

## **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**

### **О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в целях приведения их в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации**

#### **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, ст. 4294; 2017, № 27, ст. 3938) следующие изменения:

1) в пункте 1 статье 5:

а) подпункты 2, 3 изложить в следующей редакции:

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

3) жилые здания, квартиры, комнаты в коммунальных квартирах;»;

б) абзац восьмой изложить в следующей редакции:

«Здания, в том числе жилые, и сооружения, обладающие признаками объектов недвижимости, могут быть предметом ипотеки при условии соблюдения правил статьи 69 настоящего Федерального закона.»;

2) в пункте 2.1 статьи 20 слова «жилых помещений» заменить словами «индивидуальных жилых домов, блокированных жилых домов или квартир»;

3) в абзаце втором пункта 1 статьи 25 слова «жилое помещение приобретено или построено» заменить словами «индивидуальный жилой дом, блокированный жилой дом или квартира приобретены или построены»;

4) в пункте 3 статьи 53 слова «жилого помещения» заменить словами «индивидуального жилого дома, блокированного жилого дома, квартиры»;

5) в подпункте 1 пункта 5 статьи 55 слова «жилое помещение, принадлежащее» словами «индивидуального жилого дома, блокированного жилого дома, квартиры, принадлежащие»;

6) в пункте 5 статьи 61 слова «жилое помещение» в соответствующем падеже и числе заменить словами «индивидуальный жилой дом, блокированный жилой дом, квартира» в соответствующем падеже и числе;

7) в статье 69:

а) в наименовании статьи слово «предприятий» заменить словом «единого недвижимого комплекса»;

б) абзац первый изложить в следующей редакции:

«При ипотеке единого недвижимого комплекса право залога распространяется на все включенные (включаемые) в его состав или

выделенные из его состава после возникновения ипотеки здания, сооружения, земельные участки.»;

в) абзац четвертый изложить в следующей редакции:

«Без согласия залогодержателя залогодатель не вправе осуществлять снос и реконструкцию объектов, входящих в состав единого недвижимого комплекса, однако вправе включать в его состав иные, в том числе вновь построенные, объекты недвижимости, а также земельные участки.»;

г) дополнить абзацем пятым следующего содержания:

«Прекращение существования единого недвижимого комплекса, являющегося предметом залога, и выдел из него объектов недвижимости осуществляются без согласия залогодержателя при условии сохранения залога на все объекты недвижимости, ранее входивших в состав единого недвижимого комплекса.»;

8) в наименовании главы XIII слова «жилых домов и квартир» заменить словами «жилых зданий и жилых помещений»;

9) в статье 74:

а) в наименовании статьи слова «жилых домов и квартир» заменить словами «индивидуальных жилых домов, блокированных жилых домов или квартир»;

б) в пункте 1 слова «индивидуальных и многоквартирных жилых домов и квартир» заменить словами «жилых зданий и квартир »;

в) в пункте 2 слова «индивидуальных и многоквартирных жилых домов и квартир» заменить словами «жилых зданий и квартир», дополнить словами «, за

исключением залога в целях обеспечения кредита или займа на строительство наемного дома в соответствии со статьей 77<sup>1</sup> настоящего Федерального закона»;

г) пункт 3 изложить в следующей редакции:

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

д) в пункте 5 слова «жилого дома» заменить словами «жилого здания»;

10) статью 75 изложить в следующей редакции:

«Статья 75. Ипотека квартир в многоквартирном доме

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

11) в статье 76:

а) в наименовании статьи слова «жилых домов» заменить словами «жилых зданий»;

б) слова «сооружения жилого дома» заменить словами «строительства жилого здания», слова «строительства жилого дома» заменить словами «строительства жилого здания»;

12) в статье 77:

а) в наименовании статьи слова «жилых домов» заменить словами «индивидуальных жилых домов, блокированных жилых домов и квартир»;

б) в пункте 1:

слова «Жилое помещение,» заменить словами «Индивидуальный жилой дом, блокированный жилой дом или квартира,»;

