

Статья 1. Внести в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, № 32, ст. 3301; 1999, №28, ст. 3471; 2005, №1, ст.39; № 23, ст. 2380; 2006, № 31, ст.3437; № 45, ст.4627; № 50, ст. 5279; № 52, ст.5497; 2007, № 7, ст.834; 2008, № 17, ст.1756; 2009, № 1, ст.20; № 52, ст.6428; 2011, № 49, ст. 7041; 2015, № 29, ст. 4342; 2016, № 27, ст. 4248) следующие изменения:

1) статью 130 изложить в следующей редакции:

Статья 130. Недвижимые и движимые вещи

1. Недвижимой вещью (недвижимым имуществом, недвижимостью) является земельный участок. Расположенные на земельном участке здания, сооружения, объекты незавершённого строительства и иные объекты, прочно связанные с участком, являются его составными частями, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

2. Здания, сооружения и в предусмотренных настоящим Кодексом случаях объекты незавершённого строительства, имеющие прочную связь с землёй, признаются недвижимыми вещами и являются объектами гражданского оборота, если они не принадлежат на праве собственности собственнику земельного участка, на котором расположены.

При переходе права собственности на такие здания, сооружения и объекты, не завершённые строительством, к новому собственнику переходят те права на земельный участок, которыми обладал прежний собственник.

3. Помещение (жилое или нежилое) может быть признано недвижимой вещью в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом. Отнесение помещений к жилым, а также определение целевого назначения нежилого помещения осуществляются в порядке, предусмотренном законом.

Помещения, предназначенные для обслуживания других помещений или здания, сооружения в целом, не являются недвижимыми вещами и входят в состав общего имущества соответствующего здания, сооружения.

4. В случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и другими законами, часть здания или сооружения, предназначенная для размещения

транспортных средств (машино-место), может быть признана недвижимой вещью.

Правила настоящего Кодекса о помещениях могут применяться к машино-местам, если иное не предусмотрено законом и не вытекает из существа правоотношений.

5. Вещи, не относящиеся к недвижимым, являются движимыми. Правила о недвижимых вещах могут применяться к движимым вещам в случаях, предусмотренных законом.;

2) статью 131 изложить в следующей редакции:

Статья 131. Государственная регистрация прав на недвижимость

1. Право собственности, право постоянного землеуладения, право застройки, сервитут, право личного пользование (узуфрукт), ипотека, право приобретения чужой недвижимой вещи, право вещных выдаций, право оперативного управления на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, изменение и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре недвижимости.

2. В случаях, предусмотренных законом, наряду с государственной регистрацией могут осуществляться специальная регистрация или учет отдельных видов недвижимого имущества.

3. Порядок государственной регистрации и основания отказа в регистрации прав на недвижимость устанавливаются в соответствии с настоящим Кодексом и законом о государственной регистрации недвижимости.

3) статью 132 изложить в следующей редакции:

Статья 132. Предприятие

1. Предприятие (имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности) может быть объектом гражданского оборота в случаях и порядке, предусмотренных настоящим Кодексом и другими законами.

2. В состав предприятия как объекта прав могут входить все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая вещи, права (требования), долги, а также права на средства индивидуализации и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором.

3. Сделки с предприятием заключаются в письменной форме путем составления одного документа подписанного сторонами (пункт 4 статьи 434). Несоблюдение формы сделки с предприятием влечет ее недействительность.

4. Сведения о сделках, предметом которых является предприятие, подлежат обязательной публикации в порядке, предусмотренном законом, в том числе в средствах массовой информации, в которых подлежат публикации сведения о банкротстве.;

4) статью 133.1 изложить в следующей редакции:

Статья. 133.1. Единый недвижимый комплекс

1. Единый недвижимый комплекс – совокупность принадлежащих одному лицу на праве собственности (сособственникам на праве общей собственности) 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 (пункт 3 статьи 130), признается объектом гражданского оборота как одна недвижимая вещь при условии государственной регистрации права собственности на единый недвижимый комплекс.

