачи, трубопроводного транспорта и другие подобные сооружения, а также уникальные объекты строительства.

Особенности осуществления кадастрового учета отдельных типов сооружений (линейных и тому подобных) и земельных участков, на которых расположены такие сооружения, учета частей этих земельных участков могут быть установлены органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений на основе Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ.

Необходимо четко запланировать разработку нормативного правового акта, устанавливающего особенности кадастрового учета уникальных объектов строительства, определив сроки осуществления данной задачи. Ответственным по

данному вопросу назначить Минэкономразвития России. В этой связи следует рассмотреть разъяснения по вопросу оформления документов, необходимых для кадастрового учета земельных участков, на которых расположены отдельные типы сооружений.

Законом о государственной регистрации недвижимости предусмотрена возможность постановки на кадастровый учет нескольких одновременно образованных объектов недвижимости на основании одного заявления о кадастровом учете. В соответствии с п. 5 Требований к оформлению документов о межевании, представляемых для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет, утвержденных, для всех земельных участков, образующихся одновременно при разделе ранее учтенных земельных участков, оформляется одно Описание земельных участков.

Таким образом, для постановки на государственный кадастровый учет земельных участков, на которых расположены отдельные типы сооружений, может представляться одно заявление о кадастровом учете и одно Описание. При этом такие образуемые земельные участки должны соответствовать требованиям действующего законодательства, т.е. принадлежать к одной категории земель, быть занятым одним линейным объектом, находиться в одном муниципальном образовании (населенном пункте).

Постановка на учет всех земельных участков, на которых расположены отдельные типы сооружений, относящихся к одному линейному объекту и находящихся в одном кадастровом квартале (муниципальном образовании, населенном пункте), осуществляется одновременно в срок, установленный законом о кадастре недвижимости.

По решению Управления Роснедвижимости по субъекту Российской Федерации может приниматься одно Описание в отношении земельных участков, находящихся в одном муниципальном образовании (населенном пункте) при условии соблюдения сроков проведения государственного кадастрового учета.

Раздел «Чертеж земельных участков» Описания должен содержать сведения о взаимном расположении земельных участков с отображением границ всех

земельных участков, на которых расположены отдельные типы сооружений, относящихся к одному линейному объекту и находящихся в одном кадастровом квартале (муниципальном образовании, населенном пункте). При необходимости могут быть оформлены дополнительные листы Чертежа, включающие изображение в более крупном масштабе отдельных земельных участков (если на основном листе Чертежа не обеспечивается читаемость изображения – невозможно отразить точки и их обозначение и т.п.).

На Схеме границ земельного участка (обратная сторона Акта согласования местоположения границ) допускается отражать несколько земельных участков в случае, если они являются смежными не более чем с одним земельным участком.

Заявление и Описание помещаются в кадастровое дело земельного участка с наименьшим кадастровым номером, в кадастровых делах остальных земельных участков делается ссылка на место хранения документов.

2 АНАЛИЗ СОЗДАНИЯ УНИКАЛЬНЫХ СООРУЖЕНИЙ В РОССИИ

2.1 Анализ имеющихся в России уникальных объектов недвижимости, введенных в эксплуатацию

На сегодняшний день вопросы, связанные с государственной регистрацией прав на уникальные объекты недвижимости, являются весьма актуальными.

Для дальнейшего определения процедуры постановки на государственный кадастровый учет уникального объекта недвижимоти необходимо рассмотреть имеющиеся в Рссии и уже введенные в эксплуатацию уникальные объекты.

Русский мост – Владивосток изображен на рисунке 6

Рисунок 6 – Русский мост во Владивостоке

Строительство моста на остров Русский было начато 3 сентября 2008 года в рамках подпрограммы «Развитие города Владивостока как центра международного сотрудничества в Азиатско-Тихоокеанском регионе».

Уникальный мостовой переход через пролив Босфор Восточный, соединяющий остров Русский и материковую часть Владивостока, является поистине удивительным инженерным сооружением. Он входит в число крупнейших вантовых мостов в мире, а длина его центрального пролета – 1104 метра – считается рекордной в мировой практике мостостроения.

Параметры моста:

Общая длина моста — 1885,53 м

Общая протяженность с эстакадами — 3100 м

Длина центрального руслового пролета — 1104 м

Общая ширина проезжей части — 21 м

Число полос движения — 4 (2 в каждую сторону)

Подмостовой габарит — 70 м

Высота пилонов — 324 м

Самая длинная / короткая ванта — 579,83/135,771 м

Конструкция мостового перехода определена, исходя из двух основных факторов:

- Кратчайшее расстояние по акватории в месте пересечения мостового перехода – 1460 метров. Глубины фарватера достигают 50 метров.
- Район строительства мостового перехода характеризуется сложными климатическими условиями: перепад температур от –31 до +37 градусов, скорость штормового ветра до 36 м/с, высота штормовой волны до 6 метров, в зимнее время отмечается образование льда толщиной до 70 сантиметров.

Сегодня это самый высокий в мире подвесной мост: вершина его главных опор составляет 327 метров, а общая протяженность натяжных тросов, или вант, – почти 55 километров. На мосту организовано четырехполосное движение.

Открытие моста для рабочего движения произошло 2 июля 2012 года. Однако, не смотря на то что мост был введен в эксплуатацию еще в 2012 году, на кадастровой карте он до сих пор не обнаружен, соответственно, данный уникальный объект на сегодняшний день не поставлен на государственный кадастровый учет (рисунок 7).

Рисунок 7 – Обнаружение Русского моста на кадастровой карте

В качестве примера для сравнения рассмотрим еще один уникальный объект – Октябрьский мост в Красноярске, изображенный на рисунке 8.

Рисунок 8 – Октябрьский мост в Красноярске

Это один из автомобильно-пешеходных мостов Красноярска через реку Енисей. Он соединяет Ленинский и Советский районы города. Его строительство велось с конца 1970-х годов до 1986 года.

Конструкция моста — цельнометаллическая. Мостовой переход состоит из двух сегментов и сухопутной части, проходящей по Татышевому острову. Длина основной части моста над Енисеем — около 900 метров, над протокой между островом и левым берегом — 300 метров;

Общая длина моста составляет около 2600 метров;

Ширина моста - 50 метров;

Длина главного балочного пролёта признана рекордной - 200 метров.

Октябрьский мост введен в эксплуатацию с 1986 года, и на сегодняшний день он поставлен на государственный кадастровый учет, что можно проследить на кадастровой карте, где указан адрес, кадастровый номер и кадастровый квартал, в котором находится данный уникальный объект и другие характеристики рассматриваемого объекта недвижимости (рисунок 9, 10).

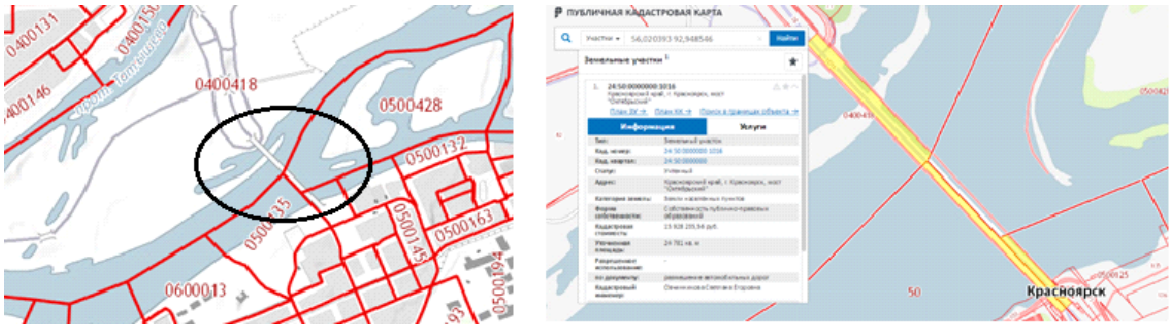


Рисунок 9 – Обнаружение Октябрьского моста на кадастровой карте

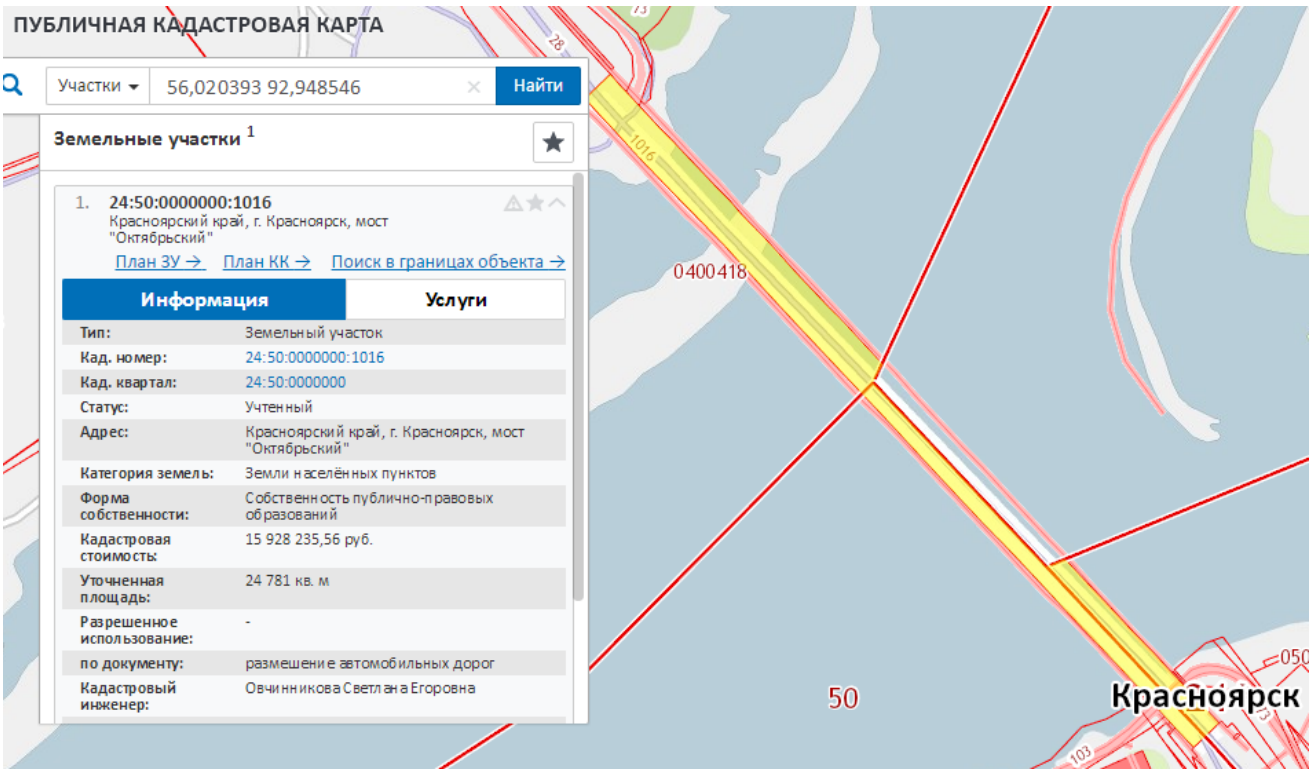


Рисунок 10 – Характеристики зарегистрированного объекта недвижимости на кадастровой карте

Рассмотрим еще один уникальный объект подобного типа (рисунок 11).

Коммунальный мост - Красноярск

Рисунок 11 – Коммунальный мост в Красноярске

Коммуна́льный мост — автомобильно-пешеходный мост в Красноярске через реку Енисей. Соединяет Центральный и Свердловский районы города. Мост был построен еще при Хрущеве, но долгое время по праву считался самым длинным в Азии. Его протяженность с подходами и дамбой составляет 2300 метров.

Возведение Коммунального моста началось в 1956 году, а уже 17 октября 1961 года мост был сдан, но общедоступным для движения он стал лишь через месяц, когда мост прошёл все испытания. Опоры моста построены в 1956—1957

годах на кессонах без выморозки шахт. Изготовлен из сборного железобетона. Состоит из двух мостов длиной 940 и 410 метров, разделённых специальной дамбой через остров Отдыха. Ширина моста между перилами 24,1 метра, высота 27 метров. Общая длина мостового перехода с подходами и дамбой 2300 метров — через основное русло пять арочных сводов длиной 158 метров каждый, дамба длиной в 630 метров и высотой 24 метра со съездами по обеим сторонам моста и шесть арочных сводов через Абаканскую протоку 51 метр каждый.

Главной особенностью строительства Коммунального моста стала установка полуарок (в количестве двадцати штук весом 1560 тонн) с помощью плавсистем — плавучих опор и их буксировки с помощью теплоходов к месту монтажа. 17 октября 1961 года после испытания на прочность мост был принят в эксплуатацию с оценкой «отлично».

Акт о приёмке в эксплуатацию был подписан 15 ноября 1961 года, хотя движение на мосту было открыто 17 октября 1961 года.

Мост был введен в эксплуатацию в 1961 году, однако до сегодняшнего времени на кадастровой карте данный объект не обнаружен.

На государственном кадастровом учете находятся земельные участки, прилегающие к мосту, но сам объект не зарегистрирован (рисунок 12, 13).

Следует рассмотреть еще один подобный объект, в учете которого также имеются свои особенности (рисунок 14).