слова «указанного жилого помещения» заменить словами «указанного индивидуального жилого дома, блокированного жилого дома или квартиры»;

в) в пункте 2 слова «жилого дома» заменить словами «индивидуального жилого дома, блокированного жилого дома»;

г) в пункте 4:

в абзаце первом:

слова «Жилое помещение (жилые помещения)» заменить словами «Индивидуальный жилой дом, блокированный жилой дом или квартира»;

слова «жилой дом или эту квартиру» заменить словами «это жилое здание или эту квартиру»;

в абзаце втором слова «жилого помещения (жилых помещений)» заменить словами «индивидуального жилого дома, блокированного жилого дома, квартиры»;

13) в статье 78:

а) в наименовании статьи слова «жилой дом» заменить словами «индивидуальный жилой дом, блокированный жилой дом»;

б) в пункте 1:

слова «заложенные жилой дом или квартиру» заменить словами «заложенные индивидуальный жилой дом, блокированный жилой дом или квартиру»;

слова «таких жилом доме или квартире» заменить словами «таких индивидуальном жилом доме, блокированном жилом доме или квартире»;

слова «такие жилой дом или квартира» заменить словами «такие индивидуальный жилой дом, блокированный жилой дом или квартира»;

слова «таких или иных жилого дома или квартиры» заменить словами «таких или других индивидуального жилого дома, блокированного жилого дома квартиры»;

слова «строительство жилого дома или квартиры» заменить словами «строительства индивидуального жилого дома, блокированного жилого дома или квартиры»;

слова «Освобождение таких жилого дома или квартиры» заменить словами «Освобождение такого индивидуального жилого дома, блокированного жилого дома или квартиры»;

в) в пункте 2:

слова «заложенные жилой дом или квартира» заменить словами «индивидуальный жилой дом, блокированный жилой дом или квартиру»;

слова «Жилой дом или квартира» заменить словами «Индивидуальный жилой дом, блокированный жилой дом или квартира».

## Статья 2

Внести в Земельный кодекс Российской Федерации (2001, № 44, ст. 4147; 2006, № 23, ст. 2380; № 50, ст. 5279, 5282; № 52, ст. 5498; 2008, № 30, ст. 3597, ст. 3616; 2009, № 1, ст. 19; 2011, № 30, ст. 4562, ст. 4590, ст. 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, ст. 4306; 2017, № 27, ст. 3940) следующие изменения:

1) статью 11<sup>2</sup> дополнить пунктом 9 следующего содержания:

«9. Земельный участок, предназначенный для использования по назначению образуемого объекта недвижимости, должен быть образован с ним одновременно, если исходный земельный участок является делимым.»;

2) дополнить статью 11<sup>4</sup> пунктом 8 следующего содержания:

«8. Раздел земельного участка, входящего в состав единого недвижимого комплекса, допускается при условии соблюдения принципа единства судьбы земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости.»;

3) пункт 21 статьи 39.11 дополнить подпунктом 4.1 следующего содержания:

«4.1) об улучшениях земельного участка, предусмотренных статьей 40 настоящего Кодекса;»;

4) в статье 39.16:

а) в абзаце первом заменить слова «Уполномоченный орган принимает решение» на слова «1. Уполномоченный орган принимает решение»;

б) дополнить пунктом 2 следующего содержания:

«2. Решение об отказе в предоставлении земельного участка, на котором расположены здания, сооружения, собственникам зданий, сооружений, помещений в них и (или) лицам, которым эти объекты недвижимости предоставлены на праве хозяйственного ведения или в случаях, предусмотренных статьей 39.20 настоящего Кодекса, на праве оперативного управления, без проведения торгов не принимается, в случае, если на земельном участке, помимо здания, сооружения расположены улучшения, предусмотренные статьей 40 настоящего Кодекса, а также линейные объекты, расположенные на условиях сервитута (публичного сервитута) или расположенные под поверхностью земли без оформления прав.»;

5) статью 40 дополнить пунктами 3 – 6 следующего содержания:

«3. Неотделимыми улучшениями земельного участка являются:

1) искусственные водоемы, созданные на земельном участке;

2) линейные объекты, включенные в перечень сооружений, не имеющих признаков недвижимого имущества, утверждаемый Правительством Российской Федерации.

