

**ТАБЛИЦА ПОПРАВOK**

**к проекту федерального закона «О внесении изменений в часть первую и вторую Гражданского кодекса Российской Федерации в части совершенствования законодательства о недвижимом имуществе»**

№ п/п	Текст, к которому предлагается поправка	Автор поправки	Содержание поправки	Новая редакция текста законопроекта с предлагаемой поправкой	Обоснование
1	<p>1) в статье 130:            а) пункт 1 изложить в следующей редакции:            "1. Недвижимой вещью (недвижимым имуществом, недвижимостью) является земельный участок.            Здания и сооружения считаются недвижимостью, если они прочно связаны с землей и являются объектами капитального строительства, для создания которых требуется разрешение на строительство или иной документ, дающий право на строительство такого объекта.</p>	А.Г.Овчинников а	Исключение из критериев отнесения зданий и сооружений к объектам недвижимости документов, подтверждающих разрешение на строительство таких объектов.	<p>1) в статье 130:            а) пункт 1 изложить в следующей редакции:            "1. Недвижимой вещью (недвижимым имуществом, недвижимостью) является земельный участок.  <b>Здания и сооружения считаются недвижимостью, если они прочно связаны с землей и являются объектами капитального строительства.</b></p>	<p>Любое правовое понятие и его определение, применяемые в нормативно-правовых актах высшего уровня (в данном случае – Гражданский кодекс) должны четко отражать и передавать сущность описываемых вещей. В данном случае основным термином является <b>недвижимая вещь (недвижимое имущество, недвижимость)</b>.</p> <p>Таким образом, мы имеем дело с материальными понятиями (вещь, имущество, недвижимость) и с их основной характеристикой – недвижимость.</p> <p>Привязка определения материального понятия к факту наличия права на его создание является недопустимым, поскольку не исключает наличие самого этого объекта в результате его создания, а лишь отражает, что оно было создано с соответствующими разрешениями или прохождениями установленных законом процедур при его создании. В условиях правового поля российского законодательства, допускающего появление права на создание объекта после его возведения (например, на основании решения суда), а также наличием ранее учтенных и (или) ранее построенных объектов капитального строительства без сопровождения разрешительной документации, в том числе на законных основаниях. Превалирующую часть таких объектов имеют граждане на садовых, огороднических и других участках, предоставленных им для собственных нужд. Предлагаемая норма, безусловно, нарушает их права фактически не признавая построенные ими без разрешительной документации объекты объектами недвижимости. Кроме того, данная норма</p>

					<p>значительно усложнит вовлечение в оборот реально созданных объектов недвижимости и значительно сократит темпы увеличения налогообложения на созданные объекты капитального строительства, иными словами не будет правых оснований для признания их объектами налогообложения.</p> <p>В мировой практике гражданского права такой подход также не находит широкого применения, а следовательно, не может считаться имеющим под собой достаточно обоснованную правовую базу.</p>
2	Статья 3	А.Г.Овчинников а	Определить правовой статус ранее созданных, в том числе ранее учтенных объектов недвижимости	<p>Статья 3</p> <p><b>1. Положения абзацев 2-4 подпункта «а» пункта 1 статьи 1 настоящего Федерального закона применяются по отношению к соответствующим объектам, созданным или образованным после вступления в силу настоящего Федерального закона.</b></p> <p>Далее изменить нумерацию пунктов.</p>	<p>В случае, если определение недвижимости будет сохранено в предлагаемой проектом редакции, в целях защиты прав субъектов гражданских прав на ранее созданные в том числе ранее учтенные, объекты недвижимости необходимо будет предусмотреть, что данное определение применяется к объектам недвижимости, созданным после вступления в силу поправок.</p> <p>Превалирующее число ранее созданных, особенно ранее учтенных, объектов недвижимости, а также созданных до вступления в силу Градостроительного кодекса, построены либо «в упрощенном порядке» либо на такие объекты недвижимости не сохранилась ранее выданная разрешительная документация. Что уже в условиях вступления в силу Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» создало для многих граждан непреодолимые (кроме как в судебном порядке) препятствия при их кадастровом учете и регистрации прав.</p>
3	Статья 133 <sup>1</sup> . Единый недвижимый комплекс 1. Единый недвижимый комплекс может быть образован из нескольких зданий, сооружений,	А.Г.Овчинников а	Предусмотреть образование единого недвижимого комплекса в случае его изначального	<p><b>1. Единый недвижимый комплекс может быть создан в случае строительства нескольких зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства,</b></p>	<p>Изложенная в проекте редакция данного пункта не учитывает случаи, когда ЕНК изначально строится в качестве такого объекта недвижимости, т.е. в случае выдачи разрешения на строительства не отдельных зданий и</p>