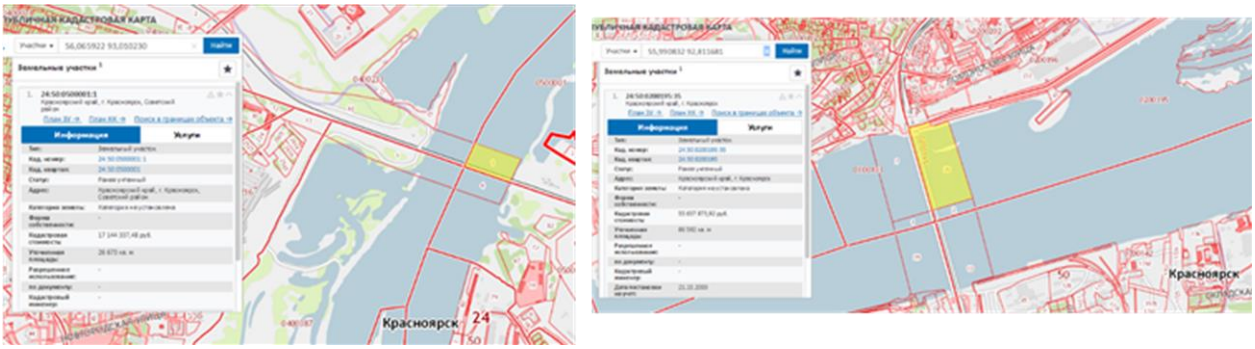


Рисунок 12 – Обнаружение Коммунального моста на кадастровой карте

Рисунок 13 – Характеристики зарегистрированного объекта недвижимости на кадастровой карте

Алексеевский мост – Хабаровск - совмещённый мостовой переход через реку Амур возле г. Хабаровска.

Рисунок 14 – Алексеевский мост в Хабаровске

Двухэтажный мост через Амур приспособлен для движения поездов - по нижнему ярусу и автомобилей - по верхнему. Является частью Транссибирской магистрали и федеральной автотрассы М58 «Амур» Чита-Хабаровск. Длина совмещенной части 2599 м, с подъездными эстакадами 3890,5 м. Возведением моста завершилось строительство Транссибирской магистрали - самой длинной железнодорожной ветки в мире.

Характеристики моста: Прочная метало-бетонная конструкция длинной почти 2600 м, в высоту — 64 м, в ширину — 25 м. Длина каждого из 18 пролетов равнялась 130 м.

Закладка Амурского моста состоялась 12 августа 1913 года. Строительство моста было завершено в рекордно короткий срок: за 3 года и

3 месяца. Сдать мост в эксплуатацию еще раньше (по плану – за 26 месяцев) помешала Первая мировая война. Несмотря на тяжелые условия труда и трудности военного времени, железнодорожный мост через реку Амур был открыт для постоянного движения 18 октября 1916 года.

5 апреля 1920 года два пролета Амурского моста были взорваны. В военный период велись работы по восстановлению моста. Открытие сквозного движения по Амурскому мосту состоялось 22 марта 1925 года. С 1991 по 1999 годы велись работы 1-ой очереди реконструкции моста через Амур, и только 7 ноября 2009 года было открыто движение по 2-ой очереди мостового перехода через Амур, результатом которого стало увеличение пропускной способности перехода в полтора раза (с 95 до 153 пар поездов в сутки), повышение скорости движения пассажирских и грузовых составов по Транссибирской магистрали.

Таким образом, в эксплуатацию Алексеевский мост был сдан в 1916 году, а окончательная реконструкция была завершена в 2009 году. Данный объект обнаружен на кадастровой карте, однако никаких сведений о нем не указано, соответственно объект не находится на государственном кадастровом учете (рисунок 15).

Рисунок 15 – Обнаружение Алексеевского моста на кадастровой карте

Существуют объекты, которые следует отнести к уникальным объектам недвижимости, однако они отличаются от рассмотренных выше по ряду характеристик: протяженностью, частью занимаемых земельных участков. Следует рассмотреть некоторые из таких объектов.

Лахта центр - строящийся в Приморском районе Санкт-Петербурга общественно-деловой комплекс, ключевым объектом которого будет штаб-квартира госконцерна «Газпром» (рисунок 16).

Рисунок 16 – «Комплекс Лахта центр в Санкт-Петербурге»

Комплекс включает небоскрёб и многофункциональное здание (МФЗ), разделённое атриумом на Южный и Северный блоки. Общая площадь зданий — 400 тыс. м². Полностью завершить проект планируется в 3 квартале 2018 года. Небоскрёб станет самым северным в мире и самым высоким в России и в Европе, на 88 метров превосходя московский небоскрёб «Башня Федерация».

Колоссальные сваи небоскреба уходят на глубину до 82 метров, а суммарная длина всех свай, которые держат небоскреб, – более 20 километров. Над сваями – монументальный «коробчатый» фундамент высотой 17 метров, включающий две монолитные железобетонные плиты общей толщиной – 5,6 метра. Фундамент высотного здания в комплексе «Лахта центра» опирается на 264 сваи диаметром два метра каждая. Максимальная глубина погружения свай – 82 метра – в центре здания под ядром. Ближе к краям сваи короче.

На выкупленный в марте 2011 г. участок рядом с Лахтинским разливом переезжает общественно-деловой центр. Высота небоскреба, несмотря на разрешенные 27 м, составит 500 м, что даже на 100 м выше, чем в Красногвардейском районе.

Несмотря на то что строительство объекта еще не завершено, он уже является учтенным на кадастровой карте. Для земельного участка, на котором будет располагаться данный уникальный объект уточнена форма собственности, земельный участок поставлен на кадастровый учет (рисунок 17).

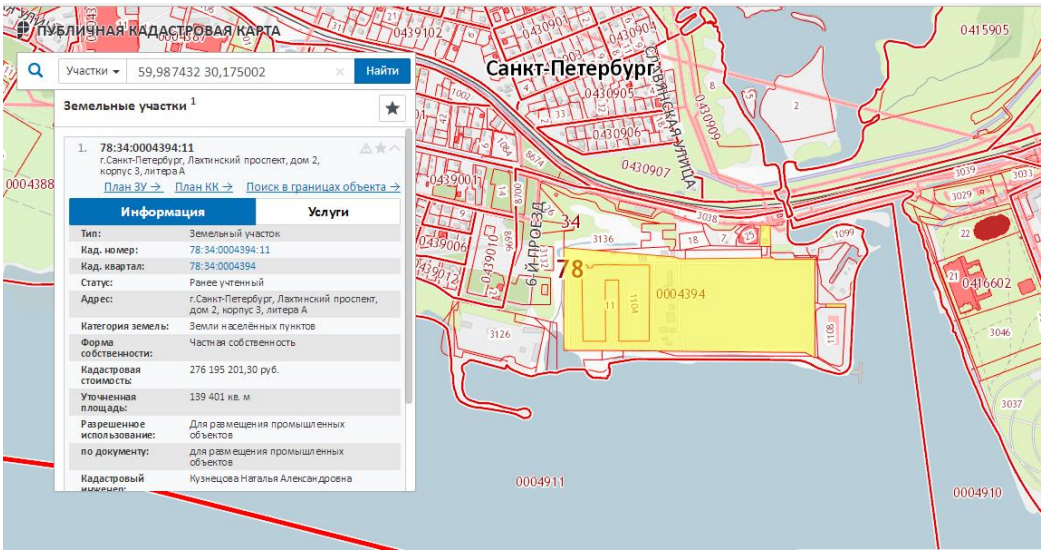


Рисунок 17 – Обнаружение комплекса Лахта центр на кадастровой карте

Рассмотрим еще один подобный объект, относящийся к комплексу небоскребов.

Москва-Сити - Московский международный деловой центр (ММДЦ «Москва-Сити») — строящийся деловой район в Москве на Пресненской набережной. В настоящее время административно является частью Пресненского района Центрального административного округа города Москвы (рисунок 18).

Рисунок 18 – Международный деловой центр Москва-Сити в Москве

Управляющей компанией по созданию и развитию всего проекта ММДЦ «Москва-Сити» выступает ОАО «Сити», а техническим заказчиком и представителем города Москвы в распоряжении государственным имуществом Центрального ядра ММДЦ «Москва-Сити» выступает ГУП «Центр-Сити».

Строительство ММДЦ «Москва-Сити» ведётся на Пресненской набережной, на месте бывшей каменоломни, на территории общей площадью около 100 га, из которых 60 га подлежат новой застройке.

На сегодняшний день завершены или близки к завершению 11 небоскрёбов и высотных зданий в составе ММДЦ "Москва-Сити".

• *Башня "Федерация"*: офисный комплекс высотой 374 метра (95 этажей), Здание представляет собой композицию из 2 трёхгранных башен ("Восток" и "Запад"), расположенных на общем стилобате. Самое высокое здание в Европе.

• *"ОКО"*: комплекс из 2 башен (352 метра - 85 этажей и 245 метров - 49 этажей). В одной из башен расположены офисные помещения, вторая сочетает жилые апартаменты и отель.

• *Башня "Меркурий"* (Mercury City Tower): многофункциональное здание высотой 339 метров (75 этажей). От всех прочих зданий ММДЦ "Москва-Сити" отличается золотистым цветом фасада.

• *Башня "Евразия"*: офисно-рекреационный комплекс высотой 309 метров (71 этаж). Внешне напоминает огромную бутылку из зелёного стекла; внутри разместились торговые помещения, офисы и жилые апартаменты.

• *Комплекс "Город столиц"*: комплекс из 2 башен, имеет высоту 302 метра (76 этажей), башня "Санкт-Петербург" - 257 метров (65 этажей). Включает развлекательный комплекс, офисные помещения и элитные квартиры.

• *"Башня на набережной"*: комплекс из 3 зданий разной этажности. Высота башни "С" составляет 268 метров (59 этажей), башни "В" - 127 метров (27 этажей), башни "А" - 85 метров (17 этажей). В здании расположены офисные помещения.

• *Башня "Эволюция"* (Evolution Tower): многофункциональный небоскрёб высотой 255 метров (53 этажа). Внутри разместились торговые и офисные помещения. Отличается от прочих небоскрёбов "Москва-Сити" причудливой формой: здание закручивается, словно молекула ДНК.

• *Деловой комплекс "Империя"* (Imperia Tower): многофункциональный комплекс высотой 239 метров (60 этажей), сочетающий жилые апартаменты, офисные помещения и торговые помещения.

• *"IQ-квартал"*: комплекс из 3 высотных зданий (169, 135 и 85 метров), построенных в 2010-2016 годах. Включает офисные помещения и гостиницу.

• *"Северная башня"*: офисное здание с концертным залом высотой 108 метров (27 этажей).

• *"Башня 2000"*: офисное здание высотой 104 метра (34 этажа). Единственное здание ММДЦ "Москва-Сити", расположенное на набережной Тараса Шевченко; соединено с основной частью комплекса и Краснопресненской набережной торгово-пешеходным мостом "Багратион".

Помимо небоскрёбов и высотных зданий, ММДЦ "Москва-Сити" включает ряд общественных и торгово-развлекательных сооружений.

• *"Центральное ядро Москва-Сити"*: одно из самых сложных строений, включающее обширные подземную и надземную части. Подземная часть Центрального ядра включает 3 станции метрополитена, автостоянку и торговые помещения, надземная - ТРЦ "Афимолл-Сити", гостиницу и киноконцертный зал. Центральное ядро также выступает в роли пересадочного узла метрополитена и связывает башни делового центра пешеходными переходами и галереями.

• *Экспоцентр:* выставочное пространство, обслуживающее Центральный выставочный комплекс Москвы. Формально включённый в состав ММДЦ "Москва-Сити".

• *Мост "Багратион"*: торгово-пешеходный мост связывает Краснопресненскую набережную с набережной Тараса Шевченко, стал первым осуществлённым проектом в рамках ММДЦ "Москва-Сити".

Участок № 16а: офисно-административное здание и здание с апартаментами: общая площадь: 249610 м², офисные помещения: 110000 м², апартаменты: 120240 м², Инфраструктура: 4675 м²

Участок № 16б: многофункциональный центр с надземно-подземным паркингом: общая площадь: 146940 м², высота: 59 м, инфраструктура: 10550 м² (рисунок 19).

Рисунок 19 – Схема состава комплекса Москва-Сити

Рассматривая данный уникальный объект строительства, можно говорить о том, что данный комплекс отмечен на кадастровой карте. Он рассматривается как единый объект при постановке на государственный кадастровый учет, но занимает различные земельные участки (рисунок 20, 21).

