

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации в части совершенствования законодательства о недвижимом имуществе

Статья 1

Внести в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, № 32, ст. 3301; 2005, № 1, ст. 39; 2006, № 23, ст. 2380; № 50, ст. 5279; № 52, ст. 5497; 2007, № 27, ст. 3213; 2009, № 26, ст. 3130; 2010, № 19, ст. 2291; 2013, № 27, ст. 3434; 2014, № 26, ст. 3377; 2015, № 1, ст. 52; № 10, ст. 1412; № 29, ст. 4342; 2016, № 27, ст. 4248; 2017, № 14, ст. 1998; 2018, № 32, ст. 5132) следующие изменения:

1) в пункте 1 статьи 130:

а) абзац первый изложить в следующей редакции:

«1. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, а также расположенные на земле или под ее поверхностью и созданные в результате строительства

здания и сооружения. К недвижимым вещам также относятся здания, сооружения, единые недвижимые комплексы, образованные в результате преобразования других зданий и сооружений.»;

б) дополнить абзацами следующего содержания:

«Если объект находится на земле исключительно под собственной тяжестью он относится к движимому имуществу.

В соответствии с законом к отдельным видам сооружений могут применяться правила о движимых вещах.»;

2) пункт 1 статьи 131 после слов "иные права" дополнить словами ", ограничения таких прав";

3) в статье 132:

а) абзац второй пункта 1 исключить;

б) абзац второй пункта 2 после слов "здания, сооружения," дополнить словами "единые недвижимые комплексы,";

4) статью 133¹ признать утратившей силу;

5) пункт 1 статьи 141³ дополнить предложениями следующего содержания: «Здания и сооружения считаются созданными с момента принятия решения о вводе их в эксплуатацию. Здания и сооружения, ввод в эксплуатацию которых в соответствии с законом не предусматривается, считаются созданными с момента завершения их строительства.»;

5) в статье 141⁴:

а) в наименовании статьи после слова «Помещения» дополнить словом «, машино-места»;

б) дополнить новым пунктом 3 следующего содержания:

«3. Машино-местом признается предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией, границы которой описаны в установленном законом порядке.»;

в) пункты 3 – 7 считать пунктами 4 – 8 соответственно;

б) статью 141⁵ изложить в следующей редакции:

**«Статья 141⁵. Объекты незавершенного строительства как
недвижимые вещи**

1. Объектами незавершенного строительства являются здание или сооружение, строительство которого не завершено, при условии, что полностью построен его фундамент. При несоблюдении указанного условия такие объекты не являются объектами незавершенного строительства и не являются недвижимым имуществом.

2. Сооружение, строительство которого не предполагает наличие фундамента, в случае если его строительство не завершено, не может являться объектом незавершенного строительства. Такое сооружение

может считаться недвижимостью только после завершения строительства, в результате которого объект незавершенного строительства прекращает свое существование.»;

7) дополнить статьями 141⁶ – 141¹⁰ следующего содержания:

"Статья 141⁶. Единый недвижимый комплекс как недвижимая вещь

1. Единый недвижимый комплекс является недвижимой вещью, представляющей собой совокупность нескольких объектов недвижимости, которые находятся в собственности одного лица или нескольких лиц и расположены на одном земельном участке, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 4 настоящей статьи. Такими объектами могут являться здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Земельные участки не подлежат включению в состав единого недвижимого комплекса.

2. В случае если единый недвижимый комплекс образуется из зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, которые находятся в собственности нескольких лиц, такое образование осуществляется на основании соглашения, заключенного между ними и предусматривающего возникновение общей долевой собственности на такой комплекс. Указанное соглашение также предусматривает действия указанных лиц,

направленные на описание образуемого единого недвижимого комплекса и осуществление государственной регистрации прав на него.

3. Образование в будущем единого недвижимого комплекса из зданий, сооружений может быть предусмотрено при подготовке проектной и иной документации в отношении таких зданий, сооружений. В указанном случае образование единого недвижимого комплекса осуществляется после завершения строительства всех таких зданий, сооружений и ввода их в эксплуатацию.

4. Собственник линейных объектов, расположенных на одном или нескольких земельных участках, вправе в результате объединения таких объектов образовать единый недвижимый комплекс. Линейный объект также может быть включен в состав единого недвижимого комплекса вместе со зданиями и (или) не являющимися линейными объектами сооружениями, при условии подключения (технологического присоединения) таких линейных объектов к данным зданиям, сооружениям.

5. Единый недвижимый комплекс считается образованным со дня государственной регистрации права на него. При этом здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, включенные в его состав, не прекращают своего существования как недвижимые вещи.

6. Собственник единого недвижимого комплекса вправе исключать из его состава здания, сооружения, объекты незавершенного строительства при условии соблюдения требований к его образованию, установленных настоящей статьей, а также включать в его состав здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, в том числе вновь создаваемые. При этом указанные изменения единого недвижимого комплекса не являются реконструкцией данных зданий, сооружений либо преобразованием объекта незавершенного строительства.

7. Единый недвижимый комплекс может быть разделен на несколько единых недвижимых комплексов при условии соблюдения требований к его образованию, установленных настоящей статьей.

8. Единый недвижимый комплекс может быть разделен на здания, сооружения, включенные в его состав, с прекращением существования единого недвижимого комплекса.

Статья 141⁷. Участок недр как недвижимая вещь

1. Участок недр как недвижимая вещь не может предметом купли, продажи, дарения, наследования, вклада, залога или отчуждаться в иной форме.

2. Порядок пользования участками недрами устанавливается законом.

Статья 141⁸. **Образование объектов недвижимости**

1. Образование объекта недвижимости осуществляется по решению собственника объекта недвижимости, из которого образуется новый объект недвижимости, если настоящим Кодексом, другим законом или договором не предусмотрено иное.

2. В случае если для образования объектов недвижимости в соответствии с законом требуется осуществление реконструкции, перепланировки и (или) иных действий, такое образование может осуществляться при условии выполнения таких действий.

3. Объекты недвижимого имущества могут быть образованы в результате:

1) раздела объекта недвижимого имущества (раздела здания, сооружения на помещения и (или) машино-места; раздела помещения на другие помещения, раздела машино-места на другие машино-места; раздела сооружения на другие сооружения, в том числе в результате его реконструкции; раздела единого недвижимого комплекса на здания, сооружения, объекты незавершенного строительства или несколько единых недвижимых комплексов с прекращением существования такого единого недвижимого комплекса). При разделе линейного объекта могут быть образованы один или несколько линейных объектов, в том числе с

сохранением линейного объекта, раздел которого осуществлен, с измененными характеристиками;

2) объединения объектов недвижимости (объединения всех помещений и (или) машино-мест в здание, сооружение; объединения смежных помещений и (или) машино-мест в помещения и (или) машино-место; объединения сооружений в сооружение, в том числе в результате их реконструкции; объединения зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства в единый недвижимый комплекс);

3) исключения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства из единого недвижимого комплекса;

4) перепланировки помещений и (или) изменения границ машино-мест.

3. Объекты недвижимости считаются образованными со дня государственной регистрации прекращения прав на все объекты недвижимости, из которых образованы такие объекты недвижимости (далее - исходные объекты недвижимости), за исключением случаев образования объектов недвижимости путем раздела линейного объекта недвижимости с сохранением исходного объекта недвижимости с измененными характеристиками.

Права на исходные объекты недвижимости прекращаются с даты государственной регистрации прав на образованные объекты недвижимости, если иное не предусмотрено законом.

4. При перепланировке помещений могут быть образованы иные помещения путем объединения смежных помещений или раздела помещений, изменения границ смежных помещений. В случае изменения границ помещения путем присоединения к нему части общего имущества здания (в том числе многоквартирного дома), сооружения, такое помещение сохраняется как объект недвижимости в измененных границах. Машино-места могут быть образованы путем раздела, объединения смежных машино-мест, изменения границ смежных машино-мест между собой, а также в случаях, установленных законом, путем выдела доли в праве на помещение, здание, сооружение, в котором расположено машино-место.

5. К отношениям по образованию объекта недвижимости в счет доли в праве собственности на объект (объекты) недвижимости (выдел доли в натуре) применяются правила о разделе объекта недвижимости, предусмотренные настоящей статьей, а также статьей 287⁸ настоящего Кодекса.

6. В здании, сооружении может быть образовано или создано не менее двух помещений и (или) машино-мест.

7. Законом могут быть установлены запреты или ограничения на образование отдельных видов объектов недвижимости либо условия, при соблюдении которых допускается образование таких объектов недвижимости.

8. Образование объектов недвижимости из объекта недвижимости, обремененного правами третьих лиц, допускается при наличии согласия указанных лиц или по соглашению с ними, предусматривающему порядок осуществления прав данных лиц в отношении образованных объектов недвижимости, за исключением случаев, указанных в пунктах 10 и 11 настоящей статьи.

9. В случае объединения объекта недвижимого имущества, обремененного залогом, с иным объектом недвижимости, не обремененным залогом, согласие залогодержателя не требуется. В указанном случае применяются правила, установленные пунктами 3 и 6 статьи 345 настоящего Кодекса.

10. Образование объекта недвижимости в результате преобразования иного объекта недвижимости, обремененного правами третьих лиц, использующих часть объекта недвижимости, осуществляется без

согласования с указанными лицами если такое образование не затрагивает прав и обязанностей указанных лиц.

11. Объект недвижимости может быть образован по решению суда.

