

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК И ЕДИНЫЙ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

*Ю.Е. Куликова, студент группы 30-14,
научный руководитель: Подзорова Е.А.*

*Юргинский техникум машиностроения и информационных технологий
652055, Кемеровская обл., г. Юрга, ул. Ленинградская, 10*

Участок и прочно связанная с ним недвижимость должны являться:

- а) единым объектом государственного кадастрового учета;
- б) единым предметом сделки.

Законодательно закрепленным определением земельного участка является определение, приведенное в ст. 11.1 ЗК РФ:

«Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки (в редакции Федерального закона от 19 июля 2011 года N 246-ФЗ)»

П.5 ч.1 ст.1 ЗК РФ предусмотрено понятие принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости.

«5) единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами»

Участок и прочно связанная с ним недвижимость должны являться:

- а) единым объектом государственного кадастрового учета;
- б) единым предметом сделки.

Недвижимость, находящаяся на земельном участке, принадлежащем отчуждателю на праве собственности, отчуждается вместе с участком (если участок не изъят или не ограничен в обороте). Это относится и к частям здания, строения, сооружения, которые могут быть выделены в натуре вместе с частью земельного участка, а также в случае отчуждения доли в праве общей собственности на здание.

При отчуждении недвижимости может быть передан весь земельный участок или его часть, занятая недвижимостью и необходимая для ее использования. Правило обязательного отчуждения земельного участка не распространяется на продавцов жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах и административных зданиях, не являющихся индивидуальными землепользователями и собственниками участков. Однако при отчуждении собственником здания его части или помещений в нем может быть определен правовой режим земельного участка, занятого зданием. Если собственнику здания принадлежит на праве собственности неделимый участок, то в договоре об отчуждении части здания или помещений может быть установлена общая долевая собственность на участок. Право собственности на участок переходит на основании сделки, поэтому оно возникает по общему правилу с момента государственной регистрации права на земельный участок, а не с момента регистрации перехода права на недвижимость. Регистрация перехода права собственности на участок возможна только при наличии в договоре описания передаваемого участка.

Из анализа этих норм следует, что при оценке кадастровой стоимости земельных участков должна оцениваться именно часть земной поверхности в установленных границах (не касаясь искусственных земельных участков), то есть свободный земельный участок или условно свободный земельный участок.

Следует отметить, что ни один из действующих нормативных документов не дает определений, что считать застроенным и незастроенным земельным участком.

Следующими важнейшими понятиями являются целевое назначение, категории земель и виды разрешенного использования. Статьей 7 ЗК РФ установлено 7 категорий земель. Проектом Федерального закона "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в части отмены отдельных категорий земель и признании утратившим силу Федерального закона "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую", который планируется к введению с 31.12.2012 г. предлагается оставить только три особых категории: земли особо охраняемых природных территорий, земли лесного фонда и земли водного фонда. Все остальное будет классифицироваться по 13 территориальным зонам в зависимости от назначения. Например, жилые зоны, промышленные, сельскохозяйственные и так далее. Для каждой зоны законопроект дает исчерпывающий перечень объектов, которые на ней могут располагаться. При этом следует знать, что категорию меняют органы федеральной, региональной или местной власти, а определение разрешенного использования относится к полномочиям органов местного самоуправления. Если, например, федеральный орган изменил категорию, это еще не означает, что орган местного самоуправления изменит

разрешенное использование. Законопроектом предусматривается из двух этапов разрешений и согласований оставить один. Однако закон будет действовать на тех территориях, где утверждены правила землепользования и застройки, поскольку процедура изменения разрешенного использования установлена в Градостроительном кодексе. Классификатор видов разрешенного использования и соответствующих им видов деятельности утверждается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений (ч.2 ст.7 ЗК). Минэкономразвития разработало такой классификатор, однако пока он не утвержден и публикуется в проекте.

В п.15 ФСО № 4 «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости» (утвержден приказом Минэкономразвития России от «22» октября 2010 г. N 508) имеется следующая формулировка:

«Для незастроенного земельного участка при отсутствии установленного вида разрешенного использования принимается тот вид разрешенного использования, который обеспечивает такому земельному участку максимальную рыночную стоимость с учетом территориального планирования и градостроительного зонирования.

Для застроенного земельного участка при отсутствии установленного вида разрешенного использования принимается вид разрешенного использования, исходя из назначения объектов недвижимости (зданий, сооружений), расположенных в пределах данного земельного участка.

Нет определения застроенного и незастроенного земельного участка и в нормативных документах об оценке кадастровой стоимости. Однако там указаны виды разрешенного использования, по которым проводилась кадастровая оценка земельных участков. В данном случае рассматриваются вопросы, которые касаются следующих видов разрешенного использования (по Методическим указаниям по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденным приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 15 февраля 2007 г. N 39 г. Москва "Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов"):

9. Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.

Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.

В общем случае все эти земельные участки относятся к земельным участкам производственного назначения.

Однако главным отличием земель населенных пунктов от земель иных категорий является то, что эти земли преимущественно являются застроенными. Количество предложений о продаже свободных земельных участков производственного назначения в Кемеровской области ограничено. Необходимо исследовать и выявлять такие предложения и продажи в каждом конкретном случае оценки.

Литература.

1. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 2011г.
2. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. - М.: Дело, 2010. - 384 с.
3. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва "Финансы и статистика" 2002 г.
4. Д. Фридман и др. "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости", М., ДЕЛО, 1997 г.
5. Оценка бизнеса. М., Финансы и статистика, 2012 г.
6. Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М. Городская собственность, 2011 г.
7. Гарасевич Е. И. Оценка недвижимости. - Спб., 2010 г.
8. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"