# Росреестр Татарстана о законопроектах, устанавливающих понятие и содержание недвижимости

**Росреестр принимает 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. Данные законопроекты устанавливают четкое понятие объекта недвижимости, а также критерии разграничения движимых и недвижимых вещей.**



Как пояснила **начальник отдела государственной регистрации недвижимости физических лиц Управления Росреестра по Республике Татарстан Эндже Мухаметгалиева,** в настоящее время согласно 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, в том числе дом.

Законопроекты предлагают **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.

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, ограждения и пр.).

В зависимости от прочности связи с недвижимостью улучшения разделяются на отделимые и неотделимые, однако они 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 будут отнесены, например, беседки и теплицы, то есть некапитальные объекты.

При этом, как поясняет **Эндже Мухаметгалиева**, 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 и некоторым другим объектам.

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.

Законопроекты предлагают порядок **формирования «единого недвижимого комплекса»,** который объединяет земельный участок и все здания на нем, находящиеся в собственности одного лица. Предлагается также считать «единым недвижимым комплексом» «предприятия» и «имущественные и производственно-технологические комплексы», а эти понятия убрать из законодательства. Соответствующие изменения предоставляют право собственнику объектов недвижимости создать единый недвижимый комплекс из принадлежащих ему объектов недвижимости, если они расположены на одном земельном участке.

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.

**Эндже Мухаметгалиева** подчеркивает, что в случае принятия указанных законопроектов будет устранена необходимость совершения отдельных регистрационных действий в отношении ряда объектов недвижимости, в том числе за счет создания единого недвижимого комплекса. Вследствие этого последует сокращение расходов, в том числе связанных с подготовкой документов для постановки объектов на государственный кадастровый учет, а также с регистрацией прав.

Кроме того, внесение предлагаемых изменений в законодательство позволит урегулировать спорные вопросы между налогоплательщиками и налоговыми органами, например, при применении льготы по налогу на имущество организаций в отношении движимого имущества.

*Пресс-служба*