2. Совокупность зданий и сооружений, объединенных общим назначением и технологически связанных между собой (линейный объект), может быть признана единым недвижимым комплексом независимо от расположения земельных участков, на которых размещены указанные здания или сооружения, и прав на эти участки;

5) дополнить главой 6.1 следующего содержания:

Глава 6.1. Недвижимые вещи

Статья 141.2. Земельный участок как недвижимая вещь

1. Земельным участком является часть поверхности земли, границы которой определены в порядке, установленном законом, и в отношении которого осуществлен государственный кадастровый учет.

2. Земельный участок признается недвижимой вещью с момента государственной регистрации права собственности на него.

Статья 141.3. Образование земельных участков

1. Земельные участки могут быть образованы в результате раздела, объединения или перераспределения нескольких смежных земельных участков, а также в результате выдела из других земельных участков.

Земельные участки могут быть также образованы из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в случаях и в порядке, предусмотренных земельным законодательством.

2. При разделе земельного участка он прекращается как недвижимая вещь и из него образуется несколько новых земельных участков, за исключением случаев, установленных законом.

3. При объединении смежных земельных участков соответствующие земельные участки прекращаются как недвижимые вещи, а вместо них образуется новый земельный участок.

4. При перераспределении нескольких смежных земельных участков соответствующие земельные участки прекращаются как недвижимые вещи и вместо них образуется несколько новых земельных участков, если иное не установлено законом.

5. Выдел земельного участка осуществляется в случае выдела доли в праве общей долевой собственности на земельный участок. При выделе

земельного участка образуется новый земельный участок. При этом земельный участок, из которого осуществлен выдел, сохраняется в измененных границах.

6. Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признается целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образованы такие земельные участки, если иное не установлено законом.

7. Порядок и условия образования земельных участков в части, не урегулированной настоящим Кодексом, определяются земельным законодательством.

Статья 141.4. Особенности изменения границ и прекращения земельных участков в связи с изменением водных объектов или другими изменениями рельефа

1. При естественном наносе (намыве) земли водным потоком, а равно при естественном обмелении водного объекта общего пользования, при условии, что такое изменение сохраняется не менее трех лет, площадь такого земельного участка может быть увеличена в порядке и на условиях, установленных земельным законодательством.

2. При полном или частичном затоплении земельного участка на границе водного объекта общего пользования, а также при других изменениях рельефа в результате природных явлений, повлекших невозможность использования земельного участка или его части по назначению, при условии, что такие изменения сохраняются не менее трех лет, земельный участок может быть признан прекратившим свое существование или его границы могут быть изменены в случаях, порядке и на условиях, установленных земельным законодательством. При этом земельный участок прекращает свое существование или его границы

считаются изменёнными с даты затопления или с даты других изменений рельефа, подтвержденной в установленном законом порядке.

3. Отношения, связанные с искусственным образованием земельных участков, регулируются законом.

Статья 141.5. Здания и сооружения как недвижимые вещи

Здания и сооружения признаются недвижимыми вещами, в случае, если они не являются составными частями земельного участка (статья 130). Здания и сооружения являются недвижимыми вещами с момента государственной регистрации права собственности на них.

Статья 141.6. Раздел и объединение зданий (сооружений). Образование зданий путем консолидации помещений

1. Здания (сооружения) как недвижимые вещи могут быть образованы в результате их раздела на несколько зданий (сооружений), или в результате объединения нескольких зданий (сооружений) в одно здание (сооружение).

В результате объединения зданий (сооружений) образуется одно здание (сооружение), а объединяемые здания (сооружения) прекращаются как недвижимые вещи.

В результате раздела здания (сооружения) образуется несколько зданий или сооружений, а разделяемое здание (сооружение) прекращается как недвижимая вещь.