4) объекты незавершенного строительства, за исключением случаев, когда они в соответствии с гражданским законодательством считаются объектами недвижимости.

4. Отделимыми улучшениями земельного участка являются:



1) части мелиоративных или гидротехнических сооружений, не имеющих самостоятельного назначения и (или) предназначенных для улучшения качества земель, признанных таковыми в соответствии с законодательством в области мелиорации земель;

2) вспомогательные постройки и временные постройки;

3) объекты благоустройства и малые архитектурные формы.

5. Не являются улучшениями земельного участка сооружения, расположенные на нем на условиях публичного сервитута или сервитута или в случаях, предусмотренных пунктом 8 статьи 90 настоящего Кодекса, вне зависимости от того, обладают ли указанные сооружения признаками недвижимого имущества.

6. Собственник земельного участка, имеющего улучшения, не вправе уничтожать данные улучшения, если части такого улучшения находятся на соседних земельных участках и их собственники используют данные улучшения, если иное не установлено соглашением между собственниками смежных земельных участков.».

### Статья 3

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,

ст. 4256, ст. 4264; № 49, ст. 6928; 2016, № 23, ст. 3299; № 27, ст. 4294; № 28, ст. 4558; 2017, № 27, ст. 3946) следующие изменения:

1) в статье 15:

а) части 1 и 2 изложить в следующей редакции:

«1. Объектами жилищных прав являются жилые помещения, индивидуальные и блокированные жилые дома.

2. Жилым помещением признается изолированное помещение, предназначенное и пригодное для проживания граждан, то есть отвечающее установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (далее – требования).»;

б) дополнить частями 6, 7 следующего содержания:

«6. Жилое помещение, если иное не установлено настоящим Кодексом, может быть расположено только в жилых зданиях, к которым относятся:

1) многоквартирный дом, которым является жилое здание, в состав которого входят более двух жилых помещений, доступ к которым обеспечивается через вспомогательные помещения в таком жилом здании. В состав многоквартирного дома входит общее имущество, указанное в части 1 статьи 36 настоящего Кодекса, и в таком доме могут быть расположены нежилые помещения в соответствии с требованиями настоящего Кодекса;

2) блокированный жилой дом, которым является жилое здание, образованное из дома блокированной застройки, имеющее общую стену (стены) без проемов с соседним блокированным жилым домом

и непосредственный выход на земельный участок, на котором расположено такое жилое здание.

7. Индивидуальным жилым домом является жилое здание, расположенное на отдельном земельном участке, имеющем непосредственный выход на такой земельный участок, и состоящее из не более трех надземных этажей. В индивидуальном жилом доме общее имущество и жилые помещения, как самостоятельные объекты вещных прав, не образуются.»;

2) в статье 16:

а) в часть 1 изложить в следующей редакции:

«К жилым помещениям относятся квартира или комната.

Для целей настоящего Кодекса к жилым помещениям также относится индивидуальный жилой дом, блокированный жилой дом.»;

б) часть 2 изложить в следующей редакции:

«2. Индивидуальный жилой дом, блокированный жилой дом, квартира состоят из одной или нескольких комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием.»;

в) часть 3 изложить в следующей редакции:

«3. Квартирой является структурно обособленное жилое помещение в многоквартирном доме.»;

г) часть 4 изложить в следующей редакции:

«4. Комнатой является структурно обособленная часть квартиры, индивидуального жилого дома, блокированного жилого дома, предназначенная для непосредственного проживания граждан.