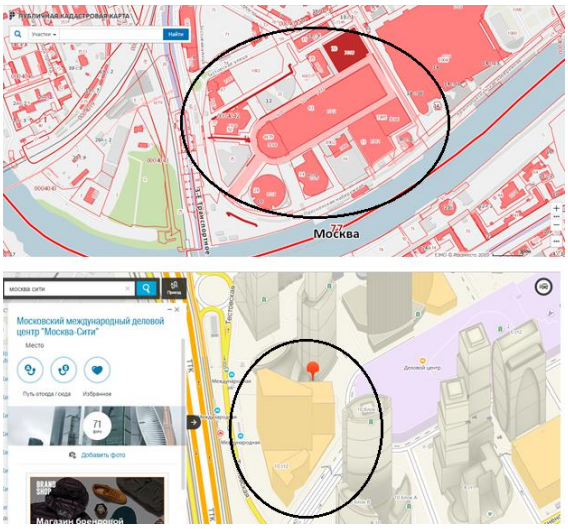


Рисунок 20 – Обнаружение комплекс Москва-Сити на кадастровой карте

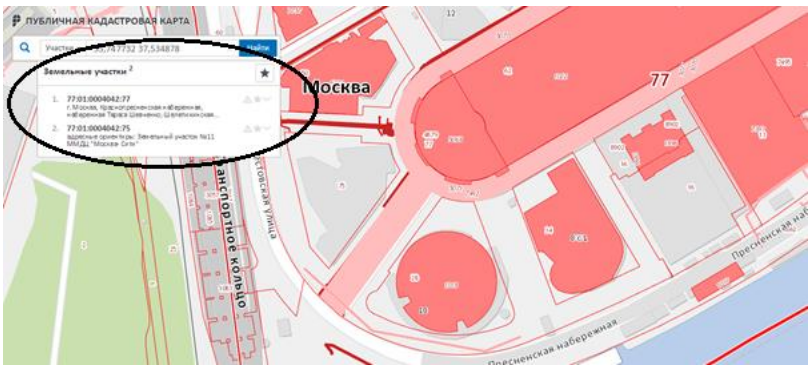


Рисунок 21 – Земельные участки, занимаемые комплексом Москва-Сити

Исходя из приведенного анализа существующих в России уникальных объектов недвижимости, можно сделать вывод о том, что большинство объектов нуждаются в дополнении сведений и в государственном кадастровом учете. Для этого необходимо прежде всего классифицировать уникальные объекты по ряду признаков, выделив похожие по характеристикам объекты в отдельные группы, произвести комплексные кадастровые работы и предложить способы постановки их на государственный кадастровый учет.

2.2 Исследование уникального объекта недвижимости на примере незавершенного строительства Крымского моста

На примере еще одного строящегося уникального объекта рассмотрим степень учета объектов подобного типа в Едином государственном реестре недвижимости.

Крымский мост

Мост через Керченский пролив — строящийся совмещённый (автомобильный и железнодорожный) мост, который должен соединить полуостров Крым в районе города Керчь с Таманским полуостровом в Краснодарском крае (рисунок 22).

Общая длина мостового перехода: 19 км.

Ширина судоходного пролёта: 227 м.

Высота судоходного пролёта: 35 м.

Сложные тектонические условия в зоне возможных землетрясений и слой пластичных осадочных пород ила на дне пролива потребовали создать весьма

длинный свайный фундамент до полутвёрдых глин на глубине до 58 метров, для чего использовали сваи длиной до 94 метров. Всего мост будет иметь 594 опоры.

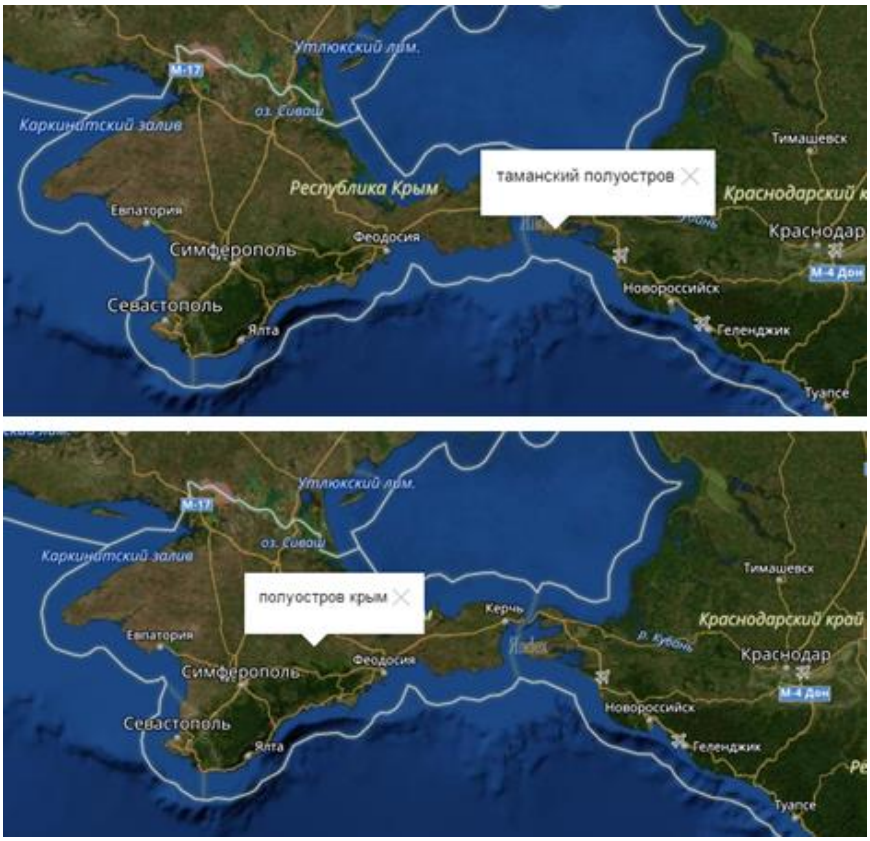


Рисунок 22 – Географическое положение Крымского моста

Общая протяженность морских участков Крымского моста – более 6 км из 19 км. В акватории мостовикам предстоит построить в общей сложности 170 опор. Опоры установят на 110 стальных трубчатых свай. Со стороны Керчи: призматические железобетонные сваи сечением 400×400 мм с глубиной погружения до 16 м;

Основной морской участок: трубчатые диаметром 1420 мм с железобетонным ядром на глубину 5 м от поверхности грунта, глубина погружения до 94 м;

Со стороны Тамани: буронабивные сваи диаметром 1200 мм из тяжёлого гидротехнического бетона с армированием, глубина погружения до 45 метров.

Мост будет состоять из двух частей: автодорожной и железнодорожной, выполненных в виде двух установленных рядом мостов (рисунок 23).

По автодорожной части моста:

Количество полос движения: 4 полосы;

Расчетная скорость движения транспорта: до 120 км/ч;

Пропускная способность: до 40 тыс. автомобилей в сутки;

По железнодорожной части моста:

Количество путей: 2 пути широкой колеи;

Пропускная способность: до 47 пар поездов в сутки;

Расчетная скорость движения пассажирских поездов: 120 км/ч, грузовых поездов: 80 км/ч.

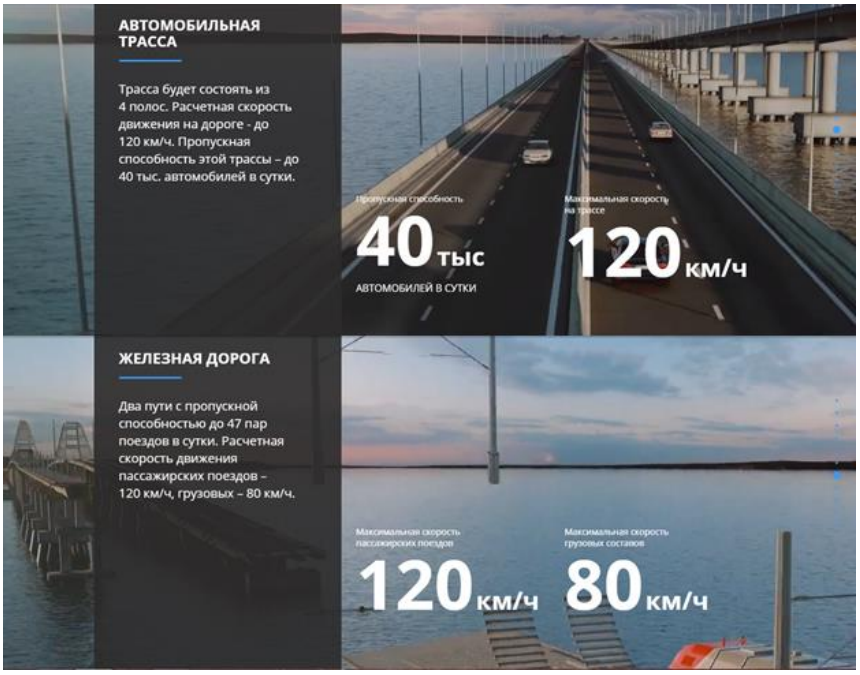


Рисунок 23 – Автодорожная и железнодорожная части Крымского моста

Мост не будет препятствовать судоходству в Керченском проливе. Предусмотрены арочные пролеты длиной 227 метров и высотой над зеркалом воды 35 метров (рисунок24).

Мост пройдёт между Керченским и Таманским полуостровами через остров Тузла и Тузлинскую косу. Мост является частью создаваемой кольцевой дороги вокруг Черного моря для нужд черноморских государств на 450 км сокращая дорогу без необходимости объезда через Ростов-на-Дону (рисунок25).

Трасса начинается на Таманском полуострове, проходит по существующей 5-километровой дамбе и острову Тузла. Затем пересекает Керченский пролив, огибая с севера мыс Ак-Бурун, и выходит на крымский берег (рисунок26).

На кадастровой карте данный строящийся объект пока не обнаружен, но предполагается его примерное расположение (рисунок27).

Рисунок 24 – Судоходные арки

Рисунок 25 – Схема расположения Крымского моста

Рисунок 26 – Предполагаемое расположение Крымского моста

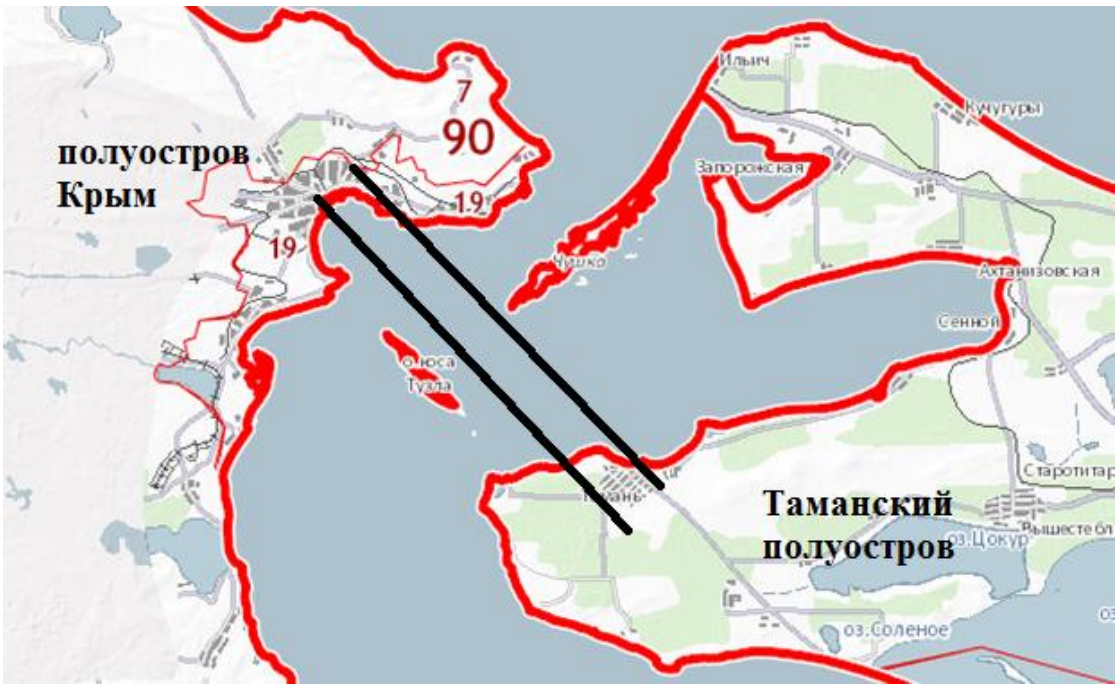


Рисунок 27 – Предполагаемое расположение Крымского моста на кадастровой карте

По плану Керченский мост будет открыт в декабре 2018-го, именно тогда должен состояться запуск автомобильной части моста, в конце 2019 года — железнодорожной. Мост и автомобильные подходы к нему должны стать частью автострады А-290 Керчь — Новороссийск.

После завершения строительства рассматриваемого уникального объекта будет необходимо проведение комплексных кадастровых работ в отношении Крымского моста для дальнейшего внесения сведений о данном уникальном объекте в Единый государственный реестр недвижимости. Расчет средней стоимости проведения комплексных кадастровых работ в отношении Крымского моста представлен далее.

Комплексные кадастровые работы включают в себя:

1) разработку проекта карты-плана территории;

2) согласование границ земельных участков;

3) утверждение заказчиком подготовленной карты-плана территории;

4) предоставление карты-плана в органы, уполномоченные на проведение кадастрового учета.

Опираясь на данные о стоимости кадастровых работ в отношении земельных участков и средней стоимости услуг по Московской области,

произведем расчет стоимости комплексных кадастровых работ на примере Крымского моста (таблица 6).

