

LEGAL ALERT ЗАКОНОПРОЕКТА В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

28 марта 2022 г. опубликован текст подготовленного Росреестром законопроекта о внесении изменений в Гражданский кодекс. Законопроект предполагает изменение правового регулирования недвижимости. По мнению разработчиков законопроекта изменения должны затронуть следующие вопросы:

Понятие недвижимой вещи

Согласно законопроекту 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.

Росреестр предлагает отказаться от ключевого критерия недвижимости — прочной связи с землей и определить недвижимость путем перечисления вещей.

При этом, также предлагается ввести критерий движимого объекта: нахождение на земле исключительно под собственной тяжестью.

Правовой режим предприятия

Предлагается не признавать предприятие особым объектом недвижимости.

По мнению разработчиков законопроекта, 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 ЕГРН, который не может учитывать изменчивость наполнения содержания предприятия как недвижимой вещи, а также должным образом не может передавать содержание активов, не являющихся недвижимым имуществом.

При этом нормы о предприятии как об особом объекте гражданских прав сохраняются.

Предприятие, права на которое зарегистрировано в ЕГРН до дня вступления в силу предполагаемых поправок, признается единым недвижимым комплексом.¹ Земельные участки в единый недвижимый комплекс не включаются.

Не требуется замена ранее выданных документов или внесение в них изменений в отношении предприятий. Однако правообладатели вправе изменить сведения ЕГРН в части вида объекта недвижимости на вид «единый недвижимый комплекс».

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.

¹ Это правило также распространяется на иной имущественный комплекс, представляющий собой совокупность зданий, сооружений и (или) объектов незавершенного строительства, в том числе производственно-технологический комплекс, сооружение, представляющее собой сложную вещь.

Единый недвижимый комплекс (ЕНК)

Из определения ЕНК предлагается исключить признак единого назначения зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, и входящих в ЕНК.

ЕНК расположен на одном земельном участке, который не подлежит включению в состав единого недвижимого комплекса.

Конкретизируются положения об образовании, разделе ЕНК, исключении недвижимых вещей из ЕНК.

Объекты незавершенного строительства

Предлагается закрепить в ГК разработанный практикой² признак объектов незавершенного строительства – наличие фундамента.

Сооружение, строительство которого не предполагает наличие фундамента, не может являться объектом незавершенного строительства.

Ранее созданные объекты незавершенного строительства, не соответствующие данным признакам, не прекращают свое существование в качестве недвижимых вещей.

Образование объектов недвижимости³

Закрепляются основания, способы образования объектов недвижимости, момент образования объектов, требования к их количеству (в здании, сооружении может быть образовано или создано не менее двух помещений и машино-мест).

Согласно пояснительной записке, законопроектом предлагается урегулировать вопрос образования объектов недвижимого имущества по аналогии с действующим порядком образования земельных участков.

Улучшения недвижимого имущества

Предлагается ввести новую статью об улучшениях недвижимого имущества.

Движимая вещь, которая считается неотделимым улучшением объекта недвижимости, выступает с ним в обороте как единое целое, если законом не предусмотрено иное.

Отделимые улучшения объектов недвижимости выступают с ними в обороте как единое целое до момента их отделения.

Оборудование, расположенное в здании или сооружении, может являться его неотделимым либо отделимым 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.

² п. 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25;

³ Конкретизация положений поправок, внесенных Федеральным законом от 21.12.2021 N 430-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации».

Возникновение права собственности на созданные здания, сооружения и расположенные в них помещения и машино-места, объекты незавершенного строительства⁴

Предлагается исключить норму, согласно которой здания, сооружения, иное недвижимое имущество, созданные лицом, которому земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, являются его собственностью.

Право собственности на созданное здание, сооружение, объект незавершенного строительства, возникает у собственника земельного участка, на котором они расположены.

Иные предложения законопроекта:

Установить, что законом может быть предусмотрен иной момент возникновения (не являющийся моментом государственной регистрации) права собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество.

Рента подлежит государственной регистрации как обременение объекта недвижимости.

Установить в ГК момент создания здания/сооружения - принятие решения о вводе их в эксплуатацию. Здания и сооружения, ввод в эксплуатацию которых не предусматривается, считаются созданными с момента завершения их строительства.

Внести в ГК определение машино-места, предусмотренное ГрК, и нормы из закона «О недрах».

Срок вступления в силу предлагаемых изменений – 1 марта 2023 года.

⁴ Конкретизируются положения поправок, внесенных Федеральным законом от 21.12.2021 N 430-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации».