Вносится Правительством Российской Федерации

Проект

**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**

**О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации в части совершенствования законодательства**

**о недвижимом имуществе**

**Статья 1**

Внести в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, № 32, ст. 3301; 2005, № 1, ст. 39; 2006, № 23, ст. 2380; № 50, ст. 5279; № 52, ст. 5497; 2007, № 27, ст. 3213; 2009, № 26, ст. 3130; 2010, № 19, ст. 2291; 2013, № 27, ст. 3434; 2014, № 26, ст. 3377; 2015, № 1, ст. 52; № 10, ст. 1412; № 29, ст. 4342; 2016, № 27, ст. 4248; 2017, № 14, ст. 1998; 2018, № 32, ст. 5132) следующие изменения:

1) в пункте 1 статьи 130:

а) абзац первый изложить в следующей редакции:

«1. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, а также расположенные   
на земле или под ее поверхностью и созданные в результате строительства здания и сооружения. К недвижимым вещам также относятся здания, сооружения, единые недвижимые комплексы, образованные в результате преобразования других зданий и сооружений.»;

б) дополнить абзацами следующего содержания:

«Если объект находится на земле исключительно под собственной тяжестью он относится к движимому имуществу.

В соответствии с законом к отдельным видам сооружений могут применяться правила о движимых вещах.»;

2) пункт 1 статьи 131 после слов "иные права" дополнить словами ", ограничения таких прав";

3) в статье 132:

а) абзац второй пункта 1 исключить;

б) абзац второй пункта 2 после слов "здания, сооружения," дополнить словами "единые недвижимые комплексы,";

4) статью 1331 признать утратившей силу;

5) пункт 1 статьи 1413 дополнить предложениями следующего содержания: «Здания и сооружения считаются созданными с момента принятия решения о вводе их в эксплуатацию. Здания и сооружения, ввод в эксплуатацию которых в соответствии с законом не предусматривается, считаются созданными с момента завершения их строительства.»;

5) в статье 1414:

а) в наименовании статьи после слова «Помещения» дополнить словом «, машино-места»;

б) дополнить новым пунктом 3 следующего содержания:

«3. Машино-местом признается предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией, границы которой описаны в установленном законом порядке.»;

в) пункты 3 – 7 считать пунктами 4 – 8 соответственно;

6) статью 1415 изложить в следующей редакции:

«Статья 1415. **Объекты незавершенного строительства как недвижимые вещи**

1. Объектами незавершенного строительства являются здание или сооружение, строительство которого не завершено, при условии, что полностью построен его фундамент. При несоблюдении указанного условия такие объекты не являются объектами незавершенного строительства и не являются недвижимым имуществом.

2. Сооружение, строительство которого не предполагает наличие фундамента, в случае если его строительство не завершено, не может являться объектом незавершенного строительства. Такое сооружение может считаться недвижимостью только после завершения строительства, в результате которого объект незавершенного строительства прекращает свое существование.»;

7) дополнить статьями 1416 – 14110 следующего содержания:

"Статья 1416. **Единый недвижимый комплекс как недвижимая вещь**

1. Единый недвижимый комплекс является недвижимой вещью, представляющей собой совокупность нескольких объектов недвижимости, которые находятся в собственности одного лица или нескольких лиц   
и расположены на одном земельном участке, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 4 настоящей статьи. Такими объектами могут являться здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Земельные участки не подлежат включению в состав единого недвижимого комплекса.

2. В случае если единый недвижимый комплекс образуется из зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, которые находятся в собственности нескольких лиц, такое образование осуществляется на основании соглашения, заключенного между ними и предусматривающего возникновение общей долевой собственности на такой комплекс. Указанное соглашение также предусматривает действия указанных лиц, направленные на описание образуемого единого недвижимого комплекса и осуществление государственной регистрации прав на него.

3. Образование в будущем единого недвижимого комплекса из зданий, сооружений может быть предусмотрено при подготовке проектной и иной документации в отношении таких зданий, сооружений. В указанном случае образование единого недвижимого комплекса осуществляется после завершения строительства всех таких зданий, сооружений и ввода их в эксплуатацию.

4. Собственник линейных объектов, расположенных на одном или нескольких земельных участках, вправе в результате объединения таких объектов образовать единый недвижимый комплекс. Линейный объект также может быть включен в состав единого недвижимого комплекса вместе со зданиями и (или) не являющимися линейными объектами сооружениями, при условии подключения (технологического присоединения) таких линейных объектов к данным зданиям, сооружениям.

5. Единый недвижимый комплекс считается образованным со дня государственной регистрации права на него. При этом здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, включенные в его состав, не прекращают своего существования как недвижимые вещи.