Таблица 6

Стоимость услуг по Московской области

Кадастровые работы	Стоимость	Комментарий
Межевой план	от 7 000 руб.	1 участок
Обмер земельного участка	от 7 000 руб.	Участок площадью до 4000 кв.м.
Получение выписок сведений Единого государственного реестра недвижимости	от 2 000 руб.	На оформляемый участок и смежников
Извещение смежных землепользователей о согласовании границ земельного участка и согласование границ земельного участка	от 10 000 руб.	1 участок
Вынос в натуру (восстановление границ) земельного участка	от 6 000 руб.	1 участок с количеством поворотных точек не больше 4-ех
Подготовка схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории	от 5 000 руб.	1 участок
Утверждение схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории	от 15 000 руб.	1 участок
Землеустроительная экспертиза	от 20 000 руб.	1 участок
Сбор документов для межевания и регистрации	от 15 000 руб.	1 участок
Топографическая съемка 1:200-1:5000	15 000 руб.	При условии, что участок не превышает площадь 4000 кв.м.
Согласование топографической съемки	от 5 000 руб.	За одну организацию

Расчет параметров моста:

Мост состоит из двух частей: автодорожной и железнодорожной. Автодорожная часть имеет 4 полосы движения. Ширина полосы движения принимается 3,75 м; ширина обочины 3, 75 м; наименьшая ширина центральной разделительной полосы 2 м. Принимаем ширину автодорожной части моста равную 24,5 м.

$(3{,}75 \times 4) + (2 \times 3{,}75) + 2 = 24{,}5$ (м);

Железнодорожная часть моста имеет 2 пути широкой колеи. Ширина железнодорожной широкой колеи 1,52 м; ширина обочины 0,7 м. Примем среднюю ширину железнодорожной части моста равную 4,5 м.

(1,52 × 2) + (0,7 × 2) = 4, 44 (м);

Общая ширина Крымского моста составит 28,9 м.

24,5 + 4,4 = 28,9 (м);

Площадь всего моста равна 549 100 кв.м

Длина моста × ширина моста = 19 000 × 28,9 = 549 100 (кв.м)

Расчет стоимости кадастровых работ:

Условно разделим Крымский мост на 3 участка:

– Земельный участок в Тамани;
– Сооружение морской части;
– Земельный участок в Керчи.

1. Подготовка межевого плана:

7 000 руб. × 3 земельных участка = 21 000 руб.

2. Обмер двух земельных участков и сооружения морской части:

7 000 руб. × (549 100 кв.м ÷ 4 000 кв.м) = 960 925 руб.

3. Получение выписок сведений Единого государственного реестра недвижимости:

2 000 руб. × 2 земельных участка = 4 000 руб.

4. Извещение смежных землепользователей о согласовании границ земельных участков (подписание акта):

10 000 руб. × 2 земельных участка = 20 000 руб.

5. Вынос в натуру (восстановление границ) уникального объекта:

6 000 руб. × 3 земельных участка = 18 000 руб.

6. Подготовка двух схем расположения земельных участков на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории:

5 000 руб. × 2 = 10 000 руб.

7. Утверждение двух схем расположения земельных участков на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории:

15 000 руб. × 2 = 30 000 руб.

8. Землеустроительная экспертиза:

20 000 руб. × 3 земельных участка = 60 000 руб.

9. Сбор документов для межевания и регистрации:

15 000 руб. × 3 земельных участка = 45 000 руб.

10. Топографическая съемка:

15 000 руб. × (549 100 кв.м ÷ 4 000 кв.м) = 2 059 125 руб.

11. Согласование топографической съемки: 5 000 руб.

Общая стоимость проведения комплексных кадастровых работ в отношении Крымского моста составляет 3 233 050 руб. Однако данная сумма зависит от стоимости предоставляемых услуг в различных субъектах Российской Федерации.

Результаты расчета занесены в таблицу 7.

Таблица 7

Стоимость кадастровых работ в отношении Крымского моста

Кадастровые работы	**Стоимость**	**Комментарий**
Межевой план	21 000 руб.	3 участка
Обмер двух земельных участков и сооружения морской части	960 925руб.	Участок площадью 549 100 кв.м.
Получение выписок сведений Единого государственного реестра недвижимости	4 000 руб.	На оформляемые участки и смежников
Извещение смежных землепользователей о согласовании границ земельных участков (подписание акта)	20 000 руб.	2 участка
Вынос в натуру (восстановление границ) уникального объекта	18 000 руб.	2 участка и сооружение морской части
Подготовка двух схем расположения земельных участков на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории	10 000 руб.	2 участка
Утверждение двух схем расположения земельных участков на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории	30 000 руб.	2 участка
Землеустроительная экспертиза	60 000 руб.	3 участка
Сбор документов для межевания и регистрации	45 000 руб.	3 участка
Топографическая съемка 1:200-1:5000	2 059 125 руб.	Участок площадью 549 100 кв.м.
Согласование топографической съемки	5 000 руб.	За 1 организацию

Таким образом, стоимость проведения кадастровых работ в отношении уникальных объектов недвижимости достаточно высокая, но такие работы необходимы для внесения точных сведений о местоположении границ уникальных объектах недвижимости в Единый государственный реестр недвижимости, наличие которых позволит осуществлять Российской Федерации, субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям качественное управление и распоряжение уникальными объектами недвижимости.

3 ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ УЧЕТА УНИКАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Исходя из ананализа предыдущей главы, можно сказать, что существуют уникальные объекты недвижимости, для которых требуется разработать особый подход к постановке их на государственный кадастровый учет. На сегодняшний день все эти объекты растворяются в общем числе линейных объектов. Однако я предлагаю выделить уникальные объекты как самостоятельные для их дальнейшего государственного кадастрового учета.

Для решений данной задачи я хочу выявить ряд предложений:

1. Выделение особых характеристик для уникальных объектов недвижимости;
2. Предложение классификацировать уникальные объекты недвижимости по ряду признаков;
3. Создание отдельного реестра уникальных объектов, куда будут вноситься сведения об уникальных объектах, что облегчит процедуру их кадастрового учета;
4. Предложение особой процедуры государственного кадастрового учета для каждого из выделенных классификаций уникальных объектов путем дополнения уже существующего порядка постановки на кадастровый учет.

✓ *Выделение особых характеристик для уникальных объектов недвижимости от общих сведений об объектах недвижимости, классификация уникальных объектов недвижимости по ряду признаков.*

Понятие линейного объекта вытекает из нескольких нормативно-правовых актов и

складывается из нескольких характеристик, это:

- *Протяженность объекта* - длина объекта намного превышает его ширину.

- *Сооружение.* Сооружение – результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему. Сооружение имеет:

– наземную часть;

– надземную часть;

– подземную часть.

Оно состоит из:

– несущих конструкций;

– ограждающих строительных конструкций.

Сооружение имеет свое назначение:

– предназначенное для выполнения производственных процессов различного вида;

– хранения продукции;

– временного пребывания людей;

– перемещения людей и грузов.

(Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»).

- *Связь с землей.* В зависимости от связи с землей можно выделить:

– надземные (воздушные);

– наземные (поверхностные);

– подземные ЛО.

- *Назначение ЛО.* В зависимости от назначения ЛО подразделяются на:

– Транспортные коммуникации (железные дороги, автомобильные дороги, троллейбусные линии);

– Электрические сети;

– канализационные и ливневые коллекторы;

– линии связи;

– водоводы и водопроводы; газопроводы; нефтепроводы; водоводы; коллекторы; каналы, мелиоративные канавы.

В данной работе предлагается из ряда указанных характеристик выделить те, которые будут относиться конкретно к уникальным объектам недвижимости.

В работе рассматривается два вида уникальных объектов: мосты и небоскребы. Данные объекты отличаются по внешним признакам, по способу строения, по своему назначению и по протяженности занимаемой территории.

По протяженности занимаемой территории и соответствующих земельных участков необходимо выделить два вида уникальных объектов: мосты, небоскребы. К уникальным объектам такого типа и параметров могут относиться и подземные сооружение, отвечающие заданным параметрам, относящим такие объекты к уникальным. Однако в представленной работе предлагается выделить только два вида таких объектов (таблица 8).

Таблица 8

Виды уникальных объектов

Характеристика	Вид объекта			
	Протяженность объекта	Сооружение	Связь с землей	Назначение
Мосты	длина объекта намного превышает его ширину	– наземную часть; надземную часть; подземную часть.	Наземные (поверхностные)	транспортные коммуникаци и (перемещение людей и грузов)
Небоскребы	высота объекта намного превышает его ширину	– наземную часть; подземную часть.	Наземные (поверхностные)	для временного пребывания людей

✓ *Создание отдельного реестра уникальных объектов недвижимости*

Единый государственный реестр недвижимости представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения) и состоит из:

- реестра объектов недвижимости (кадастр недвижимости);
- реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества (реестр прав на недвижимость);

- 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 Российской Федерации, границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о береговых линиях (границах водных объектов), а также сведений о проектах межевания территорий (реестр границ);
- реестровых дел;
- кадастровых карт;
- книг учета документов.

Предлагается создание отдельного реестра уникальных объектов, выделив его как самостоятельный реестр, но в составе единого государственного реестра недвижимости (рисунок 28):

Рисунок 28 – Выделение реестра уникальных объектов недвижимости

Реестр уникальных объектов недвижимости будет состоять из:

- реестра прав на уникальные объекты недвижимости;
- реестра границ уникальных объектов недвижимости;

- кадастровых карт уникальных объектов недвижимости (рисунок 29):

Рисунок 29 – Структура реестра уникальных объектов недвижимости

Реестр уникальных объектов будет содержать следующие сведения об объектах недвижимости:

Основные сведения об объекте недвижимости.

Характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве уникального объекта недвижимости:

- высота объекта (более чем 100 метров);
- высота пролетов (более чем 100 метров);
- наличие консоли (более чем 20 метров);
- сведения о глубине подземной части (ниже планировочной отметки земли более чем на 15 метров);
- сведения о подземных уникальных объектах (глубина относительно отметки земли не менее чем на 15 метров);
- наличие конструкций и конструкционных систем, в отношении которых применяются нестандартные методы расчета с учетом физических или геометрических нелинейных свойств либо разрабатываются специальные методы расчета, параметры таких систем.

Дополнительные сведения об уникальных объектах недвижимости:

1) вид объекта недвижимости (здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс);

2) кадастровый номер объекта недвижимости и дата его присвоения;

3) описание местоположения объекта недвижимости;

5) кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении, если объектом недвижимости является здание или сооружение;

7) сведения о прекращении существования объекта недвижимости и дата снятия с государственного кадастрового учета, если объект недвижимости прекратил существование;

8) кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости (кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства), а также кадастровый номер единого недвижимого комплекса, если объект недвижимости входит в состав единого недвижимого комплекса;

9) площадь, если объектом недвижимости является здание или помещение;

10) основная характеристика объекта недвижимости (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки) и ее значение, если объектом недвижимости является сооружение;

11) степень готовности объекта незавершенного строительства в процентах;

12) основная характеристика объекта недвижимости (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки) и ее проектируемое значение, если объектом недвижимости является объект незавершенного строительства;

13) проектируемое назначение здания, сооружения, строительство которых не завершено, если объектом недвижимости является объект незавершенного строительства;

14) количество этажей, в том числе подземных этажей, если объектом недвижимости является здание или сооружение (при наличии этажности у здания или сооружения);

15) материал наружных стен, если объектом недвижимости является здание;

18) год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства, если объектом недвижимости является здание или сооружение, либо год завершения строительства таких объектов недвижимости, если в соответствии с федеральным законом выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не предусматривается;

19) номера регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность, кадастровых инженеров, которые выполняли кадастровые работы в отношении объекта недвижимости, номера и даты заключения договоров на выполнение кадастровых работ;

20) кадастровые номера объектов недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса, если объектом недвижимости является единый недвижимый комплекс;

22) сведения о части объекта недвижимости, за исключением случая, если объектом недвижимости является объект незавершенного строительства;

23) номер кадастрового квартала, в котором находится объект недвижимости.

✓ *Предложение особой процедуры государственного кадастрового учета уникальных объектов путем дополнения уже существующего порядка постановки на кадастровый учет.*

Отсутствие возможности оформления прав на земельные участки, занятые уникальными объектами, препятствует государственной регистрации таких объектов, т.к. существующий порядок государственной регистрации прав на объекты недвижимости требует указания в документах, необходимых для государственной регистрации прав на объект недвижимости, сведений о всех земельных участках, на которых он расположено.

Для того, чтобы понять, как следует производить государственный кадастровый учет уникальных объектов и земельных участков, занимаемых ими, следует рассмотреть процедуру учета земельных учасков, занимаемых линейными объектами.

Размеры земельных участков под строительство и для размещения объекта формируются согласно СниПов на определенный вид объектов недвижимости в зависимости от его назначения или других нормативно-правовых актов.

Оформление земельных участков под строительство уникальных объектов выглядит следующим образом:

– Оформляется, согласовывается и утверждается акт о выборе земельного участка,

находящегося в государственной и муниципальной собственности с разбивкой по категориям земель, т.к. распорядителями данных земель могут быть разные уполномоченные органы.

– Готовиться схема расположения земельного участка на КПТ в некоторых регионах эти два документа утверждаются одним решением ОМС в некоторых по отдельности.

Оформление земельного участка под строительство уникального объекта, находящегося в частной собственности, либо в аренде осуществляется по-другому.

– Оформляем предварительный договор аренды, либо субаренды с согласием собственника, где указываем площадь участка, для каких целей он формируется и где расположен, т.е. формируем часть земельного участка, для последующего передачи ее в аренду.