	<p>объектов незавершенного строительства, которые соответствуют признакам, предусмотренным абзацами вторым и третьим пункта 1 статьи 130 настоящего Кодекса, расположены на одном земельном участке и принадлежат нескольким лицам, при условии учреждения ими общей долевой собственности на единый недвижимый комплекс на основании соглашения об образовании недвижимости.</p>		<p>строительства в качестве такого объекта.</p>	<p><b>которые соответствуют признакам капитальности и прочной связи с землей, расположены на одном земельном участке и принадлежат нескольким лицам, при условии учреждения ими общей долевой собственности на единый недвижимый комплекс на основании соглашения об образовании недвижимости.</b></p> <p>Единый недвижимый комплекс может быть образован из нескольких зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, которые соответствуют признакам, предусмотренным абзацами вторым и третьим пункта 1 статьи 130 настоящего Кодекса, расположены на одном земельном участке и принадлежат нескольким лицам, при условии учреждения ими общей долевой собственности на единый недвижимый комплекс на основании соглашения об образовании недвижимости.</p>	<p>сооружений, которые впоследствии будут объединены в ЕНК, а сразу на ЕНК как единый объект недвижимости.</p> <p>Фактически предложенная проектом редакция предусматривает случай создания ЕНК исключительно путем уже существующих зданий, сооружений и объектов незавершенного строительства, на строительство которых была выдана отдельная разрешительная документация на каждый из объектов индивидуально.</p>
4	<p>Статья 133<sup>1</sup>. Единый недвижимый комплекс 5. Единый недвижимый комплекс образуется в силу государственной регистрации права на совокупность указанных в настоящей статье зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, права на которые зарегистрированы и (или) в связи с завершением их строительства.</p>	А.Г.Овчинников а	<p>Предусмотреть образование единого недвижимого комплекса в случае его изначального строительства в качестве такого объекта.</p>	<p>Статья 133<sup>1</sup>. Единый недвижимый комплекс 5. Единый недвижимый комплекс образуется в силу государственной регистрации права на совокупность указанных в настоящей статье зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, права на которые зарегистрированы и (или) в связи с завершением их строительства, <b>а также в связи с завершением их строительства в качестве единого объекта недвижимости.</b></p>	<p>Изложенная в проекте редакция данного пункта не учитывает случаи, когда ЕНК изначально строится в качестве такого объекта недвижимости, т.е. в случае выдачи разрешения на строительства не отдельных зданий и сооружений, которые впоследствии будут объединены в ЕНК, а сразу на ЕНК как единый объект недвижимости.</p>

5	<p>Статья 133<sup>2</sup>. Улучшения недвижимого имущества</p> <p>б) дополнить пунктом 3 следующего содержания:</p> <p>«3. Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства до дня государственной регистрации прав на них (за исключением случаев возникновения прав на них в силу закона) признаются неотделимым улучшением земельного участка, если иное не предусмотрено земельным законодательством.»;</p>	А.Г.Овчинников а	Исключение зданий, сооружений и объектов незавершенного строительства из понятия «неотделимых улучшений земельного участка»	<p>Статья 133<sup>2</sup>. Улучшения недвижимого имущества</p> <p><del>б) дополнить пунктом 3 следующего содержания:</del></p> <p><del>«3. Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства до дня государственной регистрации прав на них (за исключением случаев возникновения прав на них в силу закона) признаются неотделимым улучшением земельного участка, если иное не предусмотрено земельным законодательством.»;</del></p>	<p>В предлагаемой редакции отнесение понятие зданий, сооружений и объектов незавершенного строительства к неотделимым улучшениям земельного участка представляется необоснованно с правовой точки зрения и не отражают сути данных объектов. Во-первых, для данных объектов существует общее понятие их объединяющих, в том числе до момента государственной регистрации прав на них – это объекты капитального строительства. Во-вторых, различные цели создания зданий и сооружений на земельных участках могут приводить к тому, что на некоторых земельных участках отдельные здания и сооружения могут считаться улучшениями, повышающие инвестиционную привлекательность и кадастровую стоимость земельного участка и дающие его владельцу дополнительные преимущества, а в другом случае эти же здания и сооружения будут наоборот создавать препятствия для эксплуатации земельного участка в соответствии с его прямым назначением и таким образом, понижая его привлекательность для инвесторов и кадастровую стоимость, таким образом, унифицированным улучшением они считаются не могут (например, расположение жилых домов на зу, предоставленных для ИЖС, ЛПХ, садоводства т.п., и расположение жилых домов на земельных участках, в отношении которых планируется застройка зданиями общественно-делового здания. Аналогично, может рассматриваться прохождение нефтепродуктопровода на земельном участке, подлежащим под комплексную застройку, и с другой стороны на земельном участке, где планируется строительство нефтеперерабатывающего завода или АЗС.</p>
6	<p>Статья 1</p> <p>1) в статье 130:</p>	Калюкина Н.В. Громова С.Б.	1) «пятьдесят и более процентов» заменить на «двадцать и более	Объекты незавершенного строительства считаются недвижимостью, если они	1) Согласно п. 10 ч. 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или

	<p>а) абзац 3 пункта 1:</p> <p>Объекты незавершенного строительства считаются недвижимостью, если они создавались как объекты капитального строительства, указанные в абзаце втором настоящего пункта, и степень готовности таких объектов составляет пятьдесят и более процентов общего объема их строительства, реконструкции, предусмотренного утвержденной проектной документацией. В случае, если в соответствии с законом подготовка проектной документации для строительства, реконструкции объекта не требуется объект незавершенного строительства считается недвижимостью, если возведены стены такого объекта.</p>		<p>процентов»</p> <p>2) второе предложение изложить в следующей редакции:</p> <p>«В случае, если в соответствии с законом подготовка проектной документации для строительства, реконструкции объекта не требуется объект незавершенного строительства считается недвижимостью, если возведены все капитальные стены первого этажа такого объекта.»</p>	<p>создавались как объекты капитального строительства, указанные в абзаце втором настоящего пункта, и степень готовности таких объектов составляет двадцать и более процентов общего объема их строительства, реконструкции, предусмотренного утвержденной проектной документацией. В случае, если в соответствии с законом подготовка проектной документации для строительства, реконструкции объекта не требуется объект незавершенного строительства считается недвижимостью, если возведены все капитальные стены первого этажа такого объекта.</p>	<p><i>муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства собственникам объектов незавершенного строительства в случаях, предусмотренных пунктом 5 настоящей статьи;</i></p> <p>Установление 50%, существенно ущемит права застройщика.</p> <p>20% это уже 100% построенный фундамент, в некоторых случаях начаты стены.</p> <p>2) Формулировка «если возведены стены такого объекта» трактуется неоднозначно (две стены тоже стены; а если такой объект двух этажный, стены д.б. возведены у 2 этажей?)</p>
7	<p>Статья 1</p> <p>9) дополнить главой 17.1 следующего содержания:</p> <p>Статья 287.3 Образование объектов недвижимости</p> <p>7. При разделе здания на помещения и (или) машино-места может быть образовано не менее двух помещений и (или) машино-мест.</p>	<p>Калюкина Н.В. Громова С.Б.</p>	<p>После слов «здания» добавить «сооружения» и продолжить предложение «при этом, исходный объект не прекращает свое существование.»</p>	<p>7. При разделе здания, сооружения на помещения и (или) машино-места может быть образовано не менее двух помещений и (или) машино-мест, при этом, исходный объект не прекращает свое существование.</p>	<p>При снятии с кадастрового учета здания, невозможна будет «привязка» образованных помещений к зданию.</p>
8	<p>Статья 1</p> <p>9) дополнить главой 17.1 следующего содержания:</p> <p>Статья 287.3 Образование объектов недвижимости</p>	<p>Калюкина Н.В. Громова С.Б.</p>	<p>Продолжить предложение «за исключением образования объекта в результате проведенной реконструкции.»</p>	<p>Образование объектов недвижимости из индивидуальных жилых домов, блокированных жилых домов, садовых домов не допускается, за исключением образования объекта в результате проведенной</p>	<p>Если законом не запрещено и не противоречит правилам землепользования и застройки, полагаем возможной, например реконструкцию жилого дома в блокированный жилой дом.</p>

	Абзац 1 п. 8. Образование объектов недвижимости из индивидуальных жилых домов, блокированных жилых домов, садовых домов не допускается.			реконструкции.	
9	<p>Статья 1</p> <p>9) дополнить главой 17.1 следующего содержания:</p> <p>Статья 287.4 Возникновение и сохранение прав, обременений на образуемые объекты недвижимости</p> <p>1. При разделе объекта недвижимости у его собственника сохраняется право собственности на все образуемые объекты недвижимости в результате раздела исходного объекта недвижимости.</p> <p>При образовании объектов недвижимости, находящихся в общей собственности, участники общей собственности сохраняют право общей собственности на все образуемые объекты недвижимости, их прав на исходные объекты, если иное не установлено соглашением об образовании недвижимости.</p> <p>4. Со дня возникновения прав на любое помещение, машино-место в здании права на здание как на недвижимую вещь прекращаются.</p> <p>7. В случае образования объекта недвижимости из объекта недвижимости, используемого на праве оперативного управления или праве хозяйственного ведения, у юридического лица, использующего исходный объект недвижимости, на образованный объект недвижимости сохраняется соответственно право оперативного управления или право хозяйственного ведения.</p>	<p>Калюкина Н.В.</p> <p>Громова С.Б.</p>	<p>Заменить «сохраняется» на «возникает» «участники общей собственности сохраняют» на «у участников общей собственности возникают»</p> <p>Добавить запятую после слов «машино-место в здании»</p>	<p>1. При разделе объекта недвижимости у его собственника возникает право собственности на все образуемые объекты недвижимости в результате раздела исходного объекта недвижимости.</p> <p>При образовании объектов недвижимости, находящихся в общей собственности, у участников общей собственности возникают право общей собственности на все образуемые объекты недвижимости, их прав на исходные объекты, если иное не установлено соглашением об образовании недвижимости.</p> <p>4. Со дня возникновения прав на любое помещение, машино-место в здании, права на здание как на недвижимую вещь прекращаются.</p> <p>7. В случае образования объекта недвижимости из объекта недвижимости, используемого на праве оперативного управления или праве хозяйственного ведения, у юридического лица, использующего исходный объект недвижимости, на образованный объект недвижимости возникает соответственно право оперативного управления или право хозяйственного ведения.</p>	Приводится в соответствие с п. 4 данной статьи.

10	Положения Статьи 3 данного проекта включить в положения Федерального закона №218-ФЗ
----	---

## ТАБЛИЦА ПОПРАВOK

### к проекту федерального закона «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в целях приведения их в соответствие с Гражданским кодексом Российской Федерации в части совершенствования законодательства о недвижимом имуществе»

№ п/п	Текст, к которому предлагается поправка	Автор поправки	Содержание поправки	Новая редакция текста законопроекта с предлагаемой поправкой	Обоснование
2.	<p>Статья 6</p> <p>Внести изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации следующие изменения:</p> <p>1) в статье 16:</p> <p>в) дополнить частями 5-7 следующего содержания:</p> <p>6. Блокировннм жилым домом признается индивидуально-определенное здание с количеством этажей не более чем три, состоящее из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами</p>	<p>Калюкина Н.В.</p> <p>Громова С.Б.</p>	<p>После слов «с количеством»</p> <p>добавить слово «наземных»</p>	<p>Блокировннм жилым домом признается индивидуально-определенное здание с количеством наземных этажей не более чем три, состоящее из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в таком здании, имеющее общую (общие) без проемов стену (стены) и (или) имеющее примыкающие стены с другим блокированным жилым домом (другими блокированными жилыми домами), и не имеющее общих помещений с другим блокированным жилым домом, а также общих с примыкающими блокированными жилыми домами лестниц, лифтов,</p>	<p>По аналогии с индивидуальным жилым домом (ст.1 п. 39 ГрК РФ)</p>

№ п/п	Текст, к которому предлагается поправка	Автор поправки	Содержание поправки	Новая редакция текста законопроекта с предлагаемой поправкой	Обоснование
	<p>бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в таком здании, имеющее общую (общие) без проемов стену (стены) и (или) имеющее примыкающие стены с другим блокированным жилым домом (другими блокированными жилыми домами), и не имеющее общих помещений с другим блокированным жилым домом, а также общих с примыкающими блокированными жилыми домами лестниц, лифтов, коридоров, а также помещений, расположенных над или под другими блокированными жилыми домами, расположенное на отдельном земельном участке, образованном для размещения этого здания, и имеющее непосредственный выход на такой земельный участок.</p>			<p>коридоров, а также помещений, расположенных над или под другими блокированными жилыми домами, расположенное на отдельном земельном участке, образованном для размещения этого здания, и имеющее непосредственный выход на такой земельный участок.</p>	
3.	<p>Статья 7 Внести в Градостроительный кодекс Российской Федерации следующие изменения: 1) в статье 1:</p>	Громова С.Б.	<p>1) пункт 39 заменить на пункт 38 2) заменить слово «надземных» на слово «наземных»</p>	<p>39) объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством наземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного</p>	<p>1) в п. 39 нет слова строений (видимо имелась ввиду ст. 38). 2) это логично</p>

№ п/п	Текст, к которому предлагается поправка	Автор поправки	Содержание поправки	Новая редакция текста законопроекта с предлагаемой поправкой	Обоснование
	ж) в пункте 39 слово «строений», исключить			использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.	
4.	<p>Статья 8</p> <p>Внести в Федеральный закон от 13 июля 2015 года «О государственной регистрации недвижимости» следующие изменения</p> <p>7) в статье 41:</p>	<p>Калюкина Н.В.</p> <p>Громова С.Б.</p>	<p>Дополнить частью 3.1 следующего содержания: «3.1. При государственной регистрации прав на помещения и (или) машино-места, образованные в результате раздела здания, сооружения, и регистрации прекращения государственной регистрации прав на исходный объект, такой объект не прекращает свое существование.»</p>	<p>3.1. При государственной регистрации прав на помещения и (или) машино-места, образованные в результате раздела здания, сооружения, и регистрации прекращения государственной регистрации прав на исходный объект, такой объект не прекращает свое существование.</p>	<p>При снятии с кадастрового учета здания, невозможна будет «привязка» образованных помещений к зданию.</p>