Статья 141¹⁰. Улучшения недвижимого имущества

1. Движимая вещь, прикрепленная к объекту недвижимости, которая не может быть отделена от него без разрушения либо повреждения этой движимой вещи и (или) этого объекта недвижимости, или отделение которой приведет к невозможности использования этого объекта недвижимости, с момента такого прикрепления считается неотделимым улучшением этого объекта недвижимости и выступает с ним в обороте как единое целое, если законом не предусмотрено иное.

2. Движимая вещь, прикрепленная к объекту недвижимости, которая может быть отделена от него без последствий, указанных в пункте 1 настоящей статьи, считается отделимым улучшением этого объекта недвижимости и выступает с ним в обороте как единое целое до момента ее отделения. Договором может быть предусмотрена необходимость сохранения прикрепления такой движимой вещи к объекту недвижимости при его отчуждении в пользу приобретателя этого объекта или при передаче этого объекта его пользователю.

3. Оборудование, расположенное в здании или сооружении, в зависимости от его соответствия признакам, предусмотренным пунктами 1 или 2 настоящей статьи, может являться его неотделимым либо отдельным улучшением. Для целей размещения оборудования в здании или сооружении допускается частичное разрушение, повреждение, перепланировка, реконструкция таких здания, сооружения, осуществляемые в объеме, необходимом для того, чтобы такое оборудование было размещено в здании, сооружении.

4. Неотделимые улучшения земельного участка определяются земельным законодательством.";

8) статью 219 дополнить словами «, если иное не предусмотрено законом».

9) абзац первый пункта 2 статьи 263 признать утратившим силу;

10) второе предложение пункта 2 статьи 269 исключить;

11) статью 287¹ изложить в следующей редакции:

«Статья 287¹. Возникновение права собственности на созданные здания, сооружения и расположенные в них помещения и машино-места, объекты незавершенного строительства

1. Право собственности на созданные здания, сооружения и расположенные в них помещения, машино-места (в том числе, если такие помещения, машино-места были созданы в результате реконструкции

здания, сооружения), а также на объекты незавершенного строительства возникает с момента осуществления государственной регистрации такого права, если иное не предусмотрено законом.

2. Право собственности на созданное здание, сооружение и расположенные в них помещения, машино-места, а также на объект незавершенного строительства (далее также в настоящей главе - объект недвижимости) возникает у собственника земельного участка, на котором расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, если настоящим Кодексом, другим законом или договором не предусмотрено иное. Право собственности на созданное здание, сооружение и расположенные в них помещения, машино-места, а также на объект незавершенного строительства возникает у лица, которому находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельный участок или водный объект предоставлены для создания соответствующего объекта недвижимости, если настоящим Кодексом, другим законом или договором не предусмотрено иное.

3. Право собственности на объекты недвижимости, созданные на земельном участке, предоставленном органу государственной власти или органу местного самоуправления, возникает у соответствующего публично-правового образования.

Право собственности на объекты недвижимости, созданные на земельном участке, предоставленном государственному или муниципальному предприятию, государственному или муниципальному учреждению, возникает у публично-правового образования, являющегося собственником имущества таких предприятия или учреждения. Объекты недвижимости, указанные в настоящем пункте, поступают в хозяйственное ведение или оперативное управление государственных или муниципальных предприятий или учреждений.

Правила настоящего пункта применяются в случае, если законом или решением органа государственной власти, органа местного самоуправления либо договором не предусмотрено иное.

4. В результате завершения строительства соответствующего здания, сооружения, его ввода в эксплуатацию (в случае если в соответствии с законом предусматривается необходимость принятия решения о вводе объекта в эксплуатацию), осуществления государственного кадастрового учета такого здания, сооружения ранее созданный объект незавершенного строительства прекращает свое существование.

5. Реконструкция здания, сооружения, в результате которой изменяются характеристики таких здания, сооружения, является

основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости изменений таких характеристик.

6. Собственник здания, сооружения может быть принужден к его реконструкции по решению суда.»;

12) дополнить статьей 287⁸ следующего содержания:

«Статья 287⁸. Возникновение и сохранение вещных прав, ограничений вещных прав на образуемые объекты недвижимости, обременений образуемых объектов недвижимости

1. При образовании объектов недвижимости у собственника(ов) исходных объектов недвижимости возникает право собственности на все образуемые объекты недвижимости.

При образовании объектов недвижимости из объектов недвижимости, находящихся в общей собственности (за исключением случая выдела доли в праве), участники общей собственности сохраняют право общей собственности на все образуемые объекты недвижимости в соответствии с объемом их прав на исходные объекты недвижимости, если иное не установлено соглашением об образовании недвижимости.

Соглашение об образовании недвижимости заключается в письменной форме.

2. По соглашению об образовании объекта недвижимости в результате объединения объектов недвижимости, принадлежащих

на праве собственности разным лицам, у таких лиц возникает право общей собственности на образуемый объект недвижимости. Размер долей в возникшем праве общей собственности определяется соразмерно имущественному участию каждой из сторон такой собственности, если иное не установлено соглашением об образовании недвижимости.

3. При разделе единого недвижимого комплекса с прекращением его существования как недвижимой вещи, а также при исключении из него здания, сооружения, объекта незавершенного строительства с сохранением единого недвижимого комплекса в измененном составе в отношении данных недвижимых вещей применяются правила, предусмотренные пунктом 1 настоящей статьи.

4. Со дня возникновения вещных прав на любое помещение, машино-место, как на самостоятельную недвижимую вещь, права на здание или сооружение, в котором расположено такое помещение, машино-место, как на недвижимую вещь прекращаются.

5. Обременения, установленные в отношении исходного объекта недвижимости, сохраняются в отношении всех образованных объектов недвижимости, если настоящей главой или соглашением с лицами, в пользу которых установлены обременения, не определено иное.

6. В случае образования объекта недвижимости из объекта недвижимости, используемого на основании договора, в том числе заключенного по результатам торгов, лицо, использующее исходный объект недвижимости, в отношении образованного объекта недвижимости имеет право на заключение нового договора (новых договоров) на прежних условиях, если иное не предусмотрено законом или договором, либо на внесение изменений в договор, заключенный в отношении исходного объекта недвижимости, если такой исходный объект недвижимости сохранился с измененными характеристиками.

Если в указанном в настоящем пункте случае объект недвижимости образуется из нескольких исходных объектов недвижимости, новые договоры заключаются на срок, не превышающий срок действия договора, заключенного в отношении исходного объекта недвижимости, имеющего наибольший срок.

7. В случае образования объекта недвижимости из объекта недвижимости, закрепленного на праве оперативного управления или праве хозяйственного ведения, у государственного или муниципального предприятия или учреждения, использующих исходный объект недвижимости, в отношении образованного объекта недвижимости

сохраняется соответственно право хозяйственного ведения или оперативного управления.";

13) в пункте 1 статьи 300 слова «как имущественный комплекс» исключить.

Статья 2

Внести в часть вторую Гражданского кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, № 5, ст. 410; 2002, № 48, ст. 4737; 2006, № 52, ст. 5497; 2007, № 49, ст. 6048; 2008, № 29, ст. 3418; 2016, № 22, ст. 3094; 2017, № 14, ст. 1998) следующие изменения:

2) в статье 560:

а) в наименовании статьи слова "и государственная регистрация" исключить;

б) пункт 3 статьи 560 признать утратившим силу;

3) в статье 564:

а) пункт 1 признать утратившим силу;

б) пункт 2 изложить в следующей редакции:

"2. Право собственности на недвижимое имущество, находящееся в составе предприятия, переходит к покупателю с момента государственной регистрации перехода этого права.

Право собственности на иное имущество, входящее в состав предприятия, переходит к покупателю в день перехода права собственности на все объекты недвижимого имущества, входящие в состав предприятия, если договором не установлено иное.";

4) в статье 586:

а) пункте 1 слово "предприятие" заменить словами "единый недвижимый комплекс";

б) дополнить пунктом 3 следующего содержания:

«3. Рента подлежит государственной регистрации как обременение объекта недвижимости.»;

5) в пункте 1 статьи 607 после слова "предприятия" дополнить словами ", единые недвижимые комплексы";

б) пункт 2 статьи 650 изложить в следующей редакции:

"2. Правила, предусмотренные настоящим параграфом, также применяются к аренде помещений и машино-мест, расположенных в зданиях, сооружениях, объектов недвижимости, входящих в состав предприятия, а также к аренде единого недвижимого комплекса.";

7) в пункте 1 статьи 656 слова "как имущественного комплекса" исключить;

8) пункт 2 статьи 658 изложить в следующей редакции:

"2. К договорам аренды объектов недвижимости, входящих в состав предприятия, применяются правила пункта 2 статьи 651 настоящего Кодекса.";

9) в абзаце втором статьи 660 после слов "вносить изменения в состав арендованного имущественного комплекса» дополнить словами «(за исключением изменений, касающихся зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, единых недвижимых комплексов)," слово «реконструкцию,» исключить;

10) в статье 664 слова "арендованный имущественный комплекс должен быть возвращен" заменить словами "арендованное имущество должно быть возвращено";

11) в пункте 2 статьи 740 после слова "предприятия," дополнить словами "единого недвижимого комплекса,";

12) в абзаце первом пункта 1 статьи 754 слова "в том числе таких, как производственная мощность предприятия" исключить;

13) в пункте 1 статьи 1013 после слов "и другие имущественные комплексы" дополнить словами ", единые недвижимые комплексы";

14) в пункте 2 статьи 1065 слова "предприятия, сооружения" заменить словами "здания, сооружения, помещения".