– На основании данного предварительного договора готовим межевой план для постановки ЗУ на ГКУ. после ввода объекта можно легко снять с учета после прекращения договора аренды и

Оформить земельный участок под размещение уникального объекта законодательно можно двумя способами:

– полосой под весь объект независимо от связи с землей ;

– обособленными участками, только на наземные элементы (под опорами).

Чаще всего землепользователи оформляют (регистрируют) земельные участки, только на наземную часть сооружения. С точки зрения кадастра, это конечно проще, но с точки зрения правовых отношений с правообладателями земельных участков, по которым проходит надземный или подземный элемент линейного объекта не совсем правильно, т.к. очень часто возникают конфликты между сторонами, потому что необходим доступ для обслуживания и ремонта этих элементов. В этом случае необходимо установление сервитута.

В связи с этой проблемой предлагается установление сервитута публичного или частного, в зависимости от того, в праве какой собственности состоит земельный участок, на котором предполагается размещение уникального объекта строительства. Для мостов, земельные участки под строительство которых предполагаемо отнести к государственной собственности, необходимо устанавливать публичный сервитут. Для небоскребов следует устанавливать либо публичный сервитут, если земельные участки под их строительство относятся к муниципальной собственности, либо частный сервитут, если земельные участки под ними являются частной собственностью.

Исходя из этого, осуществляется выделение и оформление земельных участков, занимаемых уникальными объектами, относя рассматриваемые уникальные объекты (мосты и небоскребы) к наземным (поверхностным) объектам, на которые требуется оформление разрешения на строительство (статья 51 Градостроительного кодекса РФ) и требуется оформление ЗУ в пределах, утвержденных документацией по планировке территории. Подземные и надземные уникальные объекты не требуют оформления ЗУ для их размещения.

Основная особенность и в то же время проблема при формировании ЗУ под уникальный объект заключается в большой его протяженности и прохождения по значительному количеству ЗУ, находящихся на разных категориях земель, на разных правах пользования (собственность, аренда). При этом эксплуатация некоторых объектов требует полного владения земельным участком. К таким

объектам следует отнести мосты, так как они отличаются совей протяженностью и занимаемой территорией. Земельные участки, отведенные для их строительства, следует отнести к государственной собственности. Мосты могут соединять территории, находящиеся в собственности различных субъектов. Однако мост мы рассматриваем как целостный объект недвижимости, поэтому при выделении земельного участка для осуществления государственного кадастрового учета и присвоения определенного кадастрового номера следует рассматривать такой объект как кадастровый квартал. Кадастровый квартал является наименьшей единицей кадастрового деления территории кадастрового района, на которую открывается самостоятельный раздел государственного реестра земель кадастрового района и ведется дежурная кадастровая карта (план).

К объектам, не препятствующим использованию земельного участка по целевому назначению я предлагаю отнести небоскребы. Права на землю для размещения данных уникальных объектов могут рассматриваться на праве аренды участка из муниципальной собственности субъекта, в котором находится такой объект, либо на праве приобретения земельного участка для строительства объекта подобного типа в частную собственность. Для присвоения определенного кадастрового номера объекту подобного типа при постановке на государственный кадастровый учет необходимо рассмотреть данный уникальный объект в качестве здания. Кадастровый номер таких уникальных объектов как небоскребы предлагается формировать по стандартному типу (рисунок 30).

Кадастровый номер земельного участка выглядит так: АА:ВВ:СССССС:КК, где

АА — кадастровый округ.

ВВ — кадастровый район.

СССССС — кадастровый квартал (иногда состоит из 7 цифр).

КК — номер земельного участка.

Кадастровый номер сооружения и здания формируется по тому же принципу, где КК номер объекта в квартале, как правило земельные участки сооружения и здания являются объектами одного нумерованного списка в

соответствующем квартале, то есть нумерация происходит по возрастанию по мере добавления объектов в список квартала (рисунок 31).

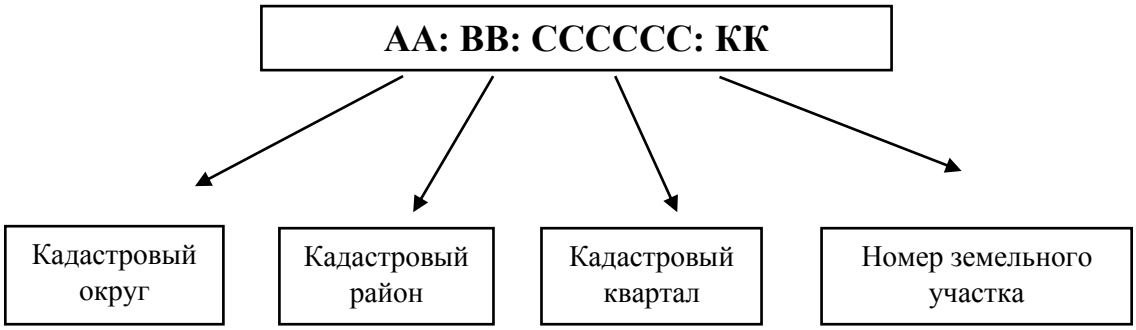


Рисунок 30 – Структура кадастрового номера

Рассмотрим кадастровый номер учтенного уникального объекта – комплекса небоскребов Москва-Сити в Москве (рисунок 31).

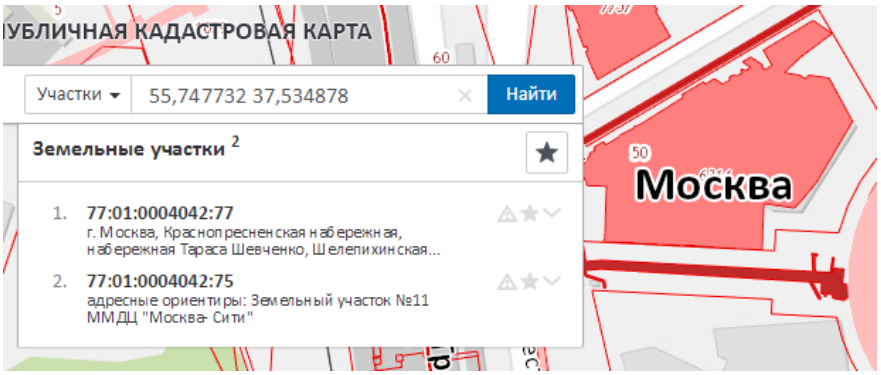


Рисунок 31 – Пример кадастрового номера Москва-Сити

Согласно пункту 6 Порядка кадастрового деления территории Российской Федерации, пункту 3 Порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 4 апреля 2011 г. № 144, в целях присвоения кадастровых номеров объектам недвижимости, расположенным на территории двух и более кадастровых округов, создается кадастровый округ с учетным номером «0» и наименованием «Общероссийской», 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».

В случае, если объект недвижимости располагается одновременно на территории нескольких кадастровых округов, кадастровый номер такому объекту присваивается в кадастровом квартале с учетным номером «0:0:0», границы которого совпадают с границами кадастрового округа «Общероссийский».

Присвоение кадастрового номера линейному сооружению осуществляется на основании решения об осуществлении кадастрового учета.

Кадастровый номер линейного сооружения состоит из учетного номера кадастрового квартала «0:0:0», разделителя в виде двоеточия и порядкового номера записи об объекте недвижимости в реестре объектов недвижимости кадастрового округа «Общероссийский».

Идентификация условных частей линейного сооружения в реестрах объектов недвижимости кадастровых округов, на территории которых такое линейное сооружение расположено, осуществляется по его кадастровому номеру, присвоенному уполномоченным органом кадастрового учета.

Рассмотрим кадастровый номер учтенного уникального объекта – Октябрьского моста в Красноярске (рисунок 32).

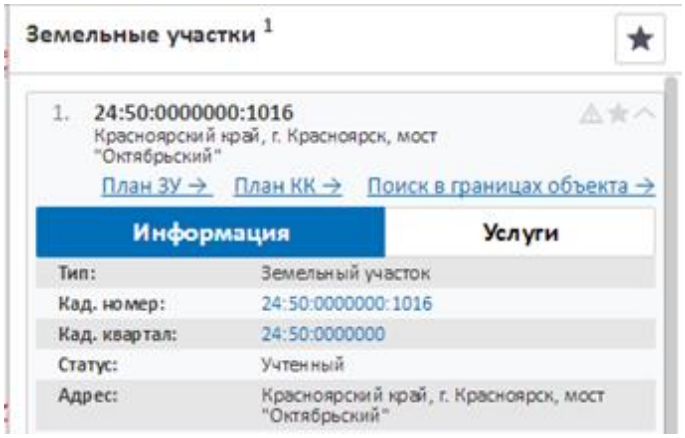


Рисунок 32 – Пример кадастрового номера моста «Октябрьский

Рисунок 33 – Структура кадастрового номера моста

На данном примере мы видим, что кадастровый номер данного объекта содержит номер кадастрового квартала. Именно по такому принципу предлагается учитывать такие уникальные объекты как мосты, формируя кадастровый номер по данному типу (рисунок 33).

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На сегодняшний день появляется все большая необходимость получения сведений об объектах недвижиости, так как не все объекты сегодня имеют статус учтенных. Именно поэтому данная работа посвящена рассмотрению уникальных объектов недвижимости.

В первой главе представленной работы рассмотрены понятие и виды объектов недвижимости, основные методы проведения процедуры Государственного кадастрового учета объектов недвижимости и внесения сведений в ЕГРН.

К объектам недвижимости 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 уникальным объектам недвижимоти относятся объекты капитального строительства, в проектной документации которых предусмотрен ряд особых характеристик, позволяющих выделить такие объекты как уникальные.

Процедура Государственного кадастрового учета объектов недвижимости предусматривает следующие этапы:

- прием заявления о ГКУ и прилагаемых к нему документов;
- проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления ГКУ на предмет наличия или отсутствия оснований для приостановления ГКУ;
- внесение в ЕГРН сведений, необходимых для осуществления ГКУ;
- выдача документов после осуществления ГКУ.

Во второй главе приведены примеры имеющихся в России уникальных объектов недвижимости, произведен анализ их учтенности в Едином государственном реестре недвижимости. Также на примере Крымского моста

приведена примерная стоимость комплексных кадастровых работ, проводимых в отношении уникальных объектов.

В третьей главе представленной работы приведены предложения по совершенствованию учета уникальных объектов. Суть этих предложений заключается в следующем:

1. Выделение особых характеристик для уникальных объектов недвижимости;

2. Предложение классификацировать уникальные объекты недвижимости по ряду признаков;

3. Создание отдельного реестра уникальных объектов, куда будут вноситься сведения об уникальных объектах:

4. Предложение особой процедуры государственного кадастрового учета для каждого из выделенных классификаций уникальных объектов путем дополнения уже существующего порядка постановки на кадастровый учет.

В результате проведенной работы по анализу сведений об уникальных объектах и рассмотрению способов постановки их на Государственный кадастровый учет можно сделать следующие выводы:

1. На сегодняшний день существует необходимость создания реестра уникальных объектов, что позволит получать сведения о численности таких объектов, состоянии; получать индивидуальные характеристики по каждому из видов уникальных объектов.

2. Необходимо подробное рассмотрение процедуры постановки на Государственный кадастровый учет уникальных объектов с целью ее усовершенствования и возможного упрощения.

3. Следует рассмотреть возможность выделения средств из государственного бюджета, необходимых для проведения комплексных кадастровых работ в отношении уникальных объектов недвижимости.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2017).

2. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ)

3. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ.

4. Лесной кодекс РФ от 04.12.2006 № 200-ФЗ.

5. Водный кодекс РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ.

6. Гражданский кодекс Российской Федерации. - СПб.: НИЦ "АЛЬФА", 2014.

7. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 21.07.2014).

8. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 04.11.2014) "О государственном кадастре недвижимости".

9. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 21.07.2014) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

10. Федеральный закон от 19.07.2011 N 246-ФЗ (ред. от 28.12.2013) "Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"

11. Федеральный закон от 21.12.2004 N 172-ФЗ (ред. от 07.06.2013) "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую"

12. Приказ Росреестра от 12.10.2011 N П/389 (ред. от 21.10.2014) «О Сборнике классификаторов, используемых Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в автоматизированных

системах ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастра недвижимости».

13. Федеральный закон от 30.12.2009 г № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

14. Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве».

15. Приказ Минэкономразвития РФ от 04.02.2010 N 42 "Об утверждении Порядка ведения государственного кадастра недвижимости" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 31.03.2010 N 16771) // Российская газета. 2010. N 75.

16. Письмо Роснедвижимости от 04.03.2008 N ВК/0876 "Разъяснения по ведению кадастровых дел" // Нормирование в строительстве и ЖКХ. 2008. N 3.

17. Афонина А.В. Комментарий к Федеральному закону от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости // Подготовлен для системы КонсультантПлюс, 2010.

18. Афонина А.В., Ефремова О.Н., Кутафьева А.Н. Постатейный комментарий к новому Закону "О государственном кадастре недвижимости" М.: ГроссМедиа, 2008.

19. Долганова Н.С., Зюзин В.А., Королев А.Н., Назимова А.А. Комментарий к Федеральному закону от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" М.: Юстицинформ, 2008.

20. Ершов В.А. Все о земельных отношениях: кадастровый учет, право собственности, купля-продажа, аренда, налоги, ответственность. М.: ГроссМедиа, РОСБУХ, 2009. 416 с.