Комната не участвует в гражданском обороте в качестве самостоятельной вещи, за исключением комнат в коммунальной квартире.»;

3) статью 18 дополнить вторым абзацем следующего содержания:

«Раздел индивидуального жилого дома, блокированного жилого дома на комнаты и выдел одной или нескольких комнат из индивидуального жилого дома, блокированного жилого дома, выдел из индивидуального жилого дома или жилого дома блокированной застройки одного или нескольких блокированных жилых домов, выдел из квартиры одной или нескольких комнат не допускаются.»;

4) в части 1 статьи 24 пункт 2 признать утратившим силу;

5) в части 2 статьи 26:

а) пункт 2 изложить в следующей редакции:

«2) документы, подтверждающие права на помещения, подлежащие перепланировке»;

б) дополнить пунктом 2.1 следующего содержания:

«2.1) соглашение об образовании объектов недвижимости, в случае если данное помещение образуется из жилого помещения, находящегося в общей долевой собственности;»;

б) в части 1 статьи 27 пункт 2 признать утратившим силу;

7) в статье 36:

а) в части 1:

в пункте 1 исключить слова «в том числе»;

в пункте 2 слова «иные помещения» заменить словами «помещения общего пользования»;

б) дополнить частью 7 следующего содержания:

«7. Межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки и иное подобное имущество не являются объектами недвижимого имущества и не подлежат государственному кадастровому учету. Указанные в пунктах 1, 2 части 1 настоящей статьи помещения общего пользования являются объектами недвижимого имущества и подлежат государственному кадастровому учету.»;

8) в статье 40:

а) часть 1 изложить в следующей редакции:

«1. Собственник смежных помещений (имеющих общую стену или стены без проемов) в многоквартирном доме вправе в порядке, установленном главой 4 настоящего Кодекса, объединить эти помещения в одно помещение, изменить границы между смежными помещениями (перепланировать помещения) без согласия собственников других помещений в многоквартирном доме в случае, если подобные действия не влекут за собой изменение границ помещений, принадлежащих иным собственникам помещений в многоквартирном доме, и размера общего имущества в многоквартирном доме.»;

б) дополнить частью 1.1 следующего содержания:

«1.1. Собственники помещений, в том числе всех комнат в коммунальной квартире в многоквартирном доме, в соответствии с соглашением об образовании объектов недвижимости, вправе в порядке, установленном главой 4 настоящего Кодекса, изменить границы между принадлежащими им помещениями, в том числе с изменением границ и размера общего имущества в коммунальной квартире или изменением долей в праве общей собственности на общее имущество в этой квартире.»;

9) в части 1 статьи 41 слово «помещения» заменить словом «вспомогательные помещения».

#### Статья 4

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) следующие изменения:

1) в статье 1:

а) пункт 10 изложить в следующей редакции:

«10) объект капитального строительства – объект, из которого может быть создан или образован объект недвижимого имущества, после того как строительство объекта завершено. Не являются объектами капитального строительства вспомогательные и временные постройки, в том числе быстровозводимые и передвижные постройки;»;

б) в пункте 13 исключить слово «строений»;»;

в) в пункте 14 слово «параметров объекта капитального строительства» заменить словами «внешних параметров» и дополнить словами «, а также изменение или замена внутренних несущих конструкций в ходе перепланировки помещений, являющихся частью объекта капитального строительства;» ;

г) пункт 14.1 дополнить следующим предложением «Не является реконструкцией линейного объекта его включение или исключение из состава единого недвижимого комплекса, а также изменение его длины, вызванное

исключительно разделом или объединением линейного объекта, осуществленным без проведения строительных работ;»;

д) дополнить пунктом 14<sup>4</sup> следующего содержания:

«14<sup>4</sup>) перепланировка – изменение местоположения внутренних строительных, в том числе несущих, конструкций между двумя или более смежными помещениями в здании или смежных границ машино-мест, находящихся в здании;»;

е) в пункте 29 слова «или сооружения» исключить;

2) в части 1 статьи 4 после слова «реконструкции» дополнить словом «и перепланировки»;

3) дополнить статью 37 частью 2.2 следующего содержания:

«2.2 Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства определяют назначение объекта капитального строительства, являющегося зданием (жилое, нежилое, смешанное назначение).»;

4) в части 1 статьи 38:

в пункте 2 исключить по тексту слова «строений,»;

в пункте 3 исключить слово «строений,»

5) в части 2 статьи 40 исключить слово «строений,»;

6) в пункте 3 части 6 статьи 43 исключить слово «строений,»;