Статья 3

1. Предприятие как имущественный комплекс, иной имущественный комплекс представляющий собой совокупность зданий, сооружений и (или) объектов незавершенного строительства, в том числе производственно-технологический комплекс, сооружение, представляющее собой сложную вещь, права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, признается единым недвижимым комплексом независимо от его соответствия требованиям, предусмотренным статьей 141⁶ Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона). Земельные участки, входившие в состав предприятия как имущественного комплекса, в единый недвижимый комплекс не включаются и сохраняются в качестве самостоятельных недвижимых вещей. Не требуется замена ранее выданных документов или внесение в них изменений в отношении объектов недвижимости, указанных в настоящей части. Полученные до дня вступления в силу настоящего Федерального закона документы, которые удостоверяют права на указанные в настоящей части объекты недвижимого имущества, сохраняют свою юридическую силу и не требуют переоформления.

2. Правообладатели объектов недвижимости, указанных в части 1 настоящей статьи, вправе подать в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество, ведение Единого государственного реестра недвижимости и его территориальные органы (далее - орган регистрации прав), заявление об изменении сведений Единого государственного реестра недвижимости в части приведения вида таких объектов недвижимости в соответствие с требованиями Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости":

1) в отношении объектов недвижимости с назначением и (или) наименованием "производственно-технологический комплекс", "имущественный комплекс", сооружений и иных объектов, подразумевающих совокупность нескольких зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, являющихся объектами капитального строительства, - на вид объекта недвижимости "единый недвижимый комплекс";

2) в отношении предприятия как имущественного комплекса, в состав которого были включены объекты недвижимости, - на "единый недвижимый комплекс".

Назначение объектов недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса, сведения о котором подлежат включению в Единый государственный реестр недвижимости по правилам настоящей части, сохраняется.

3. Форма заявления, указанного в части 2 настоящей статьи, утверждается федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным 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.

4. При разделе являющегося объектом недвижимости линейного объекта, который в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» считается ранее учтенным объектом недвижимости, могут быть образованы один или несколько линейных объектов. При этом линейный

объект, раздел которого осуществлен, может сохраняться с измененными характеристиками.

5. В случае если объекты, сведения о которых исключены из Единого государственного реестра недвижимости ввиду того, что такие объекты в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации не являются объектами недвижимости, а также земельные участки, на которых они расположены, являются предметом залога, у залогодержателя такого имущества сохраняется право залога на земельный участок либо залога права аренды земельного участка. В случае если предметом залога являются исключительно указанные объекты и залогодержатель таких объектов не имеет права залога на земельный участок либо прав арендатора земельного участка, то он вправе требовать предоставления дополнительного обеспечения залога, неудовлетворение которого предоставляет ему право на предъявление требования о досрочном исполнении обеспеченного залогом обязательства.

6. Объекты незавершенного строительства, не соответствующие признакам, указанным в статье 141⁶ Гражданского кодекса Российской Федерации, созданные до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, находящиеся в государственной собственности или в муниципальной собственности, либо в частной собственности, не

прекращают свое существование в качестве недвижимых вещей и участвуют в гражданском обороте по общим правилам, установленным для недвижимых вещей.

7. Возникшее до дня вступления в силу настоящего Федерального закона в соответствии с пунктом 2 статьи 269 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона) право собственности на здания, сооружения, иное недвижимое имущество, созданные лицом, которому земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, принадлежит на праве постоянного (бессрочного) пользования, сохраняется.

Статья 4

Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 марта 2023 года.

Президент
Российской Федерации



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона «О внесении изменений в части первую и вторую Гражданского кодекса Российской Федерации в части совершенствования законодательства о недвижимом имуществе»

Проект федерального закона «О внесении изменений в части первую и вторую Гражданского кодекса Российской Федерации в части совершенствования законодательства о недвижимом имуществе» (далее – законопроект) подготовлен во исполнение поручений Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2016 г. № ИШ-П13-8143, от 19 сентября 2018 г. № ДК-П9-166пр (пункт 8), от 9 октября 2018 г. № СА-П13-6804, от 22 февраля 2022 г. № МХ-П11-2578, а также в связи с необходимостью совершенствования гражданского законодательства с целью устранения его недостатков, выявленных правоприменительной практикой.

Положения законопроекта, кроме того, направлены на реализацию мероприятий, указанных в пункте 25 плана мероприятий («дорожной карты») «Совершенствование правового регулирования градостроительной деятельности и улучшение предпринимательского климата в сфере строительства», утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 29 июля 2013 г. № 1336-р (в редакции распоряжения Правительства Российской Федерации от 1 июня 2016 г. № 1078-р), которыми предусмотрено установление особенностей государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на линейные объекты инженерной инфраструктуры, а также подпункта «а» пункта 2 поручения Президента Российской Федерации от 31 декабря 2019 г. № Пр-2750 по вопросу уточнения критериев отнесения таких объектов, как производственное оборудование, быстровозводимые здания, установленные на капитальные (монолитные) или на свайные фундаменты, линейные объекты, к движимому или недвижимому имуществу для целей налогообложения.

В основу законопроекта положена согласованная с различными профильными ведомствами Концепция изменений федерального законодательства, направленных на создание правового режима единого объекта недвижимости, подготовленная во исполнение поручения Правительства Российской Федерации от 4 марта 2016 г. № ИШ-П13-1858 и представленная в Правительство Российской Федерации в ноябре 2016 года, в рамках которой выработаны основные направления

установления комплексного нормативного правового регулирования, направленного на совершенствование сложившегося гражданского оборота недвижимости.

Также законопроектом совершенствуются положения главы 6.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), введенной Федеральным законом от 21 декабря 2021 г. № 430-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации».

Основными задачами законопроекта являются:

уточнение понятий объекта недвижимости;

уточнение порядка образования нового объекта недвижимости (за исключением земельных участков);

уточнение правового регулирования в отношении единого недвижимого комплекса, предприятия, сложной и неделимой вещи;

установление порядка преобразования сложной недвижимости в современные виды недвижимости, признаваемые гражданским законодательством, которые были созданы ранее в соответствии с законодательством о приватизации: «имущественный комплекс», «производственно-технологический комплекс».

Для регулирования порядка образования объектов необходимо четкое понимание предмета образования – объекта недвижимого имущества.

В настоящее время статья 130 Гражданского кодекса содержит определение недвижимых вещей, которыми признаются объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, а также объекты, признаваемые недвижимостью в силу прямого указания закона (воздушные, морские суда, суда внутреннего плавания).

При этом не все создаваемые объекты отвечают указанным признакам недвижимости, поскольку некоторые сооружения могут быть перемещены без причинения несоразмерного ущерба их назначению (например, линейно-кабельные сооружения, трубопроводы и др.); некоторая часть объектов, безусловно признаваемых недвижимостью (помещения), не имеет непосредственной связи с землей; значительная часть такого имущества не имеет самостоятельного экономического значения (все вспомогательные и временные сооружения, некоторые здания, не требующие получения разрешения на строительство).

Что касается ключевого определения недвижимости – прочной связи с землей, то главными его недостатками является, с одной стороны, затруднительность документального подтверждения данного обстоятельства, а с другой – одинаковое наличие прочной связи с землей как у объектов, имеющих самостоятельную хозяйственную ценность (например, здание завода), так и у сооружений, которые исходя из общих представлений права должны являться улучшениями земельного участка (дорожки, заборы, временные сооружения и т. п.).

Правоприменительная практика усугубляется также отсутствием четкого определения временных и вспомогательных строений, которые по своей правовой природе не должны признаваться объектами недвижимости. При этом из-за наличия у данных строений признака прочной связи с землей зачастую временные и вспомогательные строения относят к объектам недвижимости, что вызывает в последующем трудности в гражданском обороте.

Вместе с тем в судебной практике было выработано направление на «поглощение» правом земельного участка прав на вспомогательные объекты (заборов, асфальтовых дорожек, иных покрытий и т. д.), которые суды справедливо считали улучшениями земельного участка, а не самостоятельной недвижимой вещью.

С учетом обозначенных обстоятельств действующее законодательство требует усовершенствования определения объекта недвижимого имущества.

Анализ зарубежного опыта в части определения объекта недвижимого имущества показал, что ряд зарубежных стран (Англия, Швеция, Новая Зеландия, Австралия, ЮАР) перешли к концепции трехмерной недвижимости, которая заключается в том, что в качестве недвижимой вещи рассматривается трехмерный контур пространства, имеющий физические или проектируемые в строительной документации границы.

Хотя по умолчанию объектом недвижимости в этих странах является земельный участок, под которым подразумеваются и все находящиеся на нем постройки, но для целей оборота из него могут быть выделены иные недвижимые вещи: здания или отдельные помещения в зданиях. Так, в Швеции недвижимостью признаются выделенные особым образом и учтенные

в кадастре пространства, ограниченные перегородками и перекрытиями, но также есть и трехмерная недвижимость: условное трехмерное пространство без ограничения его перегородками (подобие российского машино-места, но используемое в любых хозяйственных целях). В Англии под недвижимостью понимается земельный участок и помещения (если собственник участка решил их обособить от участка) при условии, что права на них будут зарегистрированы отдельно от прав на земельный участок. Законодательство Австралии и Новой Зеландии допускает создание и существование помещений как самостоятельных объектов прав при условии обеспечения их независимого использования и предварительного их описания в реестре прав.