6. Собственник единого недвижимого комплекса вправе исключать из его состава здания, сооружения, объекты незавершенного строительства при условии соблюдения требований к его образованию, установленных настоящей статьей, а также включать в его состав здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, в том числе вновь создаваемые. При этом указанные изменения единого недвижимого комплекса не являются реконструкцией данных зданий, сооружений либо преобразованием объекта незавершенного строительства.

7. Единый недвижимый комплекс может быть разделен на несколько единых недвижимых комплексов при условии соблюдения требований к его образованию, установленных настоящей статьей.

8. Единый недвижимый комплекс может быть разделен на здания, сооружения, включенные в его состав, с прекращением существования единого недвижимого комплекса.

Статья 1417. **Участок недр как недвижимая вещь**

1. Участок недр как недвижимая вещь не может предметом купли, продажи, дарения, наследования, вклада, залога или отчуждаться в иной форме.

2. Порядок пользования участками недрами устанавливается законом.

Статья 1418. **Образование объектов недвижимости**

1. Образование объекта недвижимости осуществляется по решению собственника объекта недвижимости, из которого образуется новый объект недвижимости, если настоящим Кодексом, другим законом или договором не предусмотрено иное.

2. В случае если для образования объектов недвижимости в соответствии с законом требуется осуществление реконструкции, перепланировки и (или) иных действий, такое образование может осуществляться при условии выполнения таких действий.

3. Объекты недвижимого имущества могут быть образованы в результате:

1) раздела объекта недвижимого имущества (раздела здания, сооружения на помещения и (или) машино-места; раздела помещения на другие помещения, раздела машино-места на другие машино-места; раздела сооружения на другие сооружения, в том числе в результате его реконструкции; раздела единого недвижимого комплекса на здания, сооружения, объекты незавершенного строительства или несколько единых недвижимых комплексов с прекращением существования такого единого недвижимого комплекса). При разделе линейного объекта могут быть образованы один или несколько линейных объектов, в том числе с сохранением линейного объекта, раздел которого осуществлен, с измененными характеристиками;

2) объединения объектов недвижимости (объединения всех помещений и (или) машино-мест в здание, сооружение; объединения смежных помещений и (или) машино-мест в помещения и (или) машино-место; объединения сооружений в сооружение, в том числе в результате их реконструкции; объединения зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства в единый недвижимый комплекс);

3) исключения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства из единого недвижимого комплекса;

4) перепланировки помещений и (или) изменения границ машино-мест.

3. Объекты недвижимости считаются образованными со дня государственной регистрации прекращения прав на все объекты недвижимости, из которых образованы такие объекты недвижимости (далее - исходные объекты недвижимости), за исключением случаев образования объектов недвижимости путем раздела линейного объекта недвижимости с сохранением исходного объекта недвижимости   
с измененными характеристиками.

Права на исходные объекты недвижимости прекращаются с даты государственной регистрации прав на образованные объекты недвижимости, если иное не предусмотрено законом.

4. При перепланировке помещений могут быть образованы иные помещения путем объединения смежных помещений или раздела помещений, изменения границ смежных помещений. В случае изменения границ помещения путем присоединения к нему части общего имущества здания (в том числе многоквартирного дома), сооружения, такое помещение сохраняется как объект недвижимости в измененных границах. Машино-места могут быть образованы путем раздела, объединения смежных машино-мест, изменения границ смежных машино-мест между собой, а также в случаях, установленных законом, путем выдела доли в праве на помещение, здание, сооружение, в котором расположено машино-место.

5. К отношениям по образованию объекта недвижимости в счет доли в праве собственности на объект (объекты) недвижимости (выдел доли в натуре) применяются правила о разделе объекта недвижимости, предусмотренные настоящей статьей, а также статьей 2878 настоящего Кодекса.

6. В здании, сооружении может быть образовано или создано не менее двух помещений и (или) машино-мест.

7. Законом могут быть установлены запреты или ограничения   
на образование отдельных видов объектов недвижимости либо условия, при соблюдении которых допускается образование таких объектов недвижимости.

8. Образование объектов недвижимости из объекта недвижимости, обремененного правами третьих лиц, допускается при наличии согласия указанных лиц или по соглашению с ними, предусматривающему порядок осуществления прав данных лиц в отношении образованных объектов недвижимости, за исключением случаев, указанных в пунктах 10 и 11 настоящей статьи.

9. В случае объединения объекта недвижимого имущества, обремененного залогом, с иным объектом недвижимости,   
не обремененным залогом, согласие залогодержателя не требуется.   
В указанном случае применяются правила, установленные пунктами 3 и 6 статьи 345 настоящего Кодекса.