21. Жижина О.Д. Кадастровая стоимость участка и земельный налог // Главбух, Отраслевое приложение "Учет в сельском хозяйстве", 2006. N 3.

22. Завидов Б.Д. Основные идеи и положения земельного кадастра России, его главные недочеты и противоречия (учебно-практический и аналитический комментарий) // СПС КонсультантПлюс. 2010.

23. Колесова О.Н. Кадастровый учет земельных участков. Проблемы правоприменения, апелляция. // Арбитражные споры. 2008. N 3.

24. Комментарий к Федеральному закону "О государственном земельном кадастре" (постатейный) / С.А. Боголюбов, Е.А. Галиновская, Ю.Г. Жариков и др.; под ред. Е.А. Галиновской. 4-е изд., перераб. и доп. М.: Юстицинформ, 2007.

25. Кресникова Н.И. Кадастровый учет земельных участков // Право и экономика. 2007. N 10.

26. Надеева Н.Н., Пивцова И.С. Формирование кадастровых дел объектов недвижимости // Жилищное право. 2010. N 2.

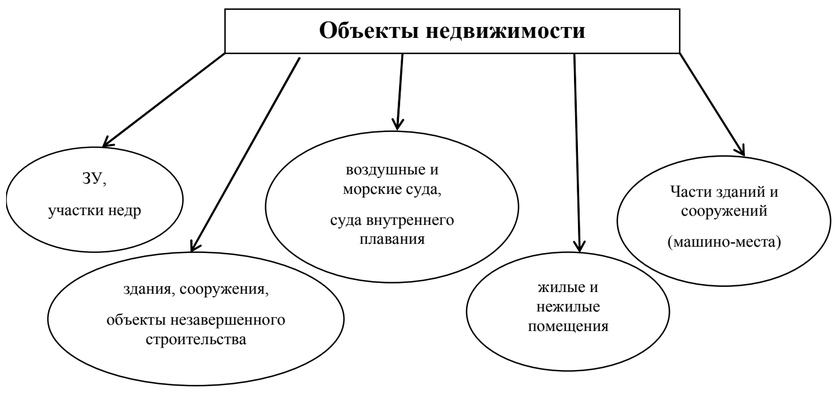
27. Немоляев А.Д. О государственном кадастровом учете земельных участков, их регистрации и особенностях налогообложения // Официальные материалы для бухгалтера. Комментарии и консультации. 2008. N 18.

28. Пашова М.С. Правовое регулирование государственного кадастрового учета земельных участков (по состоянию на 1 декабря 2009 года) // СПС КонсультантПлюс. 2009.

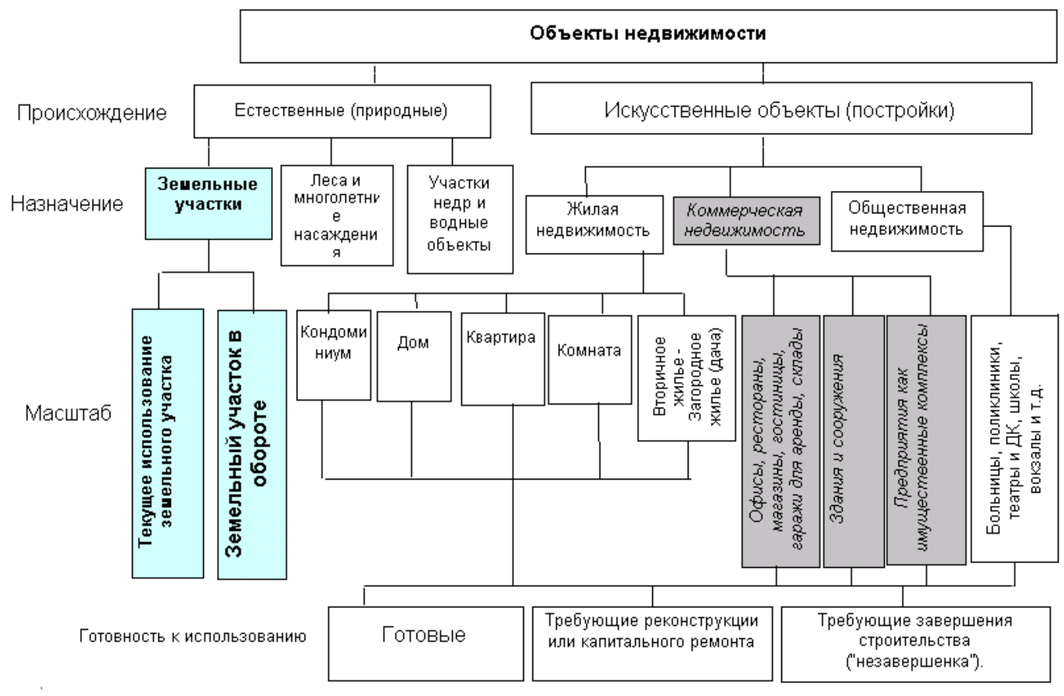
29. Прусакова В.А. Изменения в правовом регулировании государственного кадастрового учета земельных участков // Бюллетень нотариальной практики. 2009. N 2.

30. Хованский О.А. Оформление прав на земельный участок при отсутствии документов кадастрового учета // Право и экономика. 2008. N 3.

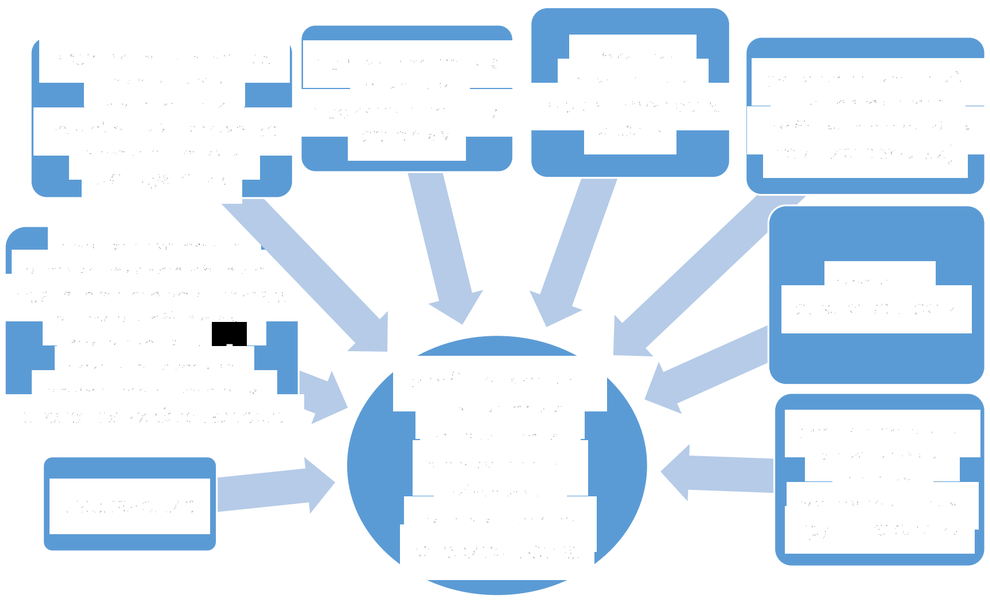
Объекты недвижимости



Классификация объектов недвижимости



Идентификация особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства



Процедура Государственного кадастрового учета

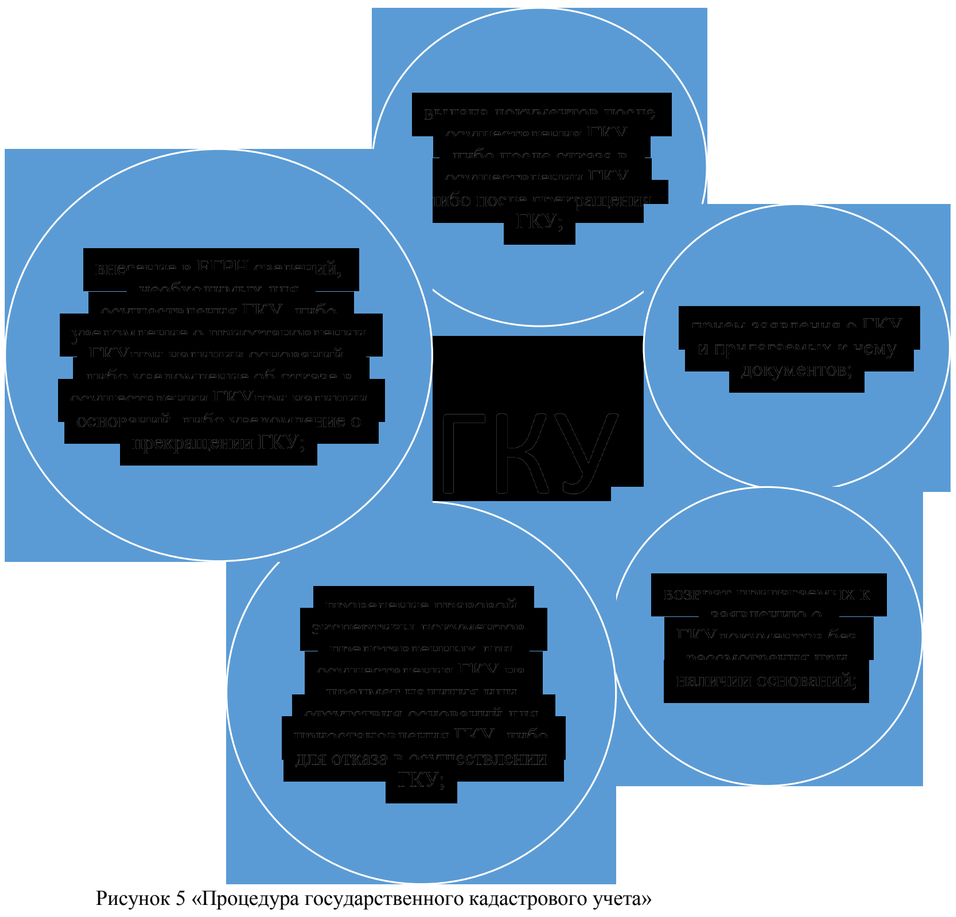
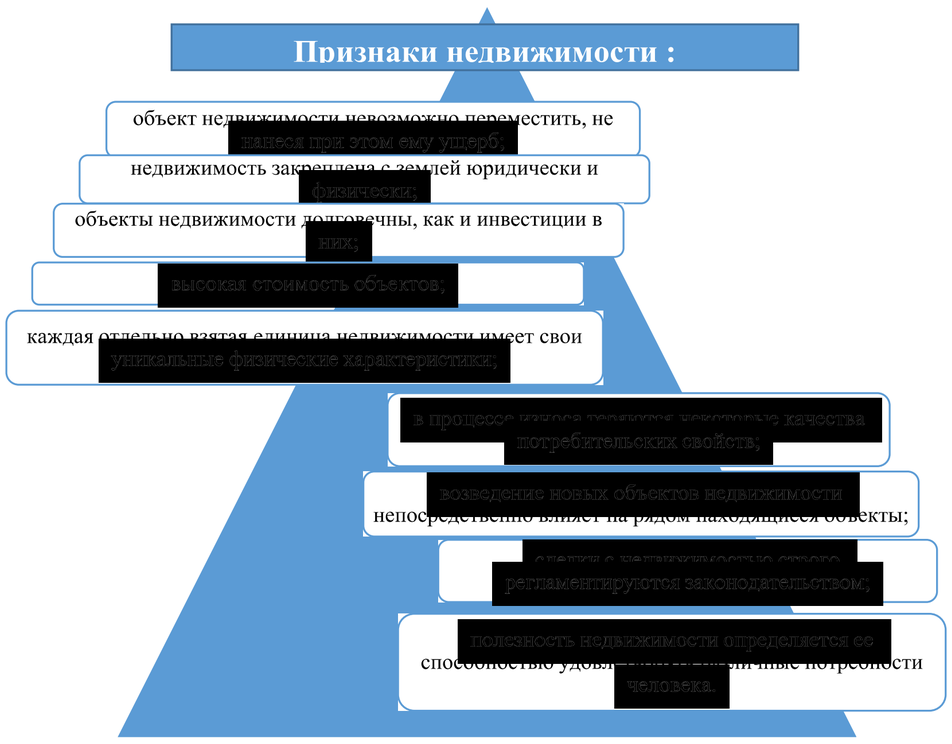


Рисунок 5 «Процедура государственного кадастрового учета»

Признаки недвижимости



Свойства недвижимости

Свойства недвижимости		
1	полезность	
2	фундаментальность	при обычных условиях ее нельзя потерять, поломать или похитить.
3	стационарность	тесная связь с земельным участком, на котором она расположена.
4	уникальность	каждый объект является отличным в чем-либо от других.
5	низкая ликвидность	это связано с высокой стоимостью.

Классификация линейных объектов

Классификация линейных объектов	
в связи с землей	в зависимости от назначения
• надземные (воздушные); • наземные (поверхностные); • подземные.	• транспортные коммуникации (железные дороги, автомобильные дороги, трамвайные пути, троллейбусные линии) • электрические сети; • канализационные коллекторы; • линии связи; • водоводы и водопроводы; • трубопроводы; • газопроводы; • нефтепроводы; • водоводы; • коллекторы

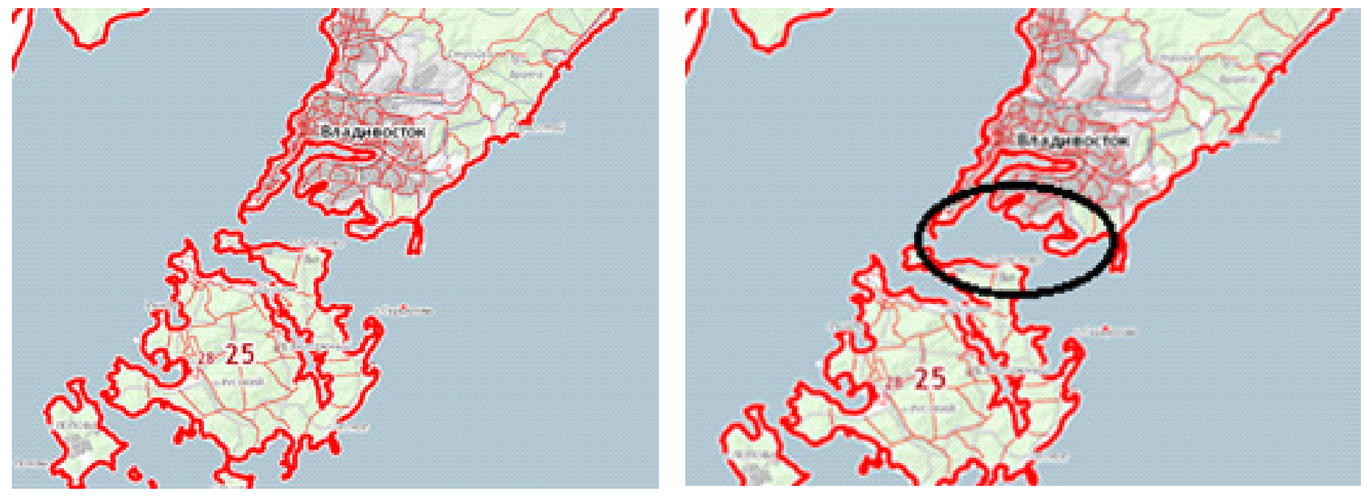
Участники Государственного кадастрового учета

Участники отношений, возникающих при осуществлении ГКУ		
✓ собственники недвижимого имущества ✓ граждане Российской Федерации, ✓ иностранные граждане и лица без гражданства, ✓ российские и иностранные юридические лица, ✓ международные организации, Союзное государство, иностранные государства, ✓ Российская Федерация, ✓ субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, ✓ органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления, ✓ кадастровые инженеры, нотариусы, судебные приставы-исполнители	→ **ГКУ** ←	Орган регистрации прав

Зав.каф.	Тараканов О.В			ВКР-2069059-21.03.02-130501-2017		
Руководитель	Улицкая Н.Ю.			**Формирование уникального объекта недвижимости для постановки на Государственный кадастровый учёт**		
Право	Улицкая Н.Ю.			Теоретические основы выделения уникальных объектов из общего числа объектов недвижимости для постановки на Государственный кадастровый учет	стадия	лист	листов
Экономика	Улицкая Н.Ю.				ВКР	1	4
Нормоконтроль	Белякова Е.А.			Классификация объектов недвижимости в системе Государственного кадастрового учета	**Пензенский ГУАС каф. "Кадастр недвижимости и право", гр. 3иК-41**		
Студент	Феоктистова Т.В.						

Мост на остров Русский **- Владивосток**

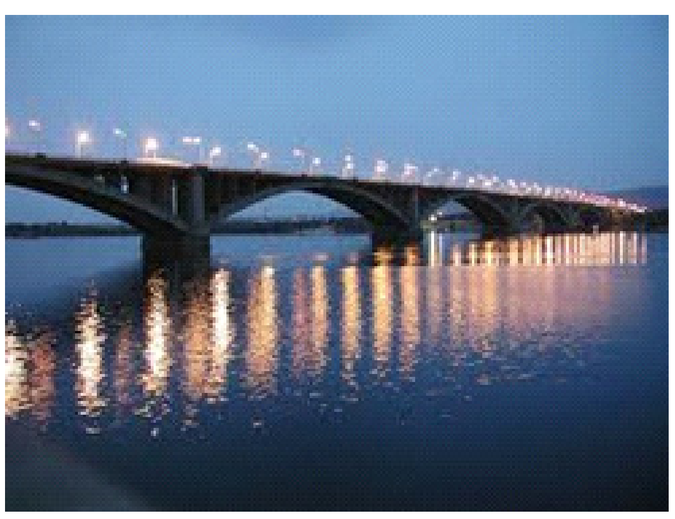
Обнаружение на кадастровой карте Русского моста



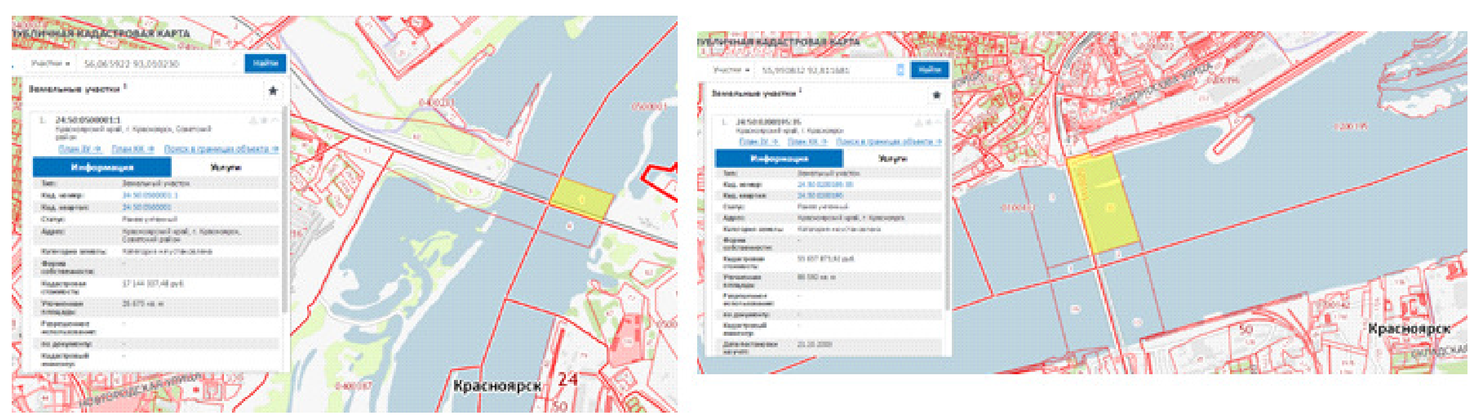
Октябрьский мост **- Красноярск**

Обнаружение на кадастровой карте Октябрьского моста

Коммунальный мост - Красноярск



Обнаружение на кадастровой карте Коммунального моста

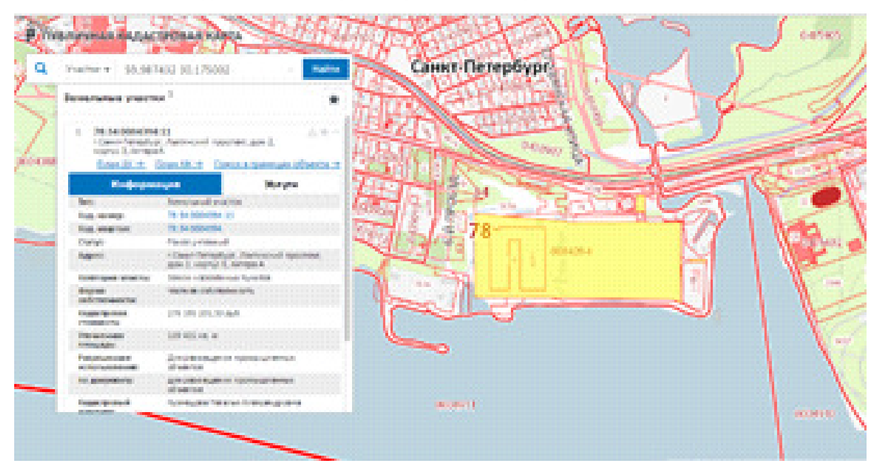


Алексеевский мост - Хабаровск

Обнаружение на кадастровой карте Алексеевского моста

Лахта центр - Санкт-Петербург

Обнаружение на кадастровой карте Лахта центра



Москва-Сити

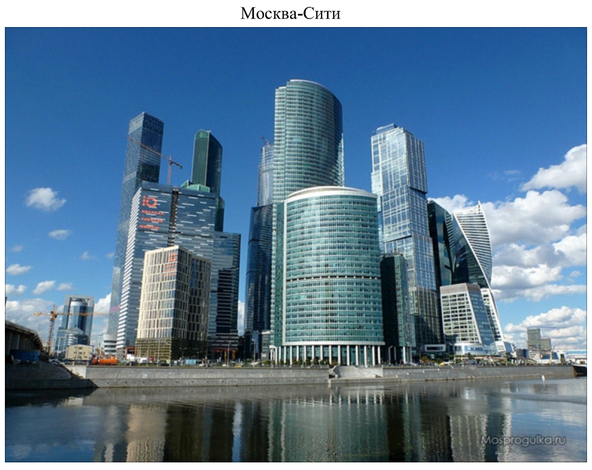
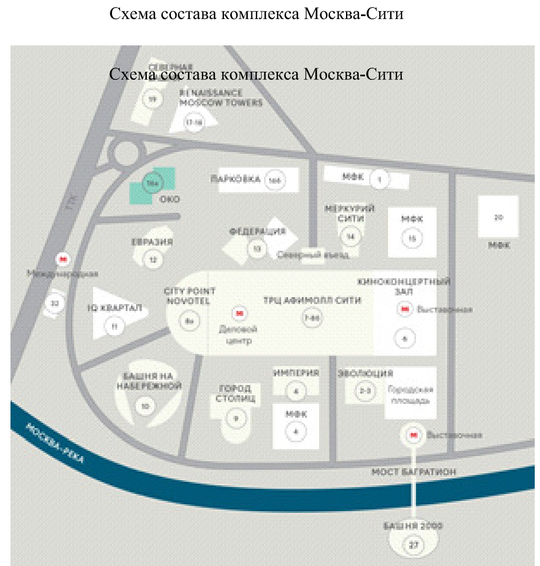
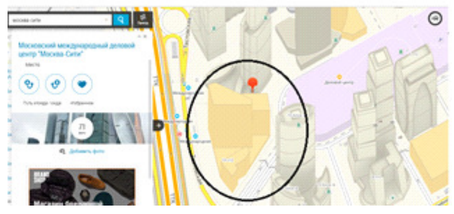


Схема состава комплекса Москва-Сити

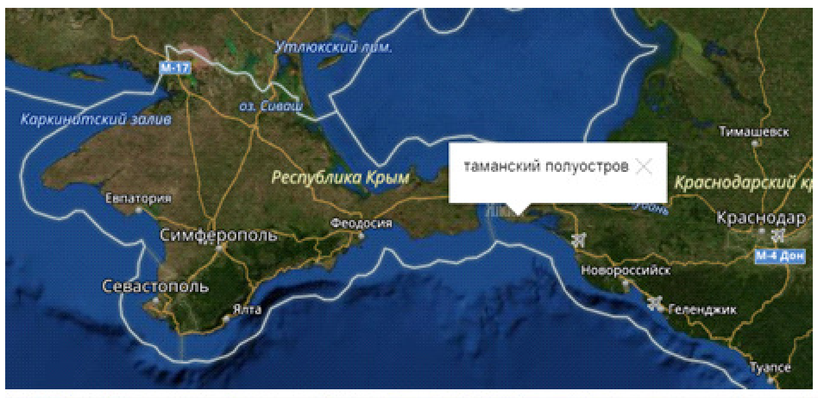


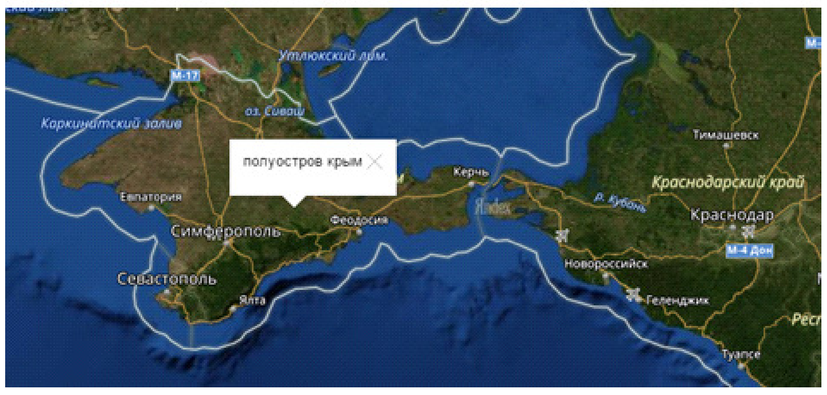
Обнаружение на кадастровой карте комплекса Москва-Сити



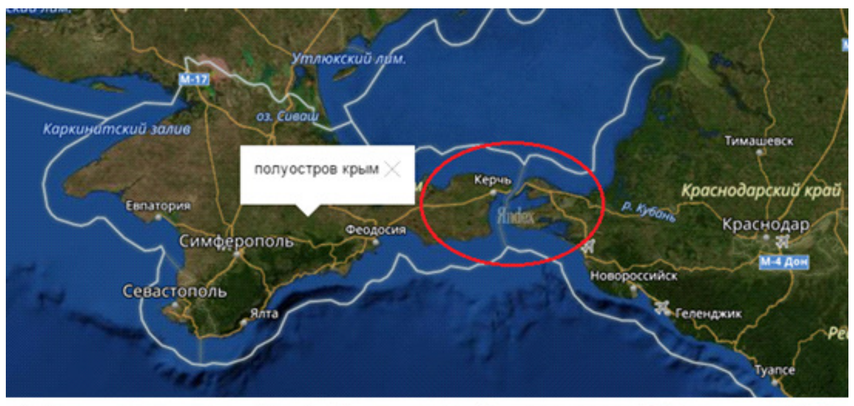
Зав.каф.	Гараканов О.В			ВКР-2069059-21.03.02-130501-2017		
Руководитель	Улицкая Н.Ю.			**Формирование уникального объекта недвижимости для постановки на Государственный кадастровый учёт**		
Право	Улицкая Н.Ю.					
Экономика	Улицкая Н.Ю.			**Анализ создания уникальных сооружений в России**	стадия	лист	листов
					ВКР	2	4
Нормоконтроль	Белякова Е.А.			**Анализ учтенных уникальных сооружений**	**Пензенский ГУАС каф. "Кадастр недвижимости и право", гр. ЗиК-41**	
Студент	Феоктистова Т.В.					

