

УДК 625.1

**ПОСТАНОВКА НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ В ОАО РЖД**

Анисимова А.В., Вараксин Г.С.

Красноярский государственный аграрный университет, Красноярск, Россия

В статье рассматриваются особенности постановки на кадастровый учет объектов недвижимости в ОАО РЖД.

Ключевые слова: *государственный кадастровый учет, объект недвижимости, земельный участок, регистрация прав, кадастровый инженер, правообладатель.*

**CADASTRAL REGISTRATION OF REAL ESTATE IN JSC RUSSIAN
RAILWAYS**

Anisimova A.V., Varaksin G.S.

Krasnoyarsk state agrarian university, Krasnoyarsk, Russia

The article deals with the features of cadastral registration of real estate in JSC Russian Railways.

Key words: *state cadastral registration, real estate, land, registration of rights, cadastral engineer, right holder.*

Государственный кадастровый учет – это внесение специально уполномоченными органами необходимых сведений об объекте недвижимости в Единый государственный реестр недвижимости, которые позволяют однозначно идентифицировать объект, подлежащий учету как индивидуально-определенную вещь, а также подтверждают его существование или прекращение его существования.

Государственный кадастровый учет недвижимых имущественных объектов, в том числе объектов капитального строительства (зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, единых недвижимых комплексов, помещений) осуществляется на основании Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» [2].

Преимущество постановки на государственный кадастровый учет объекта недвижимости с точки зрения собственника заключается в том, что осуществление данной процедуры предполагает закрепление его прав на данный объект, то есть это дает возможность свободно господствовать или беспрепятственно распоряжаться недвижимостью по собственной воле. Таким образом, государственный кадастровый учет объектов недвижимости включает в себя не только внесение сведений об объекте недвижимости, но и регистрацию прав как юридических, так и физических лиц.

Законодательно установлено, что право на подачу заявления для постановки на кадастровый учет объекта недвижимости имеют следующие лица: собственник объекта недвижимости; лицо, которому земельный участок предоставлен для строительства на ином праве; представитель собственника, осуществляющий свои действия по нотариальной доверенности; кадастровый инженер в случаях, установленных федеральным законом; иные лица в случаях, установленных федеральным законом.

Указанные выше возможные заявители с целью постановки объекта недвижимости на государственный кадастровый учет по выбору могут обратиться в кадастровую палату (по месту нахождения заявителя), либо отдел МФЦ (по местонахождению объекта недвижимости). Обращение можно осуществить как лично, так и через представителя, выполнить обращение почтовым отправлением, предварительно нотариально заверив необходимые документы, а также посредством сети Интернет при наличии электронно-цифровой подписи.

За последние годы процесс подготовки документов, необходимых для постановки объектов недвижимости на кадастровый учет с последующей регистрацией права собственности, приобрел урегулированный законом юридический характер. Такие изменения налагают на работников данной сферы большую ответственность исполнения ими их должностных полномочий как при осуществлении процедуры постановки объектов на кадастровый учет, так и при регистрации прав на объекты недвижимости [4].

Департамент недвижимости Минэкономразвития России относительно возможности и порядка осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в связи с исключением отдельных объектов из состава сооружения «производственно-технологический комплекс» ОАО «РЖД» с учетом позиции Минстроя России, изложенной в письме Минстроя России от 6 декабря 2017 г. №45262-СМ/09, сообщает, что организационно-правовые особенности приватизации имущества федерального железнодорожного транспорта, а также управления и распоряжения имуществом железнодорожного транспорта устанавливает Федеральный закон от 27 февраля 2003 г. №29-ФЗ «Об особенностях управления и распоряжения имуществом железнодорожного транспорта». В соответствии с пунктом 2 статьи 3, пунктами 2 и 4 статьи 4 Закона №29-ФЗ приватизация имущества федерального железнодорожного транспорта осуществляется путем изъятия имущества у организаций федерального железнодорожного транспорта и внесения его в уставный капитал ОАО «РЖД» [5].

За три года, а именно 2016-2018 гг. имущественный состав увеличился в большую сторону, это видно на рис. 1.