10. Образование объекта недвижимости в результате преобразования иного объекта недвижимости, обремененного правами третьих лиц, использующих часть объекта недвижимости, осуществляется без согласования с указанными лицами если такое образование не затрагивает прав и обязанностей указанных лиц.

11. Объект недвижимости может быть образован по решению суда.

Статья 14110. **Улучшения недвижимого имущества**

1. Движимая вещь, прикрепленная к объекту недвижимости, которая не может быть отделена от него без разрушения либо повреждения этой движимой вещи и (или) этого объекта недвижимости, или отделение которой приведет к невозможности использования этого объекта недвижимости, с момента такого прикрепления считается неотделимым улучшением этого объекта недвижимости и выступает с ним в обороте как единое целое, если законом не предусмотрено иное.

2. Движимая вещь, прикрепленная к объекту недвижимости, которая может быть отделена от него без последствий, указанных в пункте 1 настоящей статьи, считается отделимым улучшением этого объекта недвижимости и выступает с ним в обороте как единое целое до момента ее отделения. Договором может быть предусмотрена необходимость сохранения прикрепления такой движимой вещи к объекту недвижимости при его отчуждении в пользу приобретателя этого объекта или при передаче этого объекта его пользователю.

3. Оборудование, расположенное в здании или сооружении, в зависимости от его соответствия признакам, предусмотренным пунктами 1 или 2 настоящей статьи, может являться его неотделимым либо отделимым улучшением. Для целей размещения оборудования в здании или сооружении допускается частичное разрушение, повреждение, перепланировка, реконструкция таких здания, сооружения, осуществляемые в объеме, необходимом для того, чтобы такое оборудование было размещено в здании, сооружении.

4. Неотделимые улучшения земельного участка определяются земельным законодательством.";

8) статью 219 дополнить словами «, если иное не предусмотрено законом».

9) абзац первый пункта 2 статьи 263 признать утратившим силу;

10) второе предложение пункта 2 статьи 269 исключить;

11) статью 2871изложить в следующей редакции:

«Статья 2871. **Возникновение права собственности на созданные здания, сооружения и расположенные в них помещения и машино-места, объекты незавершенного строительства**

1. Право собственности на созданные здания, сооружения и расположенные в них помещения, машино-места (в том числе, если такие помещения, машино-места были созданы в результате реконструкции здания, сооружения), а также на объекты незавершенного строительства возникает с момента осуществления государственной регистрации такого права, если иное не предусмотрено законом.

2. Право собственности на созданное здание, сооружение и расположенные в них помещения, машино-места, а также на объект незавершенного строительства (далее также в настоящей главе - объект недвижимости) возникает у собственника земельного участка, на котором расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, если настоящим Кодексом, другим законом или договором не предусмотрено иное. Право собственности на созданное здание, сооружение и расположенные в них помещения, машино-места, а также на объект незавершенного строительства возникает у лица, которому находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельный участок или водный объект предоставлены для создания соответствующего объекта недвижимости, если настоящим Кодексом, другим законом или договором не предусмотрено иное.

3. Право собственности на объекты недвижимости, созданные   
на земельном участке, предоставленном органу государственной власти или органу местного самоуправления, возникает у соответствующего публично-правового образования.

Право собственности на объекты недвижимости, созданные на земельном участке, предоставленном государственному или муниципальному предприятию, государственному или муниципальному учреждению, возникает у публично-правового образования, являющегося собственником имущества таких предприятия или учреждения. Объекты недвижимости, указанные в настоящем пункте, поступают в хозяйственное ведение или оперативное управление государственных или муниципальных предприятий или учреждений.

Правила настоящего пункта применяются в случае, если законом или решением органа государственной власти, органа местного самоуправления либо договором не предусмотрено иное.

4. В результате завершения строительства соответствующего здания, сооружения, его ввода в эксплуатацию (в случае если в соответствии с законом предусматривается необходимость принятия решения о вводе объекта в эксплуатацию), осуществления государственного кадастрового учета такого здания, сооружения ранее созданный объект незавершенного строительства прекращает свое существование.

5. Реконструкция здания, сооружения, в результате которой изменяются характеристики таких здания, сооружения, является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости изменений таких характеристик.

6. Собственник здания, сооружения может быть принужден к его реконструкции по решению суда.»;

12) дополнить статьей 2878 следующего содержания:

«Статья 2878. **Возникновение и сохранение вещных прав, ограничений вещных прав на образуемые объекты недвижимости, обременений образуемых объектов недвижимости**

1. При образовании объектов недвижимости у собственника(ов) исходных объектов недвижимости возникает право собственности на все образуемые объекты недвижимости.