Во всех указанных случаях прослеживается несколько дополнительных условий для образования недвижимости: их определенная хозяйственная самостоятельность и закрепление в качестве недвижимой вещи в силу определенных регистрационных действий, а не по простому волеизъявлению собственника. При таком подходе сохраняется ясность относительно того, куда относятся незначительные постройки. Поскольку они не выделяются в отдельную недвижимую вещь, незначительные постройки и улучшения продолжают считаться составной частью земельного участка. Такой же подход предлагается и законопроектом.

На основании сложившейся судебной практики, а также мирового опыта определения объекта недвижимого имущества законопроектом предлагается внести изменения в статью 130 Гражданского кодекса в части уточнения определения объекта недвижимого имущества, а также введения дополнительных признаков недвижимости, наличие которых позволит однозначно отнести объект (в том числе объект незавершенного строительства) к объекту недвижимого имущества.

С учетом того, что в Российской Федерации изначально право собственности возникало на помещения и сооружения и их наличие гарантировало получение земельного участка, были зарегистрированы права на объекты, которые должны быть исключены из Единого государственного реестра недвижимости, например, пляж, грунтовая дорога, плодовый сад. Соответственно, в законопроект вводятся положения, способствующие более определенному восприятию недвижимости и уменьшению споров о признании той или иной вещи недвижимостью. Также

вводится возможность исключения из Единого государственного реестра недвижимости сведений о них по желанию правообладателя.

Вспомогательные постройки, которые в связи с принятием законопроекта не смогут признаваться недвижимостью, будут считаться улучшениями земельного участка или иных объектов недвижимости (например, жилого дома).

Законопроектом также учтено, что наравне с объектами недвижимого имущества, отвечающими признакам недвижимости, закрепленным в статье 130 Гражданского кодекса, в гражданском обороте в качестве самостоятельного объекта недвижимости выступает и единый недвижимый комплекс (ЕНК). За 7 лет применения этого института права в стране было зарегистрировано примерно 1000 ЕНК при наличии более 70 млн. объектов недвижимости, что свидетельствует о необходимости совершенствования правового регулирования.

В соответствии с обращениями предпринимательского сообщества нынешнее регулирование затрудняет создание единого недвижимого комплекса по следующим причинам:

нет возможности строительства объектов, которые будут автоматически вводиться в состав ЕНК после их ввода в эксплуатацию, что вызывает необходимость перерегистрации состава ЕНК после завершения строительства каждого объекта;

невозможно включить объект недвижимости без предварительной регистрации прав на них, влекущей дополнительные расходы собственника;

невозможно упразднить либо выделить некоторые объекты недвижимости из состава ЕНК, что означает отсутствие необходимой гибкости в управлении недвижимостью.

Законопроект последовательно исправляет указанные недостатки. Так, в состав предусмотренного законопроектом ЕНК могут включаться любые здания, сооружения, объекты незавершенного строительства при условии, что они принадлежат лицу (лицам) на праве собственности и расположены на одном земельном участке; устанавливается особенность и для линейных объектов, которая заключается в возможности включения линейного объекта в состав ЕНК вне зависимости от права на занимаемый земельный участок, если линейный объект состоит из связанных одним назначением сооружений.

Что касается предприятия как ныне существующей недвижимой вещи, то регулирование данного вопроса предлагается изменить. В настоящее время согласно положениям статьи 132 Гражданского кодекса предприятие как объект гражданских прав может включать в себя различное по своей юридической природе имущество: движимые и недвижимые вещи, долги, права требования, исключительные права.

Недостатком действующего регулирования данного вопроса является то, что все предприятие (включая входящие в его состав движимые вещи и иные нематериальные активы) должно быть описано в Едином государственном реестре недвижимости, который не может учитывать изменчивость наполнения содержания предприятия как недвижимой вещи, а также должным образом не может передавать содержание активов, не являющихся недвижимым имуществом.

О недостатках регулирования говорят и статистические данные: всего предприятий как объектов прав в стране зарегистрировано за 20 лет применения закона около 6 тыс., в то время как более удобные для правоприменителя, хотя и не предусмотренные законом имущественные комплексы, производственно-технологические комплексы имеются в количестве 186 тысяч.

Поэтому законопроектом предлагается не признавать предприятие особым объектом недвижимости.

Реализация указанных положений законопроекта устранил необходимость совершения отдельных регистрационных действий в отношении ряда объектов недвижимости, в том числе за счет возможности создания единого недвижимого комплекса. Вследствие этого предполагается сокращение сроков и расходов, связанных с постановкой объектов на государственный кадастровый учет и государственной регистрацией прав на такие объекты, к числу которых относятся линейные объекты инженерной инфраструктуры.

Другой основной задачей законопроекта является уточнение порядка образования объектов недвижимости из построек. В отличие от образования земельных участков, которые обособляются друг от друга условной чертой, прочие объекты недвижимости, как правило, должны быть обособлены друг от друга перекрытиями или перегородками. Поэтому особое внимание должно быть уделено состыковке юридически значимых действий по оформлению объекта недвижимости

с проведением строительных работ. При этом необходимо помнить, что в постройках могут быть случаи образования объекта недвижимости без проведения строительных работ, например, объединение или раздел линейного сооружения, раздел дома блокированной застройки, объединение машино-мест.

При решении вопроса образования объекта недвижимости необходимо учитывать сложившийся порядок образования земельных участков, который предусматривает не только возможность раздела, объединения, перераспределения или выдела земельных участков, но и правовые последствия указанных действий. Образование объектов недвижимости из построек в законопроекте описано исходя из тех же принципов, что и образование земельных участков, с учетом, конечно, вышеуказанных особенностей: в большинстве случаев требуется не только юридическое действие по оформлению объекта (кадастровые работы, соглашения, регистрация прав), но и строительство. При этом верно и обратное утверждение: не всякие строительные работы должны порождать новый объект недвижимости.

В свою очередь, введение в российское законодательство абсолютно нового для него регулирования невозможно без учета сложившихся в мировой практике подходов к соответствующему вопросу. Так, порядок образования объектов недвижимого имущества, применяемый в зарубежных странах, показывает, что, к примеру, в Англии правовое регулирование образования объектов недвижимости предусматривает незначительное количество административных запретов, гибкое регулирование вопросов образования объекта недвижимости.

Шведское законодательство позволяет образовывать только те объекты недвижимости, которые будут пригодны для участия в обороте в качестве отдельной вещи на неопределенно долгий срок. Имеется ряд ограничений и требований к образуемому объекту недвижимости: наличие доступа к помещению, необходимость участия собственника помещения во вспомогательном имуществе и т. п. Незначительные постройки считаются улучшениями объекта недвижимости.

С учетом изложенного законопроект предлагает упорядочить способы возникновения (исчезновения) объектов: создание объекта при строительстве; образование, изменение объекта при реконструкции, перепланировке, капитальном ремонте путем его раздела, объединения, выдела; полная ликвидация объекта при сносе, гибели.

При этом, несмотря на то, что федеральным законодательством не урегулирован четкий перечень способов возникновения объектов недвижимости, нормы законодательства о кадастровом учете предполагают образование объектов недвижимости из построек.

С учетом изложенного законопроектом предлагается урегулировать вопрос образования объектов недвижимого имущества по аналогии с действующим порядком образования земельных участков с учетом имеющегося опыта регистрации прав на здания, сооружения и помещения и отдельных заимствований из иностранных правовых систем.

Принятие соответствующего Федерального закона позволит повысить правовую определенность в отношении правового режима создаваемых и созданных строений, а также наделит собственников объектов недвижимого имущества правом осуществлять образование из имеющихся у них объектов недвижимого имущества иных объектов недвижимого имущества.

Принятие соответствующего Федерального закона требует внесения сопутствующих изменений и дополнений в иные межотраслевые нормативные правовые акты, содержащие нормы земельного, градостроительного законодательства, иного законодательства, затрагивающего вопросы оборота недвижимости. В связи с этим разработка законопроекта осуществляется одновременно с проектом федерального закона «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в целях приведения их в соответствие с Гражданским кодексом Российской Федерации в части совершенствования законодательства о недвижимом имуществе».

Законопроект не подпадает под сферу действия Договора о Евразийском экономическом союзе от 29 мая 2014 года, а также иных международных договоров Российской Федерации. Реализация положений законопроекта не влияет на достижение целей государственных программ Российской Федерации.

ПЕРЕЧЕНЬ

федеральных законов, подлежащих принятию, изменению, приостановлению или признанию утратившими силу в связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации в части совершенствования законодательства о недвижимом имуществе»

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации в части совершенствования законодательства о недвижимом имуществе» повлечет за собой изменение следующих федеральных законов:

1. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 29, ст. 3400).

2. Земельный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4147).

3. Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4148).

4. Федеральный закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 26, ст. 2519).

5. Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14).

6. Градостроительный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 16).

7. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4344).

8. Федеральный закон от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2017, № 31, ст. 4766).



ПЕРЕЧЕНЬ

нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации в части совершенствования законодательства о недвижимом имуществе»

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации в части совершенствования законодательства о недвижимом имуществе» (далее – Федеральный закон) не потребует принятия новых или внесения изменений в действующие нормативные правовые акты или признания их утратившими силу.



ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

к проекту федерального закона «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации в части совершенствования законодательства о недвижимом имуществе»

Реализация Федерального закона «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации в части совершенствования законодательства о недвижимом имуществе» не потребует дополнительных расходов за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от «__» _____ 20__ г. № _____

МОСКВА

1. Внести в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проект федерального закона «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации в части совершенствования законодательства о недвижимом имуществе».