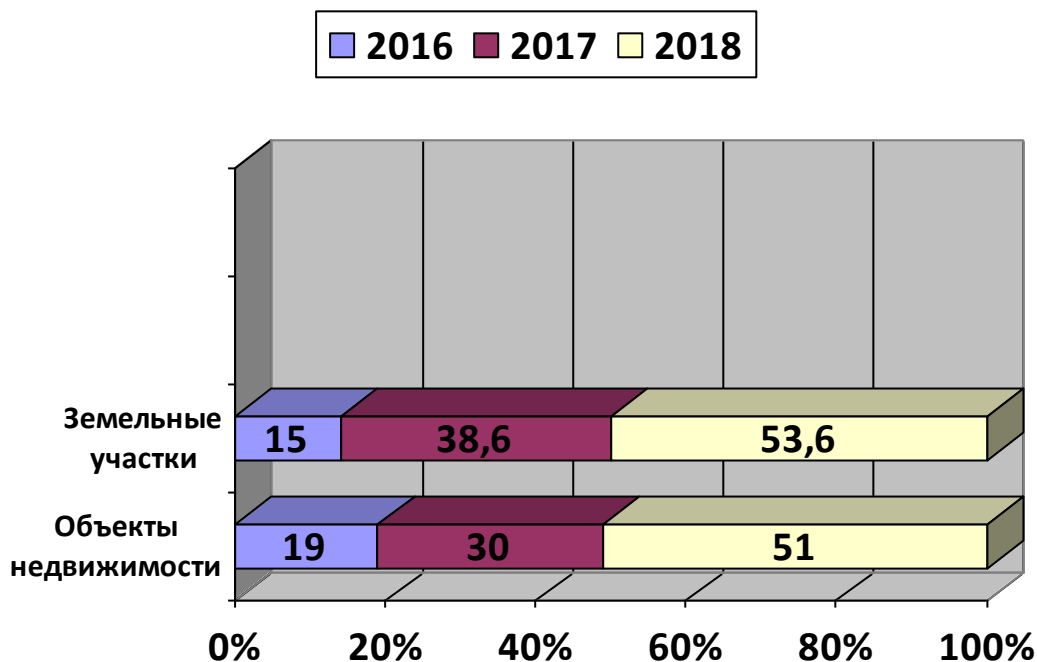


Рисунок 1 – Динамика постановки на кадастровый учет объектов недвижимости Красноярской железной дороги за 3 года.

В частности, имущественный состав полигона Красноярской железной дороги на 01.01.2019 г. включает 13163 объекта недвижимости (рис. 2).

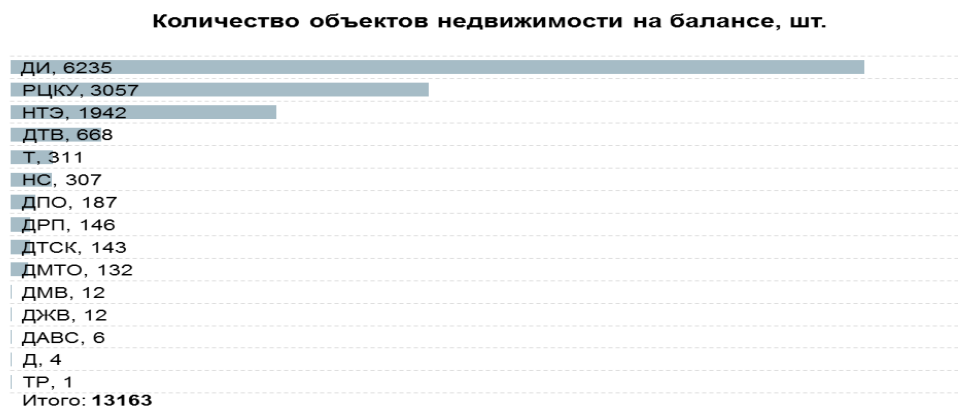


Рисунок 2 – Объекты недвижимости Красноярской железной дороги на 01.01.2019 г.

Примечания:

- дирекция инфраструктуры - 6 235;
- дирекция по эксплуатации зданий и сооружений – 3 057;
- дирекция по энергообеспечению – 1 942;
- дирекция по тепловодоснабжению – 668;
- дирекция тяги – 311;
- дирекция связи – 307;
- дирекция пассажирских обустройств – 187;
- дирекция по ремонту пути – 146;
- дирекция по управлению терминально-складским комплексом – 143;
- дирекция материально-технического обеспечения – 132;
- дирекции моторвагонного подвижного состава – 12;

- дирекция железнодорожных вокзалов – 12;
- дирекция аварийно-восстановительных средств – 6;
- дирекция управления движением – 4;
- дирекция по ремонту тягового подвижного состава – 1.