2. Здание как недвижимая вещь также может быть образовано в результате прекращения прав на все расположенные в таком здании помещения либо перехода этих прав к одному лицу (консолидация помещений). В результате консолидации все помещения прекращаются как недвижимые вещи с момента государственной регистрации права собственности на здание.

3. Здание прекращает существование как недвижимая вещь в случае выделения помещений с момента государственной регистрации права собственности на них.

4. Положения настоящей статьи применяются к зданиям, сооружениям и помещениям, которые являются недвижимыми вещами (статья 130).

Статья 141.7. Признание здания или сооружения составной частью земельного участка

1. Здание (сооружение) прекращается как недвижимая вещь и считается составной частью земельного участка, в случае, когда собственник такого здания (сооружения) приобретает право собственности на земельный участок, на котором оно расположено, либо собственник земельного участка, на котором расположено здание (сооружение), приобретает право собственности на соответствующее здание (сооружение).

2. Здание (сооружение) прекращается как недвижимая вещь и считается составной частью земельного участка с момента внесения соответствующих изменений в единый государственный реестр недвижимости.

Статья 141.8. Прекращение здания (сооружения) в связи со сносом или разрушением

Здание или сооружение прекращается как недвижимая вещь в связи с его сносом или разрушением с даты такого сноса или разрушения, подтвержденной в установленном законом порядке.

Статья 141.9. Изменение размеров здания или сооружения

Изменение размеров здания (сооружения), в том числе в результате реконструкции, не влечёт прекращения здания (сооружения) и образования нового здания (сооружения) как недвижимой вещи, если иное не установлено законом и не вытекает из существа правоотношений.

Статья 141.10. Объект незавершенного строительства

1. Объект незавершенного строительства является составной частью земельного участка, за исключением случая, предусмотренного пунктом 2 настоящей статьи.

2. Лицо, не являющееся собственником или обладателем ограниченного вещного права на земельный участок, относящийся к государственной или муниципальной собственности, и предоставленный этому лицу на основании договора, вправе обратиться к уполномоченному органу с заявлением о государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства при условии, что строительство осуществлялось с соблюдением требований закона, и работы по созданию соответствующего здания или сооружения выполнены более чем на половину. В таком случае заявление о государственной регистрации права на объект незавершенного строительства подается в течение трех лет с момента прекращения основанного на договоре права на земельный участок. По истечении этого срока в единый государственный реестр недвижимости вносится по заявлению соответствующего публично-правового образования запись об объекте незавершенного строительства как о составной части земельного участка.

3. Объект незавершенного строительства считается недвижимой вещью с момента государственной регистрации права собственности на него.

4. Правила настоящей статьи применяются, если иное не установлено законом.

Статья 141.11. Помещения как недвижимые вещи

1. Помещением признается обособленная 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.

2. Помещения, предназначенные для обслуживания иных помещений или общего имущества здания (вспомогательные помещения), не признаются самостоятельными недвижимыми вещами. Вспомогательные помещения входят в состав общего имущества здания.

3. Помещение признается недвижимой вещью с момента государственной регистрации права собственности на него.

4. В случае государственной регистрации права собственности на помещения в здании, земельный участок, занятый таким зданием, входит в состав принадлежащего собственникам помещений общего имущества здания, если иное не установлено настоящим Кодексом или иным законом.

5. Правила настоящего Кодекса о помещениях подлежат применению к жилым помещениям, если иное не установлено жилищным законодательством.

Статья 141.12. Общее имущество здания (сооружения)

1. В случае, когда в здании (сооружении) имеются помещения, признаваемые недвижимыми вещами (пункты 1 – 3 статьи 141.11), остальное имущество здания, в частности, вспомогательные помещения, лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, специально предназначенные для размещения инженерных коммуникаций, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции этого здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, - является общим имуществом, принадлежащим собственникам помещений на праве общей долевой собственности, если иное не предусмотрено законом.