2. Назначить Статс-секретаря – заместителя руководителя Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Бутовецкого Алексея Игоревича официальным представителем Правительства Российской Федерации при рассмотрении палатами Федерального Собрания Российской Федерации проекта федерального закона «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации в части совершенствования законодательства о недвижимом имуществе».

Председатель Правительства
Российской Федерации

М.Мишустин



ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона "О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации в части совершенствования законодательства о недвижимом имуществе"

Статья 1

Внести в Федеральный закон от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 29, ст. 3400; 2002, № 7, ст. 629; № 52, ст. 5135; 2005, № 1, ст. 42; 2006, № 52, ст. 5498; 2007, № 50, ст. 6237; 2008, № 52, ст. 6219; 2009, № 1, ст. 14; 2010, № 25, ст. 3070; 2011, № 27, ст. 3879; № 50, ст. 7347; 2014, № 30, ст. 4218; 2016, № 27, ст. 4248, 4294; 2017, № 27, ст. 3938; 2019, № 18, ст. 2200; № 23, ст. 2921) следующие изменения:

1) в пункте 1 статьи 5:

а) подпункты 2 - 4 изложить в следующей редакции:

"2) единые недвижимые комплексы, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемые в предпринимательской деятельности, в том числе входящие в состав предприятия;

3) жилые дома, квартиры, комнаты в коммунальных квартирах (далее также - жилые здания, помещения);

4) не указанные в подпунктах 1 и 3 настоящего пункта объекты недвижимости, используемые гражданами для собственных нужд";

б) абзац восьмой изложить в следующей редакции:

"Здания и сооружения, единые недвижимые комплексы могут быть предметом ипотеки при условии соблюдения правил статьи 69 настоящего Федерального закона.";

2) в пункте 2¹ статьи 20 слова "жилых помещений" заменить словами "жилых зданий, помещений";

3) в абзаце десятом пункта 1 статьи 25 слова "жилое помещение приобретено или построено" заменить словами "жилые здания, помещения приобретены или построены";

4) в пункте 3 статьи 53 слово "жилого" заменить словами "жилых здания,";

5) подпункт 1 пункта 5 статьи 55 изложить в следующей редакции:

"1) предметом ипотеки является жилой дом, квартира и (или) комната в коммунальной квартире, если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем здании или помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания зданием или помещением, за исключением случаев заключения после возникновения оснований для обращения взыскания соглашения об обращении взыскания во внесудебном порядке;"

б) в пункте 5 статьи 61 слова "жилое помещение" заменить словами "жилое здание, помещение", слова "жилого помещения" заменить словами "жилого здания, помещения";

7) пункт 1 статьи 64 изложить в следующей редакции:

"1. При ипотеке земельного участка право залога распространяется как на неотделимые улучшения земельного участка, так и на находящееся на земельном участке здание или сооружение и объект незавершенного строительства, право собственности на которое зарегистрировано за залогодателем. ";

8) в главе XII слово "предприятие" заменить словами "единого недвижимого комплекса";

9) в статье 69:

а) в наименовании статьи слово "предприятий" заменить словами "единого недвижимого комплекса";

б) часть первую изложить в следующей редакции:

"При ипотеке единого недвижимого комплекса право залога распространяется на все включенные (включаемые) в его состав или исключенные из его состава после возникновения ипотеки здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, принадлежащие залогодателю. К земельному участку, на котором расположен такой единый недвижимый комплекс применяются правила об ипотеке земельного участка, на котором расположены здания или сооружения.";

в) в части четвертой слово "предприятие" заменить словами "единый недвижимый комплекс";

г) дополнить частями шестой и седьмой следующего содержания:

"Без согласия залогодержателя залогодатель не вправе осуществлять снос и реконструкцию объектов недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса, однако вправе включать в его состав иные, в том числе вновь построенные, объекты недвижимости, если это не приведет к снижению стоимости единого недвижимого комплекса.

Прекращение существования единого недвижимого комплекса, являющегося предметом залога, или исключение из него объектов

недвижимости осуществляются без согласия залогодержателя при условии сохранения залога на все объекты недвижимости, ранее входившие в состав единого недвижимого комплекса.";

10) в наименовании главы XIII слова "жилых домов и квартир" заменить словами "жилых зданий, помещений";

11) в статье 74:

а) в наименовании статьи слова "жилых домов и квартир" заменить словами "жилых зданий, помещений";

б) в пункте 1 слова "индивидуальных и многоквартирных жилых домов и квартир" заменить словами "жилых зданий, помещений";

в) в пункте 2 слова "индивидуальных и многоквартирных жилых домов и квартир" заменить словами "жилых зданий, помещений", дополнить словами ", за исключением залога в целях обеспечения возврата кредита или займа предоставленного на строительство наемного дома в соответствии со статьей 77¹ настоящего Федерального закона";

г) пункт 3 изложить в следующей редакции:

"3. Гостиницы, дома отдыха, садовые дома и другие здания, помещения, не предназначенные для постоянного проживания, могут быть предметом ипотеки на общих основаниях. Правила, установленные для ипотеки жилых зданий, помещений, на них не распространяются".";

д) пункт 4 признать утратившим силу;

е) в пункте 5 слова "жилого дома или квартиры" заменить словами "жилого здания, помещения";

12) статью 75 изложить в следующей редакции:

**"Статья 75. Ипотека квартир в многоквартирном доме,
комнат в коммунальной квартире**

При ипотеке квартиры в многоквартирном доме заложенной считается наряду с данным жилым помещением принадлежащая залогодателю соответствующая доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

При ипотеке комнаты в коммунальной квартире заложенными считаются наряду с данным жилым помещением принадлежащие залогодателю соответствующие доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в такой квартире и доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.";

13) в статье 77:

а) в наименовании слова "жилых домов и квартир" заменить словами "жилых зданий, помещений";

б) в пункте 1:

слова "Жилое помещение" заменить словами "Жилое здание, помещение", слова "указанного жилого помещения" заменить словами "указанного жилого здания, помещения";

в) в пункте 2 слова "жилого дома или квартиры" заменить словами "жилого здания, помещения";

г) в пункте 4:

в абзаце первом слова "Жилое помещение (жилые помещения)" заменить словами "Жилое здание, помещение", слова "этот жилой дом или эту квартиру" заменить словами "эти жилое здание, помещение", слова "жилого помещения (жилых помещений)" заменить словами "жилого здания, помещения";

в абзаце втором слова "жилого помещения (жилых помещений)" заменить словами "жилого здания, помещения";

14) в статье 78:

а) в наименовании статьи слова "жилой дом или квартиру" заменить словами "жилое здание, помещение";

б) в пункте 1:

в абзаце первом слова "заложенные жилой дом или квартиру" заменить словами "заложенные жилые здание, помещение", слова "таких жилом доме или квартире" заменить словами "таких жилых здании,

помещении", слова "такие жилой дом или квартира" заменить словами "такие жилые здание, помещение", слова "таких или иных жилого дома или квартиры" заменить словами "таких или других жилых здания, помещения", слова "строительство жилого дома или квартиры" заменить словами "строительство жилых здания, помещения";

в абзаце втором слова "таких жилого дома или квартиры" заменить словами "таких жилых здания, помещения";

в) в пункте 2:

в абзаце первом слова "жилой дом или квартиру" заменить словами "жилые здание, помещение";

в абзаце втором слова "Жилой дом или квартира" заменить словами "Жилые здание, помещение";

г) в пункте 3 слова "жилого помещения" заменить словами "жилого здания, помещения".

Статья 2

Внести в Земельный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4147; 2006, № 23, ст. 2380; № 50, ст. 5279, 5282; № 52, ст. 5498; 2008, № 30, ст. 3597, 3616; 2009, № 1, ст. 19; 2011, № 30, ст. 4562, 4590, 4594; 2013, № 27, ст. 3477; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4235; 2015, № 1, ст. 52; № 10, ст. 1418; № 27,

ст. 3997; № 29, ст. 4378; 2016, № 27, ст. 4294, 4306; 2017, № 27, ст. 3940; № 31, ст. 4829; 2018, № 28, ст. 4149; № 32, ст. 5133, 5135) следующие изменения:

1) главу I дополнить статьей 6¹ следующего содержания:

"Статья 6¹. Улучшения земельного участка

1. Неотделимыми улучшениями земельного участка являются:

- 1) искусственные водоемы, созданные на земельном участке;
- 2) деревья, кустарники и иные растения;
- 3) замощения, покрытия, ограждения;
- 4) элементы благоустройства территории.

2. Иные улучшения земельного участка, не указанные в пункте 1 настоящей статьи, в том числе некапитальные объекты, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, являются отделимыми.

3. Линейные объекты, расположенные на земельных участках или под их поверхностью, не принадлежащих собственнику линейного объекта, не являются улучшением земельного участка независимо от того, каким образом данный объект закреплен на земле или под ее поверхностью.

4. Если части улучшения расположены на нескольких земельных участках собственник или иной правообладатель земельного участка, на котором расположены соответствующая часть улучшения, не вправе ее уничтожать или повреждать если такое уничтожение или повреждение приведет к невозможности использования по назначению улучшения в целом, если иное не установлено соглашением между собственниками таких земельных участков. Указанные лица также вправе заключить соглашение о порядке совместного использования расположенных на смежных и (или) иных земельных участках улучшениях таких земельных участков.

