

**Институт оценки собственности и финансовой  
деятельности, ФГАОУ ВО "Крымский федеральный  
университет имени В.И Вернадского",  
Российский Национальный Коммерческий Банк**

**Конференция на тему: «Регулирование  
земельно-имущественных отношений  
в Российской Федерации»**

**Дата проведения 30.03.2018 – 01.04.2018**

**Место проведения: Республика Крым,  
г. Симферополь, Проспект Вернадского  
(ул. Ялтинская), 20, актовый зал**

# **Предложения по уточнению правового положения недвижимости в России (закон про Единый объект недвижимости)**

**Михаил Бочаров**

Заместитель директора  
Департамента недвижимости  
Минэкономразвития России

# Основные сложности в настоящее время:

- 1) нечеткие признаки недвижимости – «неразрывная связь с землей» и наличие в деловом обороте и судебной практике дополнительных признаков
- 2) отсутствие соотношения между ОКС и объектом недвижимости – что строим?
- 3) неудобства в использовании ЕНК
- 4) непригодность для оборота существующих сложных вещей – предприятий, имущественных комплексов, производственных комплексов, невозможность их преобразования в признаваемые ГК вещи
- 5) отсутствие порядка образования объектов недвижимости, как это есть в ЗК



## Предлагаемые признаки недвижимости:

- 1) связь с землей (кроме помещений и машино-мест)  
- ДЛЯ ВСЕХ
- 2) самостоятельное хозяйственное значение - ДЛЯ  
СУДА
- 3) наличие зарегистрированного права - ДЛЯ  
ПОТРЕБИТЕЛЯ
- 4) технические показатели или связь с разрешением  
на строительство – ДЛЯ СПЕЦИАЛИСТОВ

## Предлагаемое соотношение недвижимости с понятием ОКС:

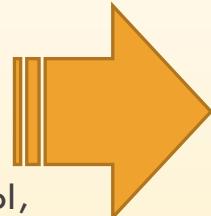
- 1) ОКС после постройки должен стать недвижимостью или стать ее «отцом» (многоквартирный дом, дома блокированной застройки)
- 2) «нижняя» граница недвижимости должна совпадать с границей ОКС
- 3) временные и вспомогательные постройки не являются недвижимостью

# Что станет с «не-недвижимостью»?

- ▶ Пока здание или сооружение не зарегистрировано в качестве отдельной вещи, оно является улучшением, составной частью участка
- ▶ Если постройка не может стать недвижимостью, она становится отделимым или неотделимым улучшением участка
- ▶ Отделимое улучшение – это то, что можно отделить от вещи без взаимного ущерба
- ▶ Неотделимые улучшения – это всегда составные части вещи, к которой они прикреплены и следуют за ней в обороте. Отделимые улучшения следуют за вещью, если иное не закреплено в договоре

# Недостатки ЕНК и пути их исправления:

- ЕНК не включает земельный участок
- До включения зданий и сооружений в ЕНК их нужно зарегистрировать
- Не решен вопрос о ЕНК в отношении сооружений на чужих участках (газопроводы, линии связи и т.п.)
- ЕНК нельзя разделить или уменьшить
- Нужно доказывать (как?) технологическую связь всех входящих сооружений



- ✓ Можно включить земельный участок
- ✓ В ЕНК можно включить без предварительной регистрации, в т.ч. вновь построенные объекты
- ✓ Разрешено создавать ЕНК для линейных объектов на чужих земельных участках
- ✓ Образуется, делится или меняется как угодно собственнику
- ✓ Нет необходимости доказывать тех. вопросы

# Непригодность к обороту предприятия как недвижимости:

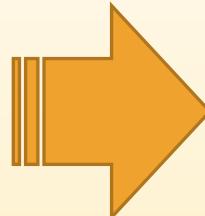
- Включает как недвижимость, так и движимость (права), что невозможно отразить в ЕГРН (сведения ЕГРН о предприятии всегда неполные)
- Не решен вопрос об изменении в составе предприятия (его раздела, изменения)
- Слишком сложное оформление (сначала регистрация сделки, потом регистрация перехода права)



- ✓ Исключить предприятия из перечня недвижимых вещей, единственная сложная недвижимость - ЕНК
- ✓ Предприятие – условная сложная вещь только для целей сделки, т.е. одновременная сделка в отношении всех перечисленных вещей (прав);
- ✓ В составе предприятий могут быть и ЕНК, и др. объекты недвижимости

# Преобразование недвижимости в переходных положениях:

- Производственно – технологические комплексы, имущественные комплексы и т.п. не имеют правил описания и оборота, не признаются недвижимостью по ГК
- Как будет осуществляться оборот предприятий по новым правилам?
- Что будет с вещами, не признаваемыми недвижимостью?



- ✓ Вводится правило о том, что все сложные объекты недвижимости признаются ЕНК (вне зависимости от прав на земельный участок)
- ✓ Зарегистрированное в ЕГРН предприятие признается ЕНК в части недвижимости, входящей в состав предприятия
- ✓ Собственник «ненедвижимости» может исключить сведения о ней из ЕГРН, она будут являться улучшением участка

# Правила образования недвижимости:

- ▶ Порядок образования или преобразования одних объектов недвижимости из других;
- ▶ Соглашение об образовании объектов недвижимости;
- ▶ Правила о сохранении или переходе прав в связи с образованием объектов недвижимости;
- ▶ Требования к объектам недвижимости;
- ▶ Особый порядок сохранения и осуществления права сервитута в зданиях.

# Влияние на Экономику:

- ▶ Создание ЕНК упростится и ускорится в 3-5 раз. Вероятно, ЕНК будет основным способом оформления производственной и торговой недвижимости, соответственно, нужно разрабатывать НОВЫЙ порядок оценки и (или) налогообложения
- ▶ Несколько сотен тысяч «объектов недвижимости» должны стать улучшением участка. Это нужно будет учитывать при определении кадастровой стоимости
- ▶ Упростится оборот и уменьшится общее количество регистрационных действий – улучшится работа Росреестра, ФНС

# Состояние законопроекта

- ▶ Разработка – с 2016 года
- ▶ Внесение в Правительство РФ – март 2018 года
- ▶ Внесение в Госдуму - июнь 2018 года?
- ▶ Принятие – ноябрь 2018 года?
- ▶ Вступление в силу (в соответствии с проектом )- 2020 год.

# Спасибо за внимание!

Михаил Бочаров, заместитель директора  
Департамента недвижимости  
Минэкономразвития России