**Росреестр предложил законопроекты для уточнения понятия объекта недвижимости**

Росреестр принимает участие в работе над законопроектами, которые предполагают внесение изменений в Гражданский кодекс РФ и другие законы в целях совершенствования законодательства о недвижимом имуществе. Эти законопроекты 17 октября 2018 года были представлены Министерством экономического развития в Правительство Российской Федерации.

В этих законопроектах дается четкое понятие объекта недвижимости, а также критерии разграничения движимых и недвижимых вещей.

На первый взгляд никаких споров в отношении того, что является недвижимостью, быть не должно, поскольку статья 130 Гражданского кодекса Российской Федерации содержит чёткое определение недвижимости и примеры ее конкретных видов.

Однако проблема существует и связана она, по мнению экспертов, с нечеткостью главного критерия недвижимого имущества - степенью связи объекта с землей, в результате которой его перемещение становится невозможным без несоразмерного ущерба назначению. На практике часто встаёт вопрос о возможности отнесения к недвижимому имуществу разнообразных объектов: наружных и подземных инженерных сетей (водо-, тепло- и газопроводов, линий электропередач и их опор и др.), ларьков, павильонов сборно-разборных конструкций капитального типа и т. п.

Предложенные законопроекты вводят такие признаки объекта недвижимости, которые могут уже на стадии проектирования и строительства позволяют идентифицировать объект как недвижимость, что в последующем может быть подтверждено документально. Кроме того, в них с учетом сложившейся судебной практики связывается понятие «объект недвижимости» с такими применяемыми в законодательстве понятиями, как: «объект капитального строительства», «объект некапитального строительства», «вспомогательное и временное строение и сооружение», «строение» и пр.

Согласно упоминаемым законопроектам, строения, для возведения которых не требуется оформления разрешения на строительство или уведомления о планируемом строительстве, автоматически перестают считаться самостоятельными недвижимыми вещами, а становятся «улучшениями» земельного участка. К улучшениям земельного участка в соответствии с перечисленными критериями, например, могут быть отнесены временные строения, вспомогательные постройки, замощения, ограждения и пр.

В зависимости от прочности связи с недвижимостью улучшения разделяются на отделимые и неотделимые, однако будут выступать с недвижимостью в обороте как единое целое.

Так, неотделимыми улучшениями земельного участка предлагается считать, в частности, все линейные объекты (железные и автомобильные дороги, линии электропередачи, кабели связи); к отделимым – такие некапитальные объекты, как беседки, теплицы и пр.

Переходные положения предусматривают, что ряд объектов, для строительства которых ранее не требовалось разрешения на строительство или уведомления, останутся объектами недвижимости. Это относится к жилым домам и жилым строениям, которые были размещены на садовых и дачных участках, к гаражам, а также к буровым скважинам (за исключением артезианских скважин). В отношении прочих объектов, не отвечающих новым признакам недвижимости, но права на которые были зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), будет применяться судебная или внесудебная (в зависимости от вида и характеристик объекта) процедура исключения сведений из реестра.

Законопроекты упорядочивают способы возникновения, а также прекращения существования объектов недвижимости. В частности, устанавливается, что объект недвижимости может быть создан при строительстве, образован, изменен при реконструкции, перепланировке путем его раздела, объединения, выдела.

Прекращение существования объекта возможно путем полной ликвидации при сносе или гибели.

Одной из основных задач законопроектов также является установление порядка образования объектов недвижимости из существующих построек.

Особое внимание уделяется юридически значимым действиям по оформлению объекта недвижимости как с проведением строительных работ, так и без них (например, объединение или раздел линейного сооружения, раздел дома блокированной застройки (таунхауза), объединение машино-мест).

Реализация законопроектов устранит необходимость совершения отдельных регистрационных действий в отношении ряда объектов недвижимости, в том числе за счет создания единого недвижимого комплекса. Законопроекты предлагают порядок формирования «единого недвижимого комплекса», который объединяет земельный участок и все здания на нем, находящиеся в собственности одного лица. Предлагается также считать «единым недвижимым комплексом» «предприятия» и «имущественные и производственно-технологические комплексы», а эти понятия убрать из законодательства. Соответствующие изменения предоставляют право собственнику объектов недвижимости создать единый недвижимый комплекс из принадлежащих ему объектов недвижимости, если они расположены на одном земельном участке.

Вследствие этого предполагается сокращение расходов, связанных с постановкой объектов на государственный кадастровый учет и регистрацией прав.

Внесение предлагаемых изменений в законодательство