Собственник или иной правообладатель земельного участка вправе осуществить снос или замену возведенного им или лицом, у которого такой земельный участок был приобретен, ограждения без согласования с правообладателем смежного земельного участка при условии предупреждения такого правообладателя не менее чем за один месяц до указанного сноса, замены.";

2) статью 11⁴ дополнить пунктом 8 следующего содержания:

"8. В случае исключения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства из единого недвижимого комплекса либо раздела единого недвижимого комплекса с прекращением его

существования одновременно может быть образован земельный участок для размещения соответствующего здания, сооружения, объекта незавершенного строительства.";

3) в статье 39¹¹:

б) пункт 21 дополнить подпунктом 4¹ следующего содержания:

"4¹) об улучшениях земельного участка;».

Статья 3

Пункт 20 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4148; 2003, № 28, ст. 2875; № 50, ст. 4846; 2004, № 41, ст. 3993; 2005, № 1, ст. 17; № 25, ст. 2425; 2006, № 1, ст. 3, 17; № 17, ст. 1782; № 27, ст. 2881; № 52, ст. 5498; 2007, № 7, ст. 834; № 31, ст. 4009; № 43, ст. 5084; № 46, ст. 5553; № 48, ст. 5812; № 49, ст. 6071; 2008, № 30, ст. 3597; 2009, № 1, ст. 19; № 19, ст. 2281, 2283; № 29, ст. 3582; № 52, ст. 6418, 6427; 2010, № 30, ст. 3999; 2011, № 1, ст. 47; № 13, ст. 1688; № 29, ст. 4300; № 30, ст. 4562; № 49, ст. 7027; № 51, ст. 7448; 2012, № 27, ст. 3587; № 53, ст. 7614, 7615; 2013, № 14, ст. 1651; № 23, ст. 2866, 2881; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4072; 2018, № 32, ст. 5134) признать утратившим силу.

Статья 4

Внести в Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 26, ст. 2519; 2013, № 30, ст. 4078; 2014, № 43, ст. 5799; 2018, № 1, ст. 42) следующие изменения:

1) в части первой статьи 3 слова "относятся объекты недвижимого имущества (включая объекты археологического наследия) и иные объекты" заменить словами "относятся объекты недвижимого имущества и иные объекты";

2) второе предложение пункта 6¹ статьи 45¹ изложить в следующей редакции:

"Физические и юридические лица, проводящие полевые археологические работы, вправе требовать от собственников и (или) пользователей земельных (лесных) участков, в границах которых расположены объекты археологического наследия, предоставления права ограниченного пользования участком (сервитута) в целях проведения указанных работ.».

Статья 5

Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2006, № 52, ст. 5498; 2007, № 1, ст. 13; № 43, ст. 5084; 2008, № 30, ст. 3616; 2011, № 23, ст. 3263; № 30, ст. 4590; № 49, ст. 7061; 2012, № 26, ст. 3446; № 31, ст. 4322; № 53, ст. 7596; 2013, № 52, ст. 6982; 2014, № 26, ст. 3406; № 30, ст. 4218, 4256, 4264; № 49, ст. 6928; 2016, № 23, ст. 3299; № 27, ст. 4294; № 28, ст. 4558; 2017, № 27, ст. 3946; 2018, № 1, ст. 69; № 15, ст. 2030; № 31, ст. 4861) следующие изменения:

1) в статье 16:

а) в части 1:

пункт 1 признать утратившим силу;

в пункте 2 слова «, часть квартиры» исключить;

б) часть 2 дополнить предложением следующего содержания: «К правоотношениям, предметом которых являются жилые дома, применяются положения настоящего Кодекса о квартирах, за исключением положений, регулирующих правоотношения, связанные с общим имуществом в многоквартирном доме.»;

в) часть 4 дополнить предложением следующего содержания:
"Комната не участвует в гражданском обороте в качестве вещи, за исключением комнат в коммунальной квартире.";

2) часть 2 статьи 25 изложить в следующей редакции:

«2. Перепланировка помещения в многоквартирном доме представляет собой изменение его внутренней планировки и (или) конфигурации, в результате которых изменяются границы и (или) площадь такого помещения. Изменение конфигурации помещений в результате перепланировки является основанием для внесения изменений в запись Единого государственного реестра недвижимости о таком помещении и об иных помещениях (в случае если в результате перепланировки была также изменена конфигурация иных помещений).»;

3) часть 2 статьи 26 дополнить пунктом 2¹ следующего содержания:

"2¹) соглашение об образовании недвижимости в случае, если данное помещение образуется из помещения, находящегося в общей собственности или помещения принадлежат нескольким лицам;"

Статья 6

Внести в Градостроительный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 16; № 30, ст. 3128; 2006, № 1, ст. 10, 21; № 23, ст. 2380; № 31, ст. 3442; № 50,

ст. 5279; № 52, ст. 5498; 2007, № 1, ст. 21; № 21, ст. 2455; № 31, ст. 4012; № 45, ст. 5417; № 46, ст. 5553; № 50, ст. 6237; 2008, № 20, ст. 2251, 2260; № 29, ст. 3418; № 30, ст. 3604, 3616; № 52, ст. 6236; 2009, № 1, ст. 17; № 29, ст. 3601; № 48, ст. 5711; № 52, ст. 6419; 2010, № 31, ст. 4195, 4209; № 48, ст. 6246; № 49, ст. 6410; 2011, № 13, ст. 1688; № 17, ст. 2310; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4281, 4291; № 30, ст. 4563, 4572, 4590, 4591, 4594, 4605; № 49, ст. 7015, 7042; № 50, ст. 7343; 2012, № 26, ст. 3446; № 30, ст. 4171; № 31, ст. 4322; № 47, ст. 6390; № 53, ст. 7614, 7619, 7643; 2013, № 9, ст. 873, 874; № 14, ст. 1651; № 23, ст. 2871; № 27, ст. 3477, 3480; № 30, ст. 4040, 4080; № 43, ст. 5452; № 52, ст. 6961, 6983; 2014, № 14, ст. 1557; № 16, ст. 1837; № 19, ст. 2336; № 26, ст. 3377, 3386, 3387; № 30, ст. 4218, 4220, 4225; № 42, ст. 5615; № 43, ст. 5799, 5804; № 48, ст. 6640; 2015, № 1, ст. 9, 11, 38, 52, 72, 86; № 17, ст. 2477; № 27, ст. 3967; № 29, ст. 4339, 4342, 4350, 4378, 4389; № 48, ст. 6705; 2016, № 1, ст. 22, 79; № 27, ст. 4306; 2017, № 25, ст. 3595; 2018, № 32, ст. 5135) следующие изменения:

1) в статье 1:

а) пункт 10 изложить в следующей редакции:

«10) объект капитального строительства – создаваемое в результате строительства здание, сооружение, в том числе строительство которого не завершено (объект незавершенного строительства), за исключением

некапитальных объектов и улучшений земельного участка (замощение, покрытие, ограждение и другие). Объекты капитального строительства являются объектами недвижимости, за исключением случаев, установленных федеральными законами;»;

б) пункт 10² изложить в следующей редакции:

«10²) некапитальные объекты – объекты, находящиеся на земле под собственной тяжестью, конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж без ущерба их назначению и без изменения их основных характеристик (киоски, навесы, другие подобные объекты). Некапитальные объекты не являются недвижимыми вещами, но могут быть прикреплены к земле без сооружения фундамента или выполнения иных подобных работ, иметь технологическое присоединение к сетям инженерно-технического обеспечения. В случае соответствия некапитальных объектов признакам, предусмотренным статьей 141⁶ Гражданского кодекса Российской Федерации, они могут являться улучшениями земельного участка, на котором они расположены;»

в) в пункте 13 слово "строений," исключить;

г) в пункте 14¹:

после слов «реконструкция линейных объектов» дополнить словами «(их участков (частей))»;

дополнить предложением следующего содержания:

"Реконструкцией линейного объекта не является изменение его протяженности в связи с разделом линейного объекта или объединением с иным линейным объектом, осуществляемыми без проведения строительных работ, выполнением работ по сносу (демонтажу) части линейного объекта, включение линейного объекта в состав единого недвижимого комплекса или исключение линейного объекта из состава такого комплекса.";

д) в пункте 36 слова "строений," исключить;

е) в пункте 37 слова "строению," исключить;

ж) в пункте 38 слова "строений," исключить;

2) в части 1 статьи 38:

а) в части 1:

в пункте 2 слово "строений," исключить;

в пункте 3 слово "строений," исключить;

3) в части 2 статьи 40 слово "строений," исключить;

4) в пункте 3 части 6 статьи 43 слово "строений," исключить;

5) в части 6 статьи 46¹ слово "строений," исключить;

6) в пункте 1 части 3 статьи 46² слово "строений," исключить;

7) в части 4 статьи 47:

а) в пункте 2 слово "строений," исключить;

б) в пункте 3 слово "строений," исключить;

8) в подпункте "а" пункта 3 части 12 статьи 48 слово "строений,"
исключить;

9) в пункте 3 части 17 статьи 51 слово "строений" заменить словом
"зданий";

13) статью 55²⁴ дополнить частью 14 следующего содержания:

"14. При эксплуатации здания, сооружения может осуществляться перепланировка помещений, изменение границ смежных помещений, изменение границ или преобразование машино-мест, расположенных в таких здании, сооружении (далее также – изменение конфигурации помещений, машино-мест). В зависимости от характера работ по изменению конфигурации помещений, машино-мест такое изменение осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом для выполнения реконструкции объекта капитального строительства, его капитального или текущего ремонта. В результате изменения конфигурации помещений, машино-мест могут образовываться новые помещения, машино-места или изменяться характеристики помещений,

машино-мест. Особенности перепланировки помещений в многоквартирных домах устанавливаются Жилищным кодексом Российской Федерации.";

14) в части 9 статьи 55²⁵ слово "строения," исключить;

15) в статье 55³³:

а) в части 2 слово "строений," исключить;

б) в части 4 слово "строений," исключить.