7) в части 6 статьи 46.1 исключить слово «строений,»;

8) в пункте 1 части 3 статьи 46.2 исключить слово «строений,»;

9) в части 4 статьи 47:



в пункте 2 исключить по тексту слово «строений,»;

в пункте 3 исключить слово «строений,»;

10) в пункте 11.1 части 12 статьи 48 исключить слово «строений,»;

11) наименование главы 6 изложить в следующей редакции:

«Глава 6. Архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства и перепланировка»;

12) пункты 1 – 3 части 2 статьи 49 изложить в следующей редакции:

«1) индивидуальные жилые дома;

2) дома блокированной застройки с количеством этажей не более чем три, состоящие из двух или более блокированных жилых домов, количество которых не превышает десять, каждый из которых имеет общую стену (стены) без проемов с соседним блокированным жилым домом, в случае, если строительство или реконструкция такого дома осуществляется без привлечения средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации;

3) многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, в случае, если строительство или реконструкция такого многоквартирного дома осуществляется без привлечения средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации;»;

13) дополнить главу 6 статьей 50<sup>2</sup> следующего содержания:

«Статья 50<sup>2</sup>. Перепланировка объекта капитального строительства

1. Перепланировка допускается с соблюдением строительных и градостроительных норм и правил, а также установленных законодательством требований к образованию объектов недвижимости.

2. Для проведения перепланировки правообладатель здания или правообладатель входящего в состав здания помещения, машино-места (далее в настоящей статье – заявитель) представляет в орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, в полномочие которого входит рассмотрение заявления о выдаче разрешения на строительство (далее – орган, уполномоченный принимать решение о перепланировке):

- 1) заявление о перепланировке;
- 2) правоустанавливающие документы на объекты недвижимости, изменение границ которых планируется при перепланировке, в случае если права на данные объекты не зарегистрированы;
- 3) проект перепланировки, в котором указываются существующие и предполагаемые границы помещений или машино-мест;
- 4) соглашение об образовании объектов недвижимости, заключенное заинтересованными лицами, в случае, если помещение, машино-место, в отношении которого осуществляется перепланировка, находится в общей долевой собственности, либо помещения, машино-места находятся в собственности разных лиц;
- 5) заявитель вправе представить также документы, указанные в части 3 настоящей статьи.

3. Для рассмотрения заявления о перепланировке орган, уполномоченный принимать решение о перепланировке, запрашивает следующие сведения (документы), если они не были представлены заявителем:

1) сведения о регистрации права на изменяющиеся вследствие перепланировки объекты недвижимости;

2) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является объектом культурного наследия (памятником истории и культуры), либо выявленным объектом культурного наследия.

4. Решение об отказе в согласовании перепланировки принимается в случае, если:

1) не представлены определенные частью 2 настоящей статьи документы;

2) проект перепланировки не соответствует требованиям строительных или градостроительных норм и правил;

3) проект перепланировки предусматривает такие изменения объекта недвижимости, которые являются его реконструкцией или капитальным ремонтом.

5. Решение об отказе в согласовании перепланировки должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные частью 4 настоящей статьи. Указанное решение выдается или направляется

заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

6. Завершение перепланировки объекта капитального строительства подтверждается актом перепланировки.

7. Для получения акта перепланировки заявитель обязан представить технический план перепланированных объектов недвижимости. Отказ в выдаче акта перепланировки не допускается, за тем исключением, что представленный технический план не соответствует заявлению о перепланировке.

8. Акт перепланировки в электронном виде с приложением соответствующего технического плана направляется в порядке межведомственного информационного взаимодействия выдавшим его органом, уполномоченным принимать решение о перепланировке, в орган, уполномоченный на осуществление государственного кадастрового учета, для обеспечения государственного кадастрового учета в связи с образованием в результате перепланировки новых объектов недвижимости или изменением существующих объектов недвижимости.

9. Положения настоящей статьи не применяются в отношении перепланировки жилых помещений»;

14) в статье 51:

а) дополнить пункта 1 части 7 после слов «на земельный участок» словами «, единый недвижимый комплекс, если строительство предполагается осуществлять на земельном участке, включенном в состав единого

недвижимого комплекса или требуется осуществить реконструкцию здания, сооружения, включенного в состав единого недвижимого комплекса;»;

б) пункт 3 части 17 признать утратившим силу;

15) в статье 55:

а) дополнить часть 1 предложением следующего содержания: «Ввод в эксплуатацию дома блокированной застройки не осуществляется. После завершения его строительства вводятся одновременно в эксплуатацию все блокированные жилые дома, размещенные на земельных участках, предназначенных для их обслуживания, и составляющие в целом дом блокированной застройки, на строительство который было выдано разрешение на строительство.»;

б) в части 3:

пункт 1 дополнить после слов «на земельный участок» словами «, единый недвижимый комплекс, если строительство было осуществлено на земельном участке, включенном в состав единого недвижимого комплекса, или осуществлялась реконструкция здания, сооружения, включенного в состав единого недвижимого комплекса;»;

дополнить пунктом 12.1 следующего содержания:

«12.1) технические планы всех блокированных жилых домов, составляющих дом блокированной застройки, подготовленные в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", с указанием в них на земельные участки,

образованные для обслуживания (эксплуатации) таких блокированных жилых домов.».

## Статья 5

Внести в Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 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) следующие изменения:

1) в статье 8:

а) в части 4:

в пункте 1 исключить слова «предприятия как имущественного комплекса, или иной вид»;

в пункте 8 исключить и слова «или предприятия как имущественного комплекса»;

в пункте 16 слова «помещений, относящихся» заменить словами «помещений общего пользования в здании, относящихся»;

пункт 19 изложить в следующей редакции:

«19) сведения о том, что помещение в соответствии с проектной документацией здания или соглашением об образовании объектов недвижимости является помещением общего пользования в здании, то есть предназначено для совместного пользования правообладателями помещений, машино-мест в здании или является помещением общего пользования в составе общего имущества в многоквартирном доме (далее – помещение общего пользования),»;

пункт 22 исключить;

б) в части 5:

в пункте 4 исключить слова «,помещения»;

пункт 9 изложить в редакции:

«9) назначение здания (нежилое, индивидуальный жилой дом, блокированный жилой дом, многоквартирный дом, дом блокированной застройки), если объектом недвижимости является здание»;

в пункте 11 слова «предприятия как имущественного комплекса» исключить;

пункты 13 и 14 исключить;

2) в статье 24:

а) в части 10 слова «проекта перепланировки и акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки» заменить словами «проекта перепланировки, акта перепланировки, а также в случае перепланировки жилых помещений – акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки»;

б) в части 14 слова «вспомогательного использования» заменить словами «общего пользования»;

в) в части 15:

после слов «государственного кадастрового учета» дополнить словом «всех»;

слова «составляющих общее имущество» заменить словами «помещений общего пользования в составе общего имущества»;

г) часть 16 дополнить словами «и земельных участков»;

3) дополнить часть 1 статьи 32 пунктом 21 следующего содержания:

«21) о перепланировке.»;

4) часть 3 статьи 38 признать утратившей силу;

5) в статье 40:

а) в части 6 слова «сооружении, в результате реконструкции которых изменены параметры здания, сооружения» заменить словами «в результате реконструкции (перепланировки) которого изменены параметры здания»; слова «таких реконструированных здания, сооружения» заменить словами «такого здания»;

б) в части 7 слова «сооружения» исключить, слово «их» заменить на слово «его»;

в) дополнить частью 11 следующего содержания:

«11. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на объект недвижимости, образованный из здания, сооружения, помещения осуществляется на основании заявления правообладателя объекта недвижимости, из которого образуется объект недвижимости, а также прилагаемого к нему соглашения об образовании объектов недвижимости, в случае если объект недвижимости, из которого осуществляется образование, принадлежит нескольким лицам.»;

б) в статье 41:

а) часть 1 дополнить предложением следующего содержания: «Правила настоящей части не распространяются на объекты недвижимости, кадастровый



учет которых был осуществлен в соответствии с частью 5 статьи 14 настоящего Федерального закона.»;

б) часть 2 изложить в следующей редакции:

«2. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в отношении всех образуемых объектов недвижимости, если они образованы вследствие:

1) раздела или объединения земельного участка;

2) перераспределения земельных участков;

3) раздела или объединения помещений, машино-мест, сооружений;

4) завершения строительства дома блокированной застройки (в отношении всех блокированных жилых домов в нем);

5) перепланировки помещений или машино-мест.»;

в) часть 4 дополнить новым абзацем вторым следующего содержания:

«Государственный кадастровый учет измененных помещений, машино-мест, в результате выдела доли в натуре в счет доли в праве общей собственности или перепланировки помещений, в результате которых такие помещения, машино-места сохраняются в измененных границах, осуществляется одновременно с государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией прав на помещения, машино-места, образованные из указанных помещений, машино-мест.»;

г) в части 6 слова «сооружении» исключить;

д) в части 8:

пункт 1 и 2 изложить в следующей редакции:

«1) соглашение об образовании земельных участков;

2) соглашение об образовании объектов недвижимости;

2) соглашение об образовании объектов недвижимости;

е) в пункте 3 слова «соглашение о выделе доли в натуре в праве общей собственности на объект недвижимого имущества» дополнить словами «на земельный участок сельскохозяйственного назначения, находящийся в собственности менее пяти лиц,»;

пункт 5 признать утратившим силу;

в пункте 6 слова «соглашения или» исключить;

дополнить пунктом 7 следующего содержания:

«7) соглашение об изъятии недвижимости или решение об изъятии недвижимого имущества;»;

ж) в части 11:

абзац первый изложить в следующей редакции:

«11. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на образуемый объект недвижимости осуществляются при наличии следующих документов:»;

Дополнить пунктами 6 и 7 следующего содержания:

«6) разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (если образование объекта недвижимости осуществляется в результате реконструкции, для которой требуется получение разрешения на строительство);

7) акта перепланировки или акта приемочной комиссии, подтверждающий завершение перепланировки жилых помещений;»;

8) 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 государственная регистрация права собственности на единый недвижимый комплекс осуществляются в связи с образованием единого недвижимого комплекса из объектов недвижимости, государственный кадастровый учет которых осуществлен в Едином государственном реестре недвижимости и права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости, по заявлению их собственника.

2. Допускается включение в состав единого недвижимого комплекса объектов недвижимости, сведения о которых в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют при условии представления документов, необходимых для их кадастрового учета и регистрации прав одновременно с заявлением о кадастровом учете изменения единого недвижимого комплекса (в части его состава).

3. Регистрационные действия в отношении объектов недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса, до прекращения существования единого недвижимого комплекса или исключения из его состава таких объектов недвижимости не осуществляются.

4. Прекращение существования всех зданий или сооружений является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости

записи о прекращении существования единого недвижимого комплекса. Одновременно с записью о прекращении существования единого недвижимого комплекса без заявления о государственной регистрации прав вносится запись о праве собственности лица, в чьей собственности находился единый недвижимый комплекс, на земельный участок, входивший в состав этого комплекса.

5. При снятии с кадастрового учета и государственной регистрации прекращения права на единый недвижимый комплекс по заявлению его собственника одновременно без заявления о государственной регистрации прав вносится запись о возникновении права собственности бывшего правообладателя указанного комплекса на все объекты недвижимости, ранее входившие в его состав.»;

9) дополнить статьей 46.1 следующего содержания:

«Статья 46.1. Особенности осуществления государственной регистрации прав на входящие в состав предприятия объекты недвижимости при совершении сделки с таким предприятием

При представлении на государственную регистрацию договора, предусматривающего переход (обременение) прав на предприятие осуществляется государственная регистрация перехода (обременения) прав на каждый объект недвижимости, входящий в состав предприятия.».

Статья 6

Настоящий Федеральный закон вступает в силу 1 января 2019 года.

Президент  
Российской Федерации