При образовании объектов недвижимости из объектов недвижимости, находящихся в общей собственности (за исключением случая выдела доли в праве), участники общей собственности сохраняют право общей собственности на все образуемые объекты недвижимости   
в соответствии с объемом их прав на исходные объекты недвижимости, если иное не установлено соглашением об образовании недвижимости.

Соглашение об образовании недвижимости заключается   
в письменной форме.

2. По соглашению об образовании объекта недвижимости   
в результате объединения объектов недвижимости, принадлежащих   
на праве собственности разным лицам, у таких лиц возникает право общей собственности на образуемый объект недвижимости. Размер долей   
в возникшем праве общей собственности определяется соразмерно имущественному участию каждой из сторон такой собственности, если иное не установлено соглашением об образовании недвижимости.

3. При разделе единого недвижимого комплекса с прекращением его существования как недвижимой вещи, а также при исключении из него здания, сооружения, объекта незавершенного строительства с сохранением единого недвижимого комплекса в измененном составе в отношении данных недвижимых вещей применяются правила, предусмотренные пунктом 1 настоящей статьи.

4. Со дня возникновения вещных прав на любое помещение, машино-место, как на самостоятельную недвижимую вещь, права на здание или сооружение, в котором расположено такое помещение, машино-место, как на недвижимую вещь прекращаются.

5. Обременения, установленные в отношении исходного объекта недвижимости, сохраняются в отношении всех образованных объектов недвижимости, если настоящей главой или соглашением с лицами,   
в пользу которых установлены обременения, не определено иное.

6. В случае образования объекта недвижимости из объекта недвижимости, используемого на основании договора, в том числе заключенного по результатам торгов, лицо, использующее исходный объект недвижимости, в отношении образованного объекта недвижимости имеет право на заключение нового договора (новых договоров) на прежних условиях, если иное не предусмотрено законом или договором,либо   
на внесение изменений в договор, заключенный в отношении исходного объекта недвижимости, если такой исходный объект недвижимости сохранился с измененными характеристиками.

Если в указанном в настоящем пункте случае объект недвижимости образуется из нескольких исходных объектов недвижимости, новые договоры заключаются на срок, не превышающий срок действия договора, заключенного в отношении исходного объекта недвижимости, имеющего наибольший срок.

7. В случае образования объекта недвижимости из объекта недвижимости, закрепленного на праве оперативного управления или праве хозяйственного ведения, у государственного или муниципального предприятия или учреждения, использующих исходный объект недвижимости, в отношении образованного объекта недвижимости сохраняется соответственно право хозяйственного ведения или оперативного управления.";

13) в пункте 1 статьи 300 слова «как имущественный комплекс» исключить.

**Статья 2**

Внести в часть вторую Гражданского кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, № 5, ст. 410; 2002, № 48, ст. 4737; 2006, № 52, ст. 5497; 2007, № 49, ст. 6048; 2008, № 29, ст. 3418; 2016, № 22, ст. 3094; 2017, № 14, ст. 1998) следующие изменения:

2) в статье 560:

а) в наименовании статьи слова "и государственная регистрация" исключить;

б) пункт 3 статьи 560 признать утратившим силу;

3) в статье 564:

а) пункт 1 признать утратившим силу;

б) пункт 2 изложить в следующей редакции:

"2. Право собственности на недвижимое имущество, находящееся в составе предприятия, переходит к покупателю с момента государственной регистрации перехода этого права.

Право собственности на иное имущество, входящее в состав предприятия, переходит к покупателю в день перехода права собственности на все объекты недвижимого имущества, входящие в состав предприятия, если договором не установлено иное.";

4) в статье 586:

а) пункте 1 слово "предприятие" заменить словами "единый недвижимый комплекс";

б) дополнить пунктом 3 следующего содержания:

«3. Рента подлежит государственной регистрации как обременение объекта недвижимости.»;

5) в пункте 1 статьи 607 после слова "предприятия" дополнить словами ", единые недвижимые комплексы";

6) пункт 2 статьи 650 изложить в следующей редакции:

"2. Правила, предусмотренные настоящим параграфом, также применяются к аренде помещений и машино-мест, расположенных   
в зданиях, сооружениях, объектов недвижимости, входящих в состав предприятия, а также к аренде единого недвижимого комплекса.";

7) в пункте 1 статьи 656 слова "как имущественного комплекса" исключить;

8) пункт 2 статьи 658 изложить в следующей редакции:

"2. К договорам аренды объектов недвижимости, входящих в состав предприятия, применяются правила пункта 2 статьи 651 настоящего Кодекса.";

