

**Управление Росреестра по Владимирской области сообщает о  
предстоящих изменениях в законодательстве о недвижимом имуществе**

Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Владимирской области, информирует о том, что Росреестр принимает активное участие в работе над законопроектами, которые предполагают внесение изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации и ряд других законодательных актов в части совершенствования законодательства о недвижимом имуществе. В конце прошлого года указанные законопроекты были представлены в Правительство Российской Федерации.

Законопроекты призваны установить более точное определение понятия объекта недвижимости, а также критерии разграничения движимых и недвижимых вещей. В настоящее время в соответствии с частью первой статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Однако, как показывает практика, в современных условиях представляется возможным перемещение практически любого объекта с одного места на другое (в том числе в пределах одного земельного участка).

В законопроектах также предлагается усовершенствовать институт «составной» недвижимости за счет уточнения содержания института «единый недвижимый комплекс», который уже существует в действующем законодательстве.

Вместе с тем, законопроекты содержат порядок формирования «единого недвижимого комплекса», который объединит земельный участок и находящиеся на нем здания, принадлежащие одному лицу. Понятия «предприятия» и «имущественные и производственно-технологические комплексы» предполагается убрать из законодательства, ввиду того, что определение «единого недвижимого комплекса» будет включать в себя вышеуказанные понятия. Соответствующие изменения предоставляют право собственнику объектов недвижимости создать единый недвижимый комплекс из принадлежащих ему объектов недвижимости, в случае их расположения на одном земельном участке.

Также в законопроектах определены признаки объекта недвижимости,

которые могут predeterminedяться уже на стадии проектирования и строительства, а в последующем - подтверждены документально.

Кроме того, согласно законопроектам, в случае, если для возведения какого-либо строения не требуется разрешение на строительство (уведомление о предстоящем строительстве), то указанные строения автоматически перестают быть самостоятельными недвижимыми вещами и 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). 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.

Вместе с тем, объекты, для строительства которых ранее не требовались разрешение на строительство (уведомление о предстоящем строительстве), останутся объектами недвижимости. Данное требование будет предусмотрено в переходных положениях законопроектов. В первую очередь, 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 на которые были зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости, будет установлена процедура исключения сведений о таких объектах из реестра в судебном (во внесудебном) порядке в зависимости от вида и характеристик объекта недвижимости.

Следует отметить, что реализация законопроектов устранил необходимость совершения отдельных регистрационных действий в отношении ряда объектов недвижимости, в том числе за счет создания «единого недвижимого комплекса», вследствие чего предполагается сокращение расходов, связанных с постановкой объектов на государственный кадастровый учет, а также осуществлением государственной регистрации прав.

---

## **О Росреестре**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, проведению государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, навигационного обеспечения транспортного комплекса, а также функции по государственной кадастровой оценке, федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих.

Подведомственными учреждениями Росреестра являются ФГБУ «ФКП Росреестра» и ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД». В ведении Росреестра находится ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ». 13 октября 2016 года руководителем Росреестра назначена В.В. Абрамченко.

### **Контакты для СМИ**

Управление Росреестра по Владимирской области

г. Владимир, ул. Офицерская, д. 33-а

Баринов Валерий Юрьевич

Начальник отдела организации, мониторинга и контроля

barinov\_vy@vladrosreg.ru

(4922) 45-08-26