2. Если иное не предусмотрено законом, правила об общем имуществе здания (пункт 1 настоящей статьи) применяются к земельному участку, занятому таким зданием и необходимому для его использования.

3. Доля в общем имуществе здания (в том числе, доля в праве на это имущество) не подлежит отчуждению. При отчуждении помещения к новому собственнику переходит соответствующая доля в праве собственности на общее имущество здания. Выдел в натуре доли в праве общей собственности на общее имущество здания не допускается.

Статья 141.13. Образование помещений

1. Образование помещений в здании, в котором ранее не имелось помещений в качестве самостоятельных объектов недвижимости (выделение помещений), осуществляется путем кадастрового учета соответствующих помещений и регистрации права собственности на них в государственном реестре недвижимости (пункт 3 статьи 141.6).

2. Государственная регистрация права собственности на помещение во вновь возведенном здании, не являющемся составной частью земельного участка, может быть произведена только после государственной регистрации права собственности на здание, в котором расположено данное помещение, если иное не установлено законом.

3. Помещения также могут быть образованы по требованию одного из собственников путем выдела в счет доли в праве собственности на земельный участок, на котором расположено здание, являющееся его составной частью, либо на здание, признаваемое в соответствии с настоящим Кодексом недвижимой вещью (пункт 3 статьи 141.6). В этом случае здание, в котором выделяются помещения, в качестве соответственно составной части земельного участка или недвижимой вещи прекращается.

4. Переустройство и перепланировка помещения не влечет образования нового помещения.

5. Образование помещений в объектах незавершенного строительства не допускается.

Статья 141.14. Прекращение помещений

Помещения прекращаются в случае сноса или разрушения здания, в котором они расположены, с даты такого сноса или разрушения, подтвержденной в установленном законом порядке. За собственниками помещений сохраняется право общей долевой собственности на земельный участок.

Статья 141.15. Машино-место

1. Машино-местом как недвижимой вещью признается 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.

2. Если иное не установлено законом, собственникам машино-мест принадлежит общее имущество здания или помещения, в котором расположены машино-места (в частности, стены, потолки, проезды, въездные ворота) в долях, пропорциональных площади машино-мест в общей площади соответствующего здания или помещения.

3. К машино-местам подлежат применению правила настоящей главы о помещениях, если это не противоречит закону или не вытекает из существа правоотношений.

Статья 141.16. Образование, прекращение и изменение состава единого недвижимого комплекса

1. Единый недвижимый комплекс (статья 133.1) может быть образован путем создания входящих в соответствии с проектной документацией в

состав единого недвижимого комплекса зданий и сооружений или путем объединения существующих недвижимых вещей.

2. Объединение нескольких недвижимых вещей в единый недвижимый комплекс (формирование недвижимого комплекса), раздел единого недвижимого комплекса на отдельные недвижимые вещи (расформирование недвижимого комплекса), исключение из единого недвижимого комплекса отдельных недвижимых вещей или включение в него отдельных недвижимых вещей (изменение состава единого недвижимого комплекса) осуществляются собственником (собственниками) недвижимых вещей и считаются завершенными с момента внесения в единый государственный реестр недвижимости соответствующих регистрационных записей.

3. С момента государственной регистрации права собственности на единый недвижимый комплекс входящие в его состав объекты (статья 131.1) прекращаются как недвижимые вещи.

4. При прекращении единого недвижимого комплекса, а также при исключении отдельных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства из единого недвижимого комплекса такие здания, сооружения, объекты незавершенного строительства признаются недвижимыми вещами с момента внесения в единый государственный реестр недвижимости записи о прекращении единого недвижимого комплекса или изменении его состава, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 1 статьи 130 настоящего Кодекса.

5. При приобретении собственником (собственниками) единого недвижимого комплекса права собственности на занятый им земельный участок (земельные участки) единый недвижимый комплекс прекращается с момента регистрации права собственности на земельный участок (земельные участки).

К линейным объектам правила настоящего пункта не подлежат применению.».

