

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

### **к проекту федерального закона «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в целях приведения их в соответствие с Гражданским кодексом Российской Федерации»**

Проект федерального закона «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в целях приведения их в соответствие с Гражданским кодексом Российской Федерации» (далее – законопроект) подготовлен Минэкономразвития России во исполнение поручения Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2016 г. № ИШ-П13-8143.

Подготовка законопроекта вызвана необходимостью соотнесения положений межотраслевых нормативных правовых актов, содержащих нормы земельного, жилищного, градостроительного законодательства, иного законодательства, затрагивающего вопросы оборота недвижимости, с нововведениями, предусмотренными проектом федерального закона «О внесении изменений Гражданский кодекс Российской Федерации».

Разработка указанных законопроектов осуществляется на основе Концепции изменений федерального законодательства, направленных на создание правового режима единого объекта недвижимости, подготовленной во исполнение поручения Правительства Российской Федерации от 4 марта 2016 г. № ИШ-П13-1858 и представленной в Правительство Российской Федерации в ноябре 2016 года (далее – Концепция), в рамках которой выработаны основные направления установления комплексного нормативного правового регулирования, направленного на совершенствование сложившегося гражданского оборота недвижимости.

Основной целью законопроекта является приведение положений отдельных федеральных законов в соответствие с планируемыми изменениями в Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), предусматривающими правовой порядок образования нового объекта недвижимости из существующих объектов недвижимого имущества (за исключением земельных участков) путем раздела, объединения, выдела этих объектов, а также введение четких признаков

объектов недвижимости, систематизацию и комплексное решение вопроса установления взаимосвязи применяемых в законодательстве понятий, связанных с объектами недвижимости.

В частности, законопроект предусматривает внесение изменений и дополнений в Земельный кодекс Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс), Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс), Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о недвижимости), Федеральный закон от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) в части создания эффективного механизма правового регулирования оборота недвижимого имущества.

Изменения, предусмотренные в Закон об ипотеке, необходимы в связи с предполагаемыми изменениями в гражданское законодательство, исключаящими правило о признании предприятий объектами недвижимости, а также в связи с новыми правилами преобразования единого недвижимого комплекса. При этом законопроект не исключает распространение действия Закона об ипотеке на предприятия, но устанавливает, что обременение в виде залога в таком случае устанавливается в отношении недвижимого имущества, входящего в состав предприятия. Основная часть изменений в Закон об ипотеке направлена на приведение используемой в нем терминологии новым обозначениям, вводимым в законодательство Российской Федерации в рамках реализации Концепции.

В свою очередь, в Земельный кодекс предлагается внести изменения, направленные на закрепление правил образования земельных участков в случае преобразования объектов недвижимости, которые на них расположены. Законопроект устанавливает, что в указанном случае образование и объектов недвижимости и земельных участков, необходимых для их обслуживания, осуществляется одновременно, что согласуется с принципом единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

В развитие проектируемых изменений в Гражданский кодекс, закрепляющих новое для законодательства понятие «улучшение объекта недвижимого имущества», законопроектом закреплена в Земельном кодексе перечень объектов, которые могут являться неотделимыми и делимыми улучшениями земельного участка, сформированный исходя из правовой природы, конструктивных особенностей таких объектов и возможности их оборотоспособности.

Большая часть изменений предусмотрена и в Жилищный кодекс, основная задача которых – систематизация понятийного аппарата различных федеральных законов, затрагивающих вопросы оборота объектов недвижимости жилого назначения. Так, с учетом действующего правового регулирования, установленного жилищным и градостроительным законодательством, законопроектом закрепляется классификация видов жилых зданий, к которым отнесены многоквартирный дом, индивидуальный жилой дом и блокированный жилой дом, а также приводится раскрытие содержания данных понятий.

Разрешается противоречие между гражданским и жилищным законодательством, стоящее в том, что жилые дома относятся одновременно к двум видам объектов недвижимости: к зданиям и помещениям.

Также предлагаемые изменения позволят устранить существующую в настоящее время правовую неопределенность со статусом блочных домов и порядком их образования.

Существенным нововведением для жилищного законодательства являются закрепляемые законопроектом правила об образовании жилых помещений как недвижимых вещей, устанавливающие подробное описание оснований их возникновения, а также условия раздела, выдела и объединения жилых помещений. Указанные нововведения в полной мере корреспондируют закрепляемым параллельно с ними в Гражданском кодексе общим правилам об образовании объектов недвижимости.

Основной причиной внесения изменений в Градостроительный кодекс является отсутствие ясности в вопросах соотношения основных понятий градостроительного законодательства («объект капитального строительства»,

«вспомогательное сооружение» и др.) с основными понятиями, используемыми в гражданском («недвижимая вещь», «постройка») и земельным законодательством («здание», «сооружение»).

Не ясна связь объекта капитального сооружения с необходимостью получения разрешения на его строительство. К примеру, действующий Градостроительный кодекс допускает строительство объектов, которые не требуют получения разрешения на строительство, но могут участвовать в гражданском обороте в виде недвижимых вещей, к примеру, дачные и садовые дома. Кроме того, законами субъектов Российской Федерации разрешено регулировать вопрос о необходимости выдачи разрешений на строительство, при том, что значительная часть строящихся без выдачи разрешений таких объектов регистрируется в качестве объектов недвижимости.

Предлагаемые законопроектом изменения позволят сблизить правовую природу понятий «объект капитального строительства» и «объект недвижимости» и устранить неясность правового положения отдельных видов построек.

Кроме того, одним из нововведений для Градостроительного кодекса является его дополнение понятием «перепланировка», которое в рамках градостроительного законодательства будет применяться только в отношении нежилых объектов капитального строительства.

Так, понятие «перепланировка» в настоящее время применяется только к жилым помещениям, что исключает возможность применения главы 4 Жилищного кодекса при проведении соответствующих работ в нежилых помещениях.

Законопроектом это юридическое действие предлагается увязать с вводимыми правилами порядка образования недвижимых объектов – частей зданий (помещений, машино-мест), поскольку в ходе эксплуатации этих объектов нередко возникает потребность в преобразовании их частей путем изменения внутренних ограждающих или несущих конструкций.

Установление в федеральном законодательстве порядка перепланировки нежилых помещений позволит соблюсти баланс интересов правообладателей

нежилых и жилых помещений в части равенства участников правоотношений при выполнении перепланировки в принадлежащих им объектах недвижимости.

Изменения в Закон о регистрации недвижимости обусловлены необходимостью закрепления особенностей осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации недвижимости с учетом предлагаемых в изменений гражданского законодательства.

Законопроект не подпадает под сферу действия Договора о Евразийском экономическом союзе, а также иных международных договоров Российской Федерации. Реализация положений законопроект не влияет на достижение целей государственных программ Российской Федерации.