****

***Росреестр принимает участие в совершенствовании законодательства о недвижимом имуществе.***

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. 17 октября 2018 года законопроекты 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 несоразмерного ущерба. Однако в современных условиях 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 института «единый недвижимый комплекс», который уже существует в действующем законодательстве.

Законопроектами предлагаются признаки объекта недвижимости, которые могут предопределяться 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. Строения, для возведения которых не нужно разрешение на строительство или уведомление о предстоящем строительстве, согласно законопроектам, 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. «Неотделимыми улучшениями земельного участка», например, предлагается считать линейные объекты (железные и автомобильные дороги, линии электропередачи, кабели связи). К «отделимым улучшениям земельного участка», в частности, будут отнесены беседки и теплицы, то есть некапитальные объекты.

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, 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. Основной задачей законопроектов также является установление порядка образования объектов недвижимости из существующих построек. В отличие от образования земельных участков, которые обособляются друг от друга условной чертой, другие объекты недвижимости, как правило, должны быть обособлены друг от друга перекрытиями или перегородками. Поэтому особое внимание уделяется юридически значимым действиям   
по оформлению объекта недвижимости с проведением строительных работ. При этом учтено, что в постройках могут быть случаи образования объекта недвижимости без проведения строительных работ, например, объединение или раздел линейного сооружения, раздел дома блокированной застройки (таунхауза), объединение машино-мест.

Значимо то, что законопроекты упорядочивают способы возникновения, а также прекращения существования объектов недвижимости. В частности, объект может быть создан при строительстве, образован, изменен при реконструкции, перепланировке путем его раздела, объединения, выдела. Прекращено существование объекта возможно путем полной ликвидации при сносе или гибели.

Внесение предлагаемых изменений в законодательство позволит урегулировать спорные вопросы между налогоплательщиками и налоговыми органами при применении льготы по налогу на имущество организаций в отношении недвижимого имущества.

Начальник Межмуниципального

Княгининского отдела

Управления Росреестра по

Нижегородской области

Л.В. Сергеева