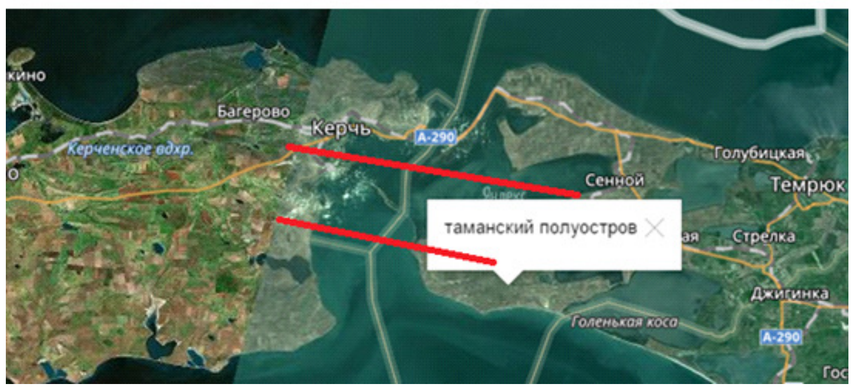
Географическое положение Крымского моста на карте



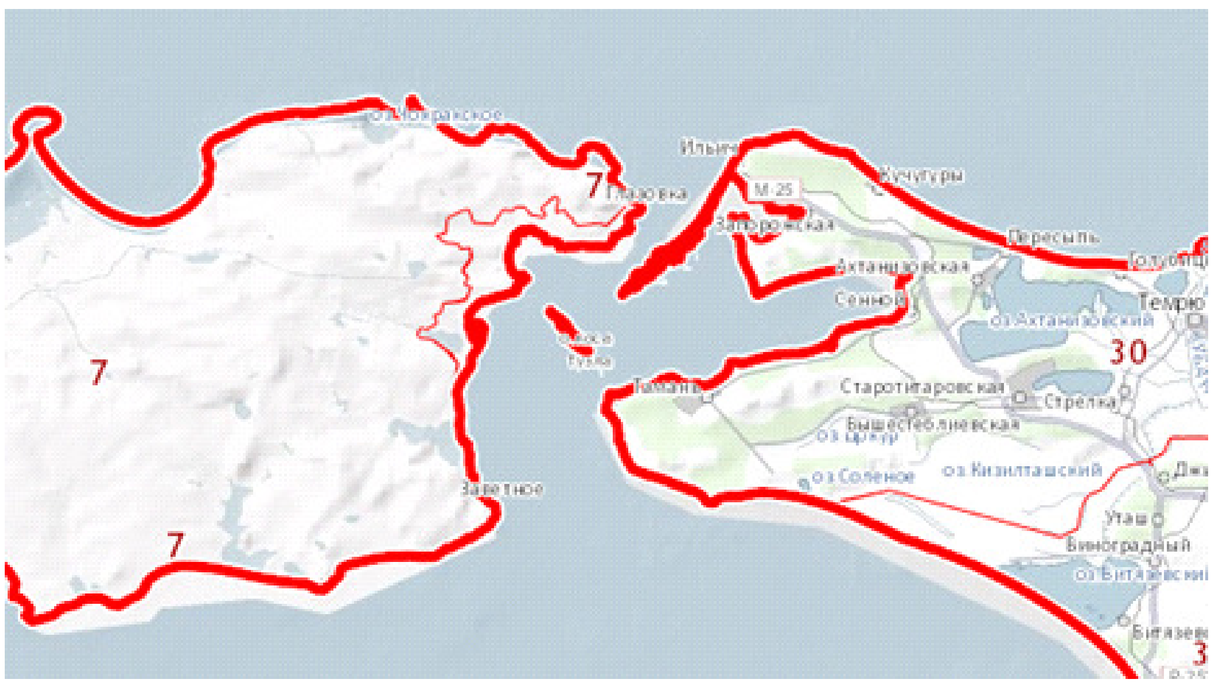


Предполагаемое размещение Крымского моста





Обнаружение объекта на кадастровой карте



Общая длина мостового перехода: 19 км;

Ширина судоходного пролёта: 227 м;

Высота судоходного пролёта: 35 м.

Мост через Керченский пролив -- строящийся совмещённый (автомобильный и железнодорожный) мост, который должен соединить полуостров Крым в районе города Керчь с Таманским полуостровом в Краснодарском крае (то есть, с основной «континентальной» территорией России).

Схематичное изображение моста

Предполагаемое расположение моста на кадастровой карте

Мост будет состоять из двух частей: автодорожной и железнодорожной, выполненных в виде двух установленных рядом мостов.

По автодорожной части моста:

Количество полос движения: 4 полосы;

Расчетная скорость движения транспорта: до 120 км/ч;

Пропускная способность: до 40 тыс. автомобилей в сутки;

По железнодорожной части моста:

Количество путей: 2 пути широкой колеи;

Пропускная способность: до 47 пар поездов в сутки;

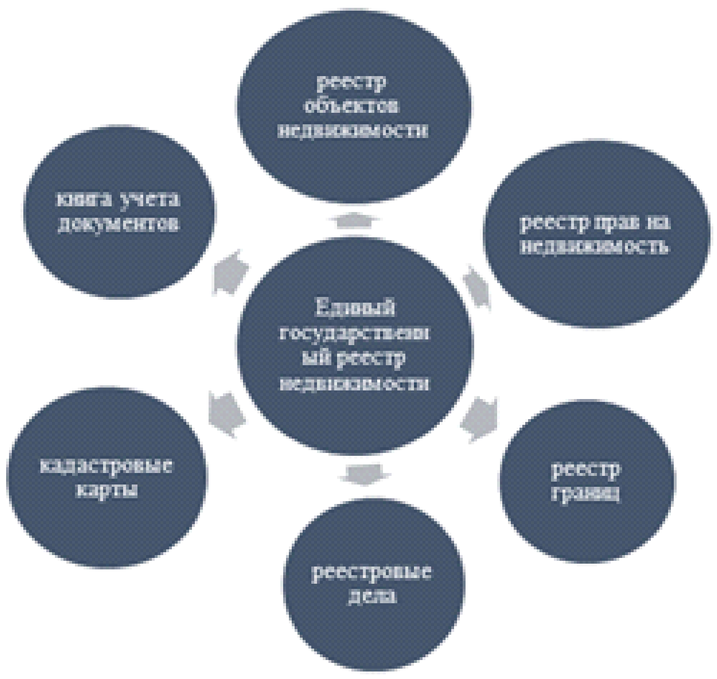
Расчетная скорость движения пассажирских поездов: 120 км/ч, грузовых поездов: 80 км/ч.

Зав.каф.	Тараканов О.В.			ВКР-2069059-21.03.02-130501-2017		
Руководитель	Улицкая Н.Ю.			Формирование уникального объекта недвижимости для постановки на Государственный кадастровый учёт		
Право	Улицкая Н.Ю.					
Экономика	Улицкая Н.Ю.			Анализ создания уникальных сооружений в России	стадия	лист	листов
					ВКР	3	4
Нормоконтроль	Белякова Е.А.			Анализ учтенных уникальных сооружений на примере Крымского моста	Пензенский ГУАС каф. "Кадастр недвижимости и право", гр. ЗиК-41		
Студент	Феоктистова Т.В.						

Виды уникальных объектов

Виды уникальных объектов				
Характеристики / Вид объекта	Протяженность объекта	Сооружение	Связь с землей	Назначение
Мосты	длина объекта намного превышает его ширину	– наземную часть; – надземную часть; – подземную часть.	наземные (поверхностные)	транспортные коммуникации (перемещение людей и грузов)
Небоскребы	высота объекта намного превышает его ширину	– наземную часть; – подземную часть.	наземные (поверхностные)	для временного пребывания людей

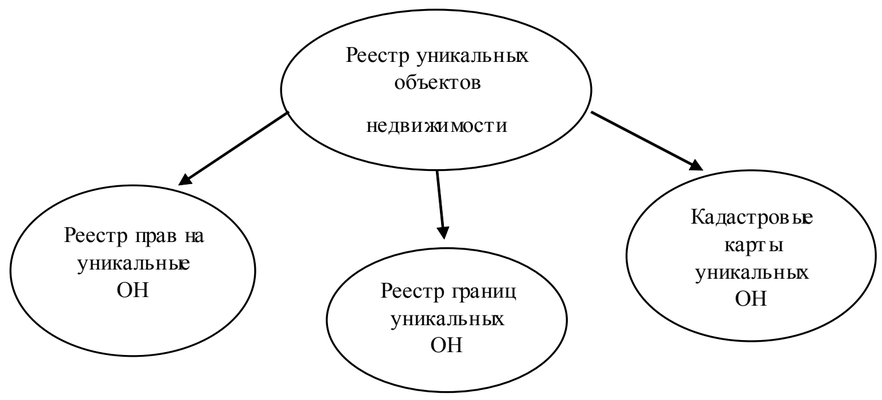
Выделение реестра уникальных объектов



Реестр уникальных объектов недвижимости будет состоять из:

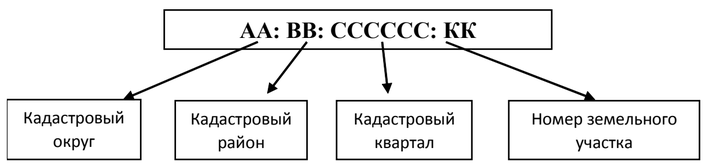
- реестра прав на уникальные объекты недвижимости;
- реестра границ уникальных объектов недвижимости;
- кадастровых карт уникальных объектов недвижимости

Структура реестра уникальных объектов недвижимости

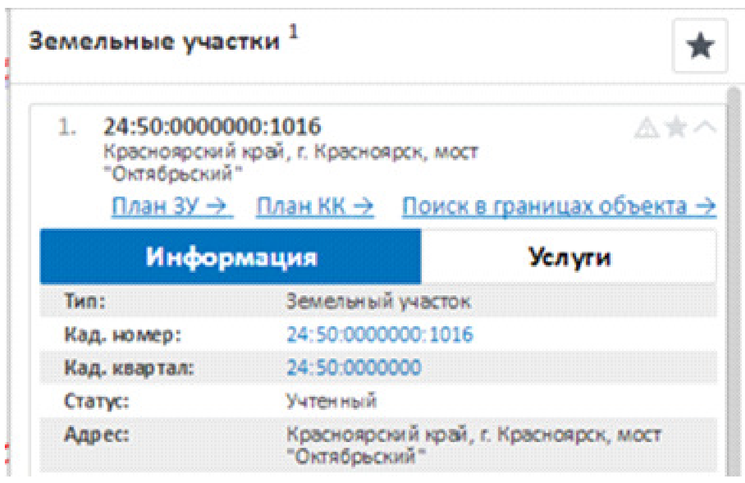


Для присвоения определенного кадастрового номера такому уникальному объекту как небоскреб при постановке на государственный кадастровый учет необходимо рассмотреть данный уникальный объект в качестве сооружения. Кадастровый номер таких уникальных объектов как небоскребы я предлагаю формировать по стандартному типу.

Структура кадастрового номера



Пример кадастрового номера моста «Октябрьский»



Мост рассматривается как целостный объект недвижимости, поэтому при выделении земельного участка для осуществления государственного кадастрового учета и присвоения определенного кадастрового номера следует рассматривать такой объект как кадастровый квартал.

Структура кадастрового номера моста

Зав.каф.	Тараканов О.В.			ВКР-2069059-21.03.02-130501-2017		
Руководитель	Улицкая Н.Ю.			Оценка предприятия "Пензтяжпромарматура" в целях реструктуризации бизнеса		
Право	Улицкая Н.Ю.			Предложения по совершенствованию учета уникальных объектов недвижимости	стадия	лист	листов
Экономика	Улицкая Н.Ю.				ВКР	4	4
Нормоконтроль	Белякова Е.А.			Предложения по выделению особенностей учета уникальных сооружений	Пензенский ГУАС каф. "Кадастр недвижимости и право", гр. ЗиК-41		
Студент	Феоктистова Т.В.						