Статья 7

Внести в Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4344; 2016, № 18, ст. 2495; № 27, ст. 4294; 2017, № 27, ст. 3938; 2018, № 28, ст. 4139; № 32, ст. 5131, 5133, 5135) следующие изменения:

1) часть 8 статьи 1 изложить в новой редакции:

«8. Не подлежат государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, участки недр, а также линейные объекты, для строительства которых в соответствии с установленными Правительством Российской Федерации на основании положений Градостроительного кодекса

Российской Федерации случаями не требуется разрешение на строительство.»;

2) в статье 8:

а) в части 2 слова "образования земельных участков" заменить словами "образования объектов недвижимости", слова "помещений и машино-мест, перепланировки помещений" заменить словами «изменения конфигурации помещений, машино-мест»;

б) в части 4:

в пункте 1 слова "предприятие как имущественный комплекс, или иной вид" исключить;

в пункте 8 исключить слова "или предприятия как имущественного комплекса";

пункт 22 признать утратившим силу;

в) в части 5:

в пункте 4 слово ", помещения" исключить;

в пункте 11 слова "предприятия как имущественного комплекса" исключить;

пункт 14 признать утратившими силу;

3) пункт 5 части 5 статьи 14 изложить в следующей редакции:

"5) в отношении зданий, сооружений и помещений, относящихся к имуществу общего пользования в таких зданиях, сооружениях, одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета расположенных в таких зданиях, сооружениях помещений, машино-мест;"

4) в статье 24:

а) в части 10 после слов "проекта перепланировки" дополнить словами "помещения в многоквартирном доме";

б) в части 14 слова "вспомогательного использования" заменить словами ", относящиеся к имуществу общего пользования";

в) в части 15:

после слов "государственного кадастрового учета" дополнить словом "всех";

слова "составляющих общее имущество" заменить словами "помещений, относящихся к имуществу общего пользования";

д) в части 16 слова "и (или) сооружениях" заменить словами", сооружениях, объектах незавершенного строительства";

5) часть 3 статьи 38 признать утратившей силу;

б) статью 40 дополнить частью 6³ следующего содержания:

"6³. В случае реконструкции здания, сооружения, в результате осуществления которой не образуются новые помещения, машино-места

как объекты недвижимости, а также в случае перепланировки помещений, машино-мест, в результате осуществления которой не образуются новые помещения, машино-места как объекты недвижимости, осуществляется государственный кадастровый учет в связи с изменением характеристик таких здания, сооружения, помещений, машино-мест.»;

7) в статье 41:

а) часть 1 изложить в следующей редакции:

"1. В случае образования объектов недвижимости из иных объектов недвижимости государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в отношении всех вновь образуемых объектов недвижимости если они образованы в результате:

1) раздела, в том числе здания, сооружения, помещения, машино-места в счет доли в праве общей собственности на такое здание, сооружение, помещение, машино-место, или объединения объектов недвижимости;

2) перераспределения земельных участков, земельных участков и (или) земель;

3) выдела из земельных участков в счет доли (долей) в праве общей собственности на него (в том числе земельной доли);

4) исключения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства из единого недвижимого комплекса

5) перепланировки помещений.

Правила настоящей части не распространяются на исходные объекты недвижимости, в отношении которых не осуществлена государственная регистрация прав, а также в отношении земельных участков, образуемых из земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в отношении которых непосредственно после образования не возникают права или ограничения прав, обременения объекта недвижимости, подлежащие государственной регистрации.";

б) в части 1¹ слова «и (или) максимально» исключить;

г) в части 8:

пункты 1 и 2 изложить в следующей реакции:

"1) соглашение об образовании земельных участков, если земельный участок, из которого осуществляется образование, находится в общей собственности нескольких лиц (если иное не предусмотрено законом) или при образовании земельного участка путем объединения земельных участков, принадлежащих на праве собственности разным лицам;

2) соглашение об образовании недвижимости из здания, сооружения, помещения, машино-места, если объект недвижимости, из которого

осуществляется образование, находится в общей собственности нескольких лиц или при образовании объекта недвижимости в результате объединения объектов недвижимости, принадлежащих на праве собственности разным лицам;";

в пункте 3 слова "на объект недвижимого имущества" заменить словами "на земельный участок,";

дополнить пунктом 7 следующего содержания:

"7) соглашение об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд или решение об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд, если на основании указанных документов образуются объекты недвижимости.";

д) дополнить частью 10¹ следующего содержания:

"10¹. В случае если в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации образование объектов недвижимости осуществляется по решению собственника объекта недвижимости, из которого осуществляется образование, основанием для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на образуемые объекты недвижимости является решение такого собственника, выраженное в форме заявления о государственном

кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав на образуемые объекты недвижимости.";

7) статью 46 изложить в следующей редакции:

"Статья 46. Особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении единого недвижимого комплекса

1. Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация права собственности на единый недвижимый комплекс осуществляются:

1) в связи с образованием по правилам статьи 141⁶ Гражданского кодекса Российской Федерации единого недвижимого комплекса в результате объединения объектов недвижимости, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет и права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости, по заявлению их собственника;

2) в связи с образованием по правилам статьи 141⁶ Гражданского кодекса Российской Федерации единого недвижимого комплекса в результате завершения строительства объектов недвижимости, в отношении которых осуществляется государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав в связи с их вводом в эксплуатацию и одновременно государственный кадастровый учет

и государственная регистрация прав на единый недвижимый комплекс. На основании проведенных государственного кадастрового учета и государственной регистрации права на единый недвижимый комплекс записи Единого государственного реестра недвижимости о праве на указанные объекты недвижимости погашаются.

2. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав в связи с включением в состав единого недвижимого комплекса новых объектов недвижимости, исключением объектов недвижимости из состава единого недвижимого комплекса осуществляются на основании соответствующего заявления собственника единого недвижимого комплекса. При этом представление дополнительных документов не требуется, за исключением случая, установленного частью 4 настоящей статьи.

3. Допускается включение в состав единого недвижимого комплекса нового объекта недвижимости, сведения о котором в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют, при условии представления документов, необходимых для его государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на него, одновременно с заявлением о государственном кадастровом учете изменения единого недвижимого комплекса (в части его состава).

4. Государственная регистрация перехода прав, ограничения прав в отношении объектов недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса, обременения таких объектов недвижимости, до прекращения существования единого недвижимого комплекса или исключения из его состава таких объектов недвижимости не осуществляется.

5. При снятии с государственного кадастрового учета всех зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, входящих в состав единого недвижимого комплекса, в связи с прекращением их существования, одновременно осуществляются снятие с государственного кадастрового учета и государственная регистрация прекращения прав на единый недвижимый комплекс.

7. При снятии с государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прекращения права на единый недвижимый комплекс в связи с заявлением его собственника одновременно без заявления о государственной регистрации прав вносится запись о возникновении права собственности собственника такого единого недвижимого комплекса на все объекты недвижимости, ранее входившие в его состав.";

8) дополнить статьей 46.1 следующего содержания:

"Статья 46¹. Особенности осуществления государственной регистрации прав на входящие в состав предприятия объекты недвижимости при совершении сделки с таким предприятием

При представлении на государственную регистрацию заявления о регистрации перехода (ограничения) прав, основанном на договоре, предусматривающем переход (ограничение) прав на предприятие, осуществляется государственная регистрация перехода (ограничения) прав на каждый объект недвижимости, включенный в соответствии с этим договором в состав такого предприятия.";

9) статью 70 дополнить частями 30 - 32 следующего содержания:

"30. После 1 марта 2023 года орган регистрации прав вправе без заявления правообладателя предприятия как имущественного комплекса, производственно-технологического комплекса, имущественного комплекса и иных объектов недвижимости, представляющих собой совокупность зданий, сооружений и (или) объектов незавершенного строительства, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, обеспечить внесение изменений в записи Единого государственного реестра недвижимости о таких объектах недвижимости в части изменения вида объекта недвижимости на вид объекта недвижимости "единый недвижимый комплекс" в порядке, установленном

для исправления технических ошибок в записях Единого государственного реестра недвижимости. Одновременно с внесением указанных изменений:

1) в Единый государственный реестр недвижимости вносятся записи о государственной регистрации прекращения прав на объекты недвижимости, входившие в состав такого предприятия как имущественного комплекса (кроме земельных участков), в связи с включением таких объектов в состав единого недвижимого комплекса, если согласно актуальным записям Единого государственного реестра недвижимости правообладателем таких объектов и предприятия является одно и то же лицо. При этом запись о государственной регистрации права на ранее входивший в состав предприятия как имущественного комплекса земельный участок сохраняется;

2) сведения об объектах недвижимости, имущественное право на которые входило до вступления в силу настоящего Федерального закона в состав предприятия как имущественного комплекса, и о таких имущественных правах в записях Единого государственного реестра недвижимости об этом предприятии погашаются.