9) в абзаце втором статьи 660 после слов "вносить изменения   
в состав арендованного имущественного комплекса» дополнить словами «(за исключением изменений, касающихся зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, единых недвижимых комплексов)," слово «реконструкцию,» исключить;

10) в статье 664 слова "арендованный имущественный комплекс должен быть возвращен" заменить словами "арендованное имущество должно быть возвращено";

11) в пункте 2 статьи 740 после слова "предприятия," дополнить словами "единого недвижимого комплекса,";

12) в абзаце первом пункта 1 статьи 754 слова "в том числе таких, как производственная мощность предприятия" исключить;

13) в пункте 1 статьи 1013 после слов "и другие имущественные комплексы" дополнить словами ", единые недвижимые комплексы";

14) в пункте 2 статьи 1065 слова "предприятия, сооружения" заменить словами "здания, сооружения, помещения".

**Статья 3**

1. Предприятие как имущественный комплекс, иной имущественный комплекс представляющий собой совокупность зданий, сооружений и (или) объектов незавершенного строительства, в том числе производственно-технологический комплекс, сооружение, представляющее собой сложную вещь, права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, признается единым недвижимым комплексом независимо от его соответствия требованиям, предусмотренным статьей 1416 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона). Земельные участки, входившие в состав предприятия как имущественного комплекса, в единый недвижимый комплекс не включаются и сохраняются в качестве самостоятельных недвижимых вещей. Не требуется замена ранее выданных документов или внесение в них изменений в отношении объектов недвижимости, указанных в настоящей части. Полученные до дня вступления в силу настоящего Федерального закона документы, которые удостоверяют права на указанные в настоящей части объекты недвижимого имущества, сохраняют свою юридическую силу и не требуют переоформления.

2. Правообладатели объектов недвижимости, указанных в части 1 настоящей статьи, вправе подать в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации   
на осуществление государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество, ведение Единого государственного реестра недвижимости   
и его территориальные органы (далее - орган регистрации прав), заявление об изменении сведений Единого государственного реестра недвижимости в части приведения вида таких объектов недвижимости в соответствие с требованиями Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости":

1) в отношении объектов недвижимости с назначением   
и (или) наименованием "производственно-технологический комплекс", "имущественный комплекс", сооружений и иных объектов, подразумевающих совокупность нескольких зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, являющихся объектами капитального строительства, - на вид объекта недвижимости "единый недвижимый комплекс";

2) в отношении предприятия как имущественного комплекса,   
в состав которого были включены объекты недвижимости, - на "единый недвижимый комплекс".

Назначение объектов недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса, сведения о котором подлежат включению   
в Единый государственный реестр недвижимости по правилам настоящей части, сохраняется.

3. Форма заявления, указанного в части 2 настоящей статьи, утверждается федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию в сфере ведения Единого государственного реестра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав   
на недвижимое имущество.

4. При разделе являющегося объектом недвижимости линейного объекта, который в соответствии с Федеральным законом от 13 июля   
2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» считается ранее учтенным объектом недвижимости, могут быть образованы один или несколько линейных объектов. При этом линейный объект, раздел которого осуществлен, может сохраняться с измененными характеристиками.

5. В случае если объекты, сведения о которых исключены из Единого государственного реестра недвижимости ввиду того, что такие объекты в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации не являются объектами недвижимости, а также земельные участки, на которых они расположены, являются предметом залога, у залогодержателя такого имущества сохраняется право залога на земельный участок либо залога права аренды земельного участка. В случае если предметом залога являются исключительно указанные объекты и залогодержатель таких объектов не имеет права залога на земельный участок либо прав арендатора земельного участка, то он вправе требовать предоставления дополнительного обеспечения залога, неудовлетворение которого предоставляет ему право на предъявление требования о досрочном исполнении обеспеченного залогом обязательства.

6. Объекты незавершенного строительства, не соответствующие признакам, указанным в статье 1416 Гражданского кодекса Российской Федерации, созданные до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, находящиеся в государственной собственности или в муниципальной собственности, либо в частной собственности, не прекращают свое существование в качестве недвижимых вещей и участвуют в гражданском обороте по общим правилам, установленным для недвижимых вещей.

7. Возникшее до дня вступления в силу настоящего Федерального закона в соответствии с пунктом 2 статьи 269 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона) право собственности на здания, сооружения, иное недвижимое имущество, созданные лицом, которому земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, принадлежит на праве постоянного (бессрочного) пользования, сохраняется.

**Статья 4**

Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 марта 2023 года.

Президент

Российской Федерации