

О законопроектах, устанавливающих понятие и содержание объектов недвижимости

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) принимает активное участие в работе над законопроектами, которые предполагают внесение изменений в Гражданский кодекс РФ и ряд других законодательных актов в части совершенствования законодательства о недвижимом имуществе. В октябре 2018 года несколько таких законопроектов представлены Минэкономразвития России в Правительство Российской Федерации.

Законопроекты устанавливают четкое понятие объекта недвижимости, а также критерии разграничения движимых и недвижимых вещей. Сейчас по Гражданскому кодексу к недвижимости относятся земельные участки, а также здания и сооружения, прочно связанные с землей и перемещение которых невозможно без причинения им несоизмеримого ущерба. Однако в современных условиях технически переместить с одного места на другое (в том числе в пределах одного земельного участка) можно практически любой объект. Законопроекты также предлагают усовершенствовать институт «составной» недвижимости за счет уточнения содержания понятия «единый недвижимый комплекс», который уже существует в действующем законодательстве.

Законопроекты предлагают признаки объекта недвижимости, которые могут определяться уже на стадии проектирования и строительства и в последующем могут быть подтверждены документально. Кроме того, проекты законов с учетом сложившейся судебной практики, из-за более четкого определения признаков объектов недвижимости связывают его с уже применяемыми в законодательстве понятиями – «объект капитального строительства», «объект некапитального строительства», «вспомогательное и временное строение и сооружение», «строение» и пр.

Согласно законопроектам, строения, для возведения которых не нужно разрешение на строительство или уведомление о предстоящем строительстве, автоматически перестают быть самостоятельными недвижимыми вещами, а юридически становятся «улучшениями» земельного участка. Улучшениями земельного участка или других объектов недвижимости предлагается считать временные строения и вспомогательные постройки, которые в связи с принятием законопроектов не смогут признаваться недвижимостью (например, замощения, ограждения и пр.). В зависимости от прочности связи с недвижимостью улучшения разделяются на отделимые и неотделимые, однако будут выступать с недвижимостью в обороте как единое целое. Переходными положениями предлагается предусмотреть, что ряд объектов, для строительства которых ранее не требовалось разрешения на строительство или уведомления останутся объектами недвижимости. Это относится к жилым домам и жилым строениям, которые были размещены на садовых и дачных участках, к гаражам, а также к буровым скважинам (за исключением артезианских скважин).

В отношении прочих объектов, не отвечающих новым признакам недвижимости, но права на которые были зарегистрированы в ЕГРН, будет установлена процедура исключения сведений о таких объектах из реестра в судебном или во внесудебном порядке в зависимости от вида и характеристик объекта.

Материал подготовлен Управлением
Росреестра по Новосибирской области