В случае если в состав предприятия, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, входит исключительно имущество, не являющееся недвижимостью, такое предприятие снимается

с государственного кадастрового учета с одновременным погашением записи о праве на него.

31. В случае если при разделе единого недвижимого комплекса, указанного в части 30 настоящей статьи, или исключении из него зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства и проведении кадастровых работ для целей осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на такие здания, сооружения, объекты незавершенного строительства выявлено несоответствие характеристик указанных объектов, полученных в результате проведения кадастровых работ, и характеристик данных объектов, содержащихся в технической документации на данные объекты и в Едином государственном реестре недвижимости, данное несоответствие не является препятствием для подготовки технического плана и государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в связи с указанным разделом или исключением из состава единого недвижимого комплекса.

32. Внесение изменений в содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости сведения о едином недвижимом комплексе, указанном в части 30 настоящей статьи, в связи с исключением из него зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

осуществляется на основании заявления собственника такого единого недвижимого комплекса. При этом предоставление технического плана на единый недвижимый комплекс не требуется."

Статья 8

Пункт 2 статьи 3 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2017, № 31, ст. 4766; 2018, № 32, ст. 5133) после слов "сезонного использования," дополнить словами "которое не может быть разделено на самостоятельные объекты недвижимости,".

Статья 9

1. Объекты недвижимости, права на которые до дня вступления в силу настоящего Федерального закона зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости как на строения или которые до дня вступления в силу настоящего Федерального закона в результате осуществления государственного кадастрового учета были учтены как строения, со дня вступления в силу настоящего Федерального закона признаются зданиями. При этом внесение изменений в выданные до дня вступления в силу настоящего Федерального закона

правоустанавливающие и (или) правоудостоверяющие документы, иные документы или документацию на такие объекты не требуется.

2. Наряду с объектами недвижимости, предусмотренными подпунктом 3 пункта 1 статьи 5 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в редакции настоящего Федерального закона), по договору об ипотеке могут быть заложены части жилых домов и части квартиры, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат, которые до дня вступления в силу настоящего Федерального закона были поставлены на государственный кадастровый учет, как самостоятельные объекты недвижимости, и на них было зарегистрировано право собственности, либо в отношении которых имеются документы, подтверждающие возникновение прав на них до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

3. Указанные в части 2 настоящей статьи комнаты, в отношении которых до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, осуществлен государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав, либо права на которые возникли до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О

государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», могут участвовать в гражданском обороте наряду с иными жилыми помещениями.

Статья 10

Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 марта 2023 года.

Президент
Российской Федерации



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в целях приведения их в соответствие с Гражданским кодексом Российской Федерации в части совершенствования законодательства о недвижимом имуществе»

Проект федерального закона «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в целях приведения их в соответствие с Гражданским кодексом Российской Федерации в части совершенствования законодательства о недвижимом имуществе» (далее – законопроект) подготовлен Минэкономразвития России во исполнение поручений Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2016 г. № ИШ-П13-8143, от 19 сентября 2018 г. № ДК-П9-166пр (пункт 8), от 9 октября 2018 г. № СА-П13-6804, от 22 февраля 2022 г. № МХ-П11-2578, пункта 25 плана мероприятий («дорожной карты») «Совершенствование правового регулирования градостроительной деятельности и улучшение предпринимательского климата в сфере строительства», утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 29 июля 2013 г. № 1336-р (в редакции распоряжения Правительства Российской Федерации от 1 июня 2016 г. № 1078-р). Отдельные положения законопроектов, кроме того, направлены на исполнение подпункта «а» пункта 2 поручения Президента Российской Федерации от 31 декабря 2019 г. № Пр-2750.

Подготовка законопроекта вызвана необходимостью соотнесения положений межотраслевых нормативных правовых актов, содержащих нормы земельного, жилищного, градостроительного законодательства, иного законодательства, затрагивающего вопросы оборота недвижимости, с нововведениями, предусмотренными принятым Федеральным законом от 21 декабря 2021 г. № 430-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации», а также проектом федерального закона «О внесении изменений в часть первую и вторую Гражданского кодекса Российской Федерации в части совершенствования законодательства о недвижимом имуществе».

Разработка указанных законопроектов осуществляется на основе Концепции изменений федерального законодательства, направленных на создание правового режима единого объекта недвижимости, подготовленной во исполнение поручения

Правительства Российской Федерации от 4 марта 2016 г. № ИШ-П13-1858 и представленной в Правительство Российской Федерации в ноябре 2016 г. (далее – Концепция), в рамках которой выработаны основные направления установления комплексного нормативного правового регулирования, направленного на совершенствование сложившегося гражданского оборота недвижимости.

Основной целью законопроекта является приведение положений отдельных федеральных законов в соответствие с планируемыми изменениями в Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), предусматривающими правовой порядок образования нового объекта недвижимости из существующих объектов недвижимого имущества (за исключением земельных участков) путем раздела, объединения, выдела этих объектов, а также введение четких признаков объектов недвижимости, систематизацию и комплексное решение вопроса установления взаимосвязи применяемых в законодательстве понятий, связанных с объектами недвижимости.

В частности, законопроект предусматривает внесение изменений и дополнений в Земельный кодекс Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс), Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс), Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации недвижимости), Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке), Федеральный закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Федеральный закон от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в части создания эффективного механизма правового регулирования оборота недвижимого имущества.

Изменения, предусмотренные в Закон об ипотеке, необходимы в связи с предполагаемыми изменениями в гражданское законодательство, исключаящими правило о признании предприятий объектами недвижимости, а также в связи с новыми правилами преобразования единого недвижимого комплекса. При этом

законопроект не исключает распространение действия Закона об ипотеке на предприятия, но устанавливает, что обременение в виде залога в таком случае устанавливается в отношении недвижимого имущества, входящего в состав предприятия. Основная часть изменений в Закон об ипотеке направлена на приведение используемой в нем терминологии в соответствие с новыми обозначениями, вводимыми в законодательство Российской Федерации в рамках реализации Концепции.

В свою очередь, в развитие проектируемых изменений в Гражданский кодекс, закрепляющих новое для законодательства понятие «улучшение объекта недвижимого имущества», законопроектом закреплен в Земельном кодексе перечень объектов, которые могут являться улучшениями земельного участка, сформированный исходя из правовой природы, конструктивных особенностей таких объектов и возможности их оборотоспособности.

Большая часть изменений предусмотрена и в Жилищный кодекс, основная задача которых – систематизация понятийного аппарата различных федеральных законов, затрагивающих вопросы оборота объектов недвижимости жилого назначения.

Основной причиной внесения изменений в Градостроительный кодекс является отсутствие ясности в вопросах соотношения основных понятий градостроительного законодательства («объект капитального строительства», «вспомогательное сооружение» и др.) с основными понятиями, используемыми в гражданском («недвижимая вещь», «постройка») и земельном законодательстве («здание», «сооружение»).

Неясна связь объекта капитального строительства с необходимостью получения разрешения на его строительство. К примеру, действующий Градостроительный кодекс допускает строительство объектов, которые не требуют получения разрешения на строительство, но могут участвовать в гражданском обороте в виде недвижимых вещей, например, дачные и садовые дома. Кроме того, законами субъектов Российской Федерации разрешено регулировать вопрос о необходимости выдачи разрешений на строительство, при том, что значительная часть строящихся без выдачи разрешений таких объектов регистрируется в качестве объектов недвижимости.

Предлагаемые законопроектом изменения позволят сблизить правовую природу понятий «объект капитального строительства» и «объект недвижимости» и устранить неясность правового положения отдельных видов построек.

Изменения в Закон о регистрации недвижимости обусловлены необходимостью закрепления особенностей осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации недвижимости с учетом предлагаемых изменений в гражданское законодательство.

Законопроект не подпадает под сферу действия Договора о Евразийском экономическом союзе от 29 мая 2014 года, а также иных международных договоров Российской Федерации. Реализация положений законопроекта не влияет на достижение целей государственных программ Российской Федерации.



ПЕРЕЧЕНЬ

федеральных законов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в целях приведения их в соответствие с Гражданским кодексом Российской Федерации в части совершенствования законодательства о недвижимом имуществе»

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в целях приведения их в соответствие с Гражданским кодексом Российской Федерации в части совершенствования законодательства о недвижимом имуществе» обусловлено принятием Федерального закона «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации в части совершенствования законодательства о недвижимом имуществе».

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в целях приведения их в соответствие с Гражданским кодексом Российской Федерации в части совершенствования законодательства о недвижимом имуществе» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия других федеральных законов.



ПЕРЕЧЕНЬ

нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в целях приведения их в соответствие с Гражданским кодексом Российской Федерации в части совершенствования законодательства о недвижимом имуществе»

В связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в целях приведения их в соответствие с Гражданским кодексом Российской Федерации в части совершенствования законодательства о недвижимом имуществе» (далее – Федеральный закон) не потребует принятия новых или внесения изменений в действующие нормативные правовые акты или признания их утратившими силу.



ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

**к проекту федерального закона «О внесении изменений
в законодательные акты Российской Федерации в целях приведения
их в соответствие с Гражданским кодексом Российской Федерации
в части совершенствования законодательства
о недвижимом имуществе»**

Реализация Федерального закона «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в целях приведения их в соответствие с Гражданским кодексом Российской Федерации в части совершенствования законодательства о недвижимом имуществе» не потребует дополнительных расходов за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

