

СПРАВКА
о результатах деятельности рабочей группы
по приведению проекта федерального закона № 47538-6/5
«О внесении изменений в часть первую Гражданского
кодекса Российской Федерации» (во втором чтении)
в актуальное состояние

2. Недвижимые вещи (объекты недвижимости)

В развитие положений законопроекта о понятии и видах объектов недвижимости (ст. 130 ГК РФ в редакции законопроекта) предлагается признать основной недвижимой вещью земельный участок, а расположенные на нем и принадлежащие собственнику земельного участка здания, сооружения, объекты незавершенного строительства и иные объекты, прочно связанные с участком, - составными частями земельного участка. При таких условиях объектом гражданских прав и гражданско-правовых сделок является земельный участок со всеми его составными частями, который будет выступать в имущественном обороте как одна недвижимая вещь. Таким образом, в законопроекте предусматривается довести принцип единого объекта (земельный участок с его составными частями) до логического завершения.

Что касается зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, то они сохраняют статус самостоятельных недвижимых вещей и объектов гражданского оборота только в том случае, если не будут принадлежать на праве собственности собственнику земельного участка, на котором они расположены. В подобной ситуации, как и в настоящее время, будет применяться принцип единства юридической судьбы: при переходе права собственности на здания, сооружения, объекты незавершенного строительства к новому собственнику переходят

те права на земельный участок, которыми обладал их прежний собственник.

В целях расширения сферы действия принципа единого объекта в законопроект включено законоположение, наделяющее собственника земельного участка (при продаже здания, сооружения, объекта незавершенного строительства), а также собственника здания, сооружения, объекта незавершенного строительства (при продаже земельного участка) правом преимущественного приобретения соответствующего объекта недвижимости (ст. 292 ГК РФ в редакции законопроекта).

Во избежание очевидных проблем в сферах государственной регистрации и налогообложения зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, являющихся составными частями земельных участков, в переходных положениях законопроекта предусмотрено законоположение, согласно которому в отношении таких объектов сохраняется прежний порядок их кадастрового учета (с указанием на то, что они являются составными частями земельных участков), а также налогообложения (п. 4 ст. 2 законопроекта).

Кроме того, как известно, к публично-правовым отношениям (в том числе к налоговым и административным отношениям) гражданское законодательство не применяется, если иное не предусмотрено соответствующим законом (п. 3 ст. 3 ГК РФ).

Под помещением, как объектом недвижимости, признается часть здания или сооружения, стены или другие конструктивные элементы которого образуют трехмерный замкнутый контур. Помещения предназначены для проживания граждан (жилые помещения) либо для других целей, не связанных с проживанием граждан (нежилые помещения) и должны быть пригодны для соответствующих целей. Помещения, предназначенные для обслуживания иных помещений или общего имущества здания (вспомогательные помещения), не признаются

самостоятельными недвижимыми вещами и входят в состав общего имущества здания, принадлежащего собственникам помещений на праве общей долевой собственности (ст. 141.11 ГК РФ в редакции законопроекта).

К числу недвижимых вещей относится также машино-место, под которым понимается предназначенная для размещения автотранспортных средств часть здания или сооружения, границы которой определены в соответствии с законом и право собственности на которую зарегистрировано в государственном реестре недвижимости. При этом к машино-местам допускается применение правил о помещениях, если это не противоречит закону или не вытекает из существа правоотношений (ст. 141.15. ГК РФ в редакции законопроекта).

В законопроекте предъявляются некоторые дополнительные требования к такому объекту недвижимости, как объект незавершенного строительства. В частности, требуется, чтобы строительство осуществлялось с соблюдением требований законодательства, и работы по созданию соответствующего здания или сооружения были бы выполнены более, чем на половину. Кроме того, если земельный участок, на котором ведется строительство, относится к государственной или муниципальной собственности, правом обратиться за государственной регистрацией права собственности на объект незавершенного строительства наделяется лишь лицо, не являющееся обладателем ограниченного вещного права на соответствующий земельный участок (ст. 141.10. ГК РФ в редакции законопроекта).

Такой объект недвижимости, как единый недвижимый комплекс (ЕНК), в законопроекте четко разделяется на два отдельных вида. Во-первых, это ЕНК как совокупность принадлежащих одному собственнику (сособственникам) и объединенных общим назначением зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, которые находятся

на одном или нескольких смежных земельных участках, не принадлежащих их собственнику (сособственникам) на праве собственности, при условии государственной регистрации права собственности на соответствующий ЕНК.

Во-вторых, это ЕНК как совокупность зданий и сооружений, объединенных общим назначением и технологически связанных между собой (линейный объект), который признается единым недвижимым комплексом независимо от расположения земельных участков, на которых размещены указанные здания и сооружения, и прав на эти участки (ст. 131.1. ГК РФ в редакции законопроекта).

В ходе работы над законопроектом рабочей группой принято решение исключить из текста ГК РФ (п. 1 ст. 130) норму, распространяющую действие правил о недвижимых вещах на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, поскольку в настоящее время указанные объекты детально регулируются специальным законодательством. Вместо этого в ст. 130 ГК РФ предлагается включить общее положение, допускающее в случаях, предусмотренных законом, применение правил о недвижимости к движимым вещам (п. 5 ст. 130 ГК РФ в редакции законопроекта).

Из числа объектов недвижимости исключается также предприятие (ст. 132 ГК РФ), сохраняя при этом статус особого объекта гражданских прав, сделки с которым могут совершаться лишь в случаях и в порядке, предусмотренных ГК РФ и другими законами.

Законопроектом в текст ГК РФ вводится новая глава 6.1, которая (по аналогии с главой 7, посвященной ценным бумагам), содержит детальное регулирование отдельных видов недвижимых вещей (земельных участков, зданий и сооружений, объектов незавершенного строительства, помещений и машино-мест, единых недвижимых комплексов). Положения о каждом из указанных видов недвижимых вещей построены по

следующему принципу: излагаются правила о возникновении соответствующих вещей, их физическом и юридическом изменении, а также о порядке прекращения отдельных видов недвижимости.

Ключевым аспектом, который подчеркивается в положениях об указанных видах недвижимых вещей, является государственная регистрация первоначального права на объект. Именно с момента такой регистрации соответствующие недвижимые вещи считаются существующими в качестве объектов гражданских прав.