В свою очередь, количество земельных участков в собственности ОАО «РЖД», поставленных на кадастровый учет, представлен на рис. 3.

РЦКУ, 227
 НТЭ, 152
 ДТВ, 124
 ДИ, 37
 ДРП, 20
 НС, 14
 ДТСК, 4
 ДПО, 1
 Т, 1
 ДМТО, 1
 Итого: **581**

Рисунок 3 – Земельные участки Красноярской железной дороги на 01.01.2019 г.

Примечания:

- дирекция по эксплуатации зданий и сооружений – 227;
- дирекция по энергообеспечению – 152;
- дирекция по тепловодоснабжению – 124;
- дирекция инфраструктуры – 37;
- дирекция по ремонту пути – 20;
- дирекция связи – 14;
- дирекция по управлению терминально-складским комплексом – 4;
- дирекция пассажирских обустройств – 1;
- дирекция тяги – 1;
- дирекция материально-технического обеспечения – 1;

Для осуществления постановки объекта недвижимости на кадастровый учет законодательно установлен необходимый пакет документов, который включает следующее: заявление об осуществлении кадастрового учета; межевой план, при постановке на учет земельного участка; технический план, при постановке на учет объекта капитального строительства; документ, который подтверждает собственность или право иного пользования недвижимостью (удостоверить такое право можно договором аренды, свидетельством о вступлении заявителя в наследство, договором купли-продажи объекта или договором дарения, актом ввода объекта в эксплуатацию, разрешением на строительство, распорядительным постановлением муниципальных органов власти и иных уполномоченных государственных структур и, наконец, свидетельством о праве собственности, выданном в местном подразделении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии); согласие органа опеки, при условии, что собственник имущества не достиг совершеннолетнего возраста; паспорт гражданина РФ,

если заявитель является физическим лицом или же учредительные документы, решение (протокол) о назначении директора, если заявителем выступает юридическое лицо; заверенная нотариально доверенность на имя лица, представляющего интересы заявителя, при условии, что документы сдает представитель; квитанция об уплате государственной пошлины (предоставление по собственной инициативе) [3].

В заключение следует добавить, что законодательные и исполнительные органы государственной власти Российской Федерации предпринимают различные меры, которые направлены на решение проблем в сфере государственного кадастра недвижимости, а также на упрощение и приведение в более удобную форму процедур, связанных с постановкой объектов недвижимости на государственный кадастровый учет. Следует отметить, что такая политика в сфере земельно-имущественных отношений приводит к повышению качества оказываемых государственных услуг, а также упорядочению информации о недвижимых объектах и их правообладателях при осуществлении государственного кадастра недвижимости, в т.ч. и об объектах недвижимости ОАО «РЖД».

Литература

1. Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ (ред. от 02.08.2019) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 16.09.2019) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс». – Последнее обновление 20.09.2019.

2. Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ (ред. от 02.08.2019) «О кадастровой деятельности» (с изм. и доп., вступ. в силу с 16.09.2019) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс». – Последнее обновление 20.09.2019.

3. Алтынбаева, Г.Н. Основные причины принятия решений о приостановлении и отказе при государственном кадастровом учете / Г.Н. Алтынбаева // Достижения вузовской науки. – 2019. – №21. – С. 204-209.

4. Бортникова, А.Ю. Постановка на кадастровый учет объектов недвижимости // Современные научные исследования и инновации. – 2019. – №2 // [электронный ресурс] / Электрон. дан. – Режим доступа: <https://legalacts.ru/doc/pismo-rosreestra-ot-11012018-n-14-00108-ge18-o-napravlenii-kopii/>. – Загл. с экрана. – (дата обращения: 20.09.2019).

5. Письмо Росреестра от 11.01.2018 №14-00108-ГЕ/18 «О направлении копии письма» (вместе с Письмом Минэкономразвития России от 27.12.2017 №Д23и-7434 «Относительно возможности и порядка осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты, входящие в состав сооружения «производственно-технологический комплекс» ОАО «РЖД») // [электронный ресурс] / Электрон. дан. – Режим доступа: <https://legalacts.ru/doc/pismo-rosreestra-ot-11012018-n-14-00108-ge18-o-napravlenii-kopii/>. – Загл. с экрана. – (дата обращения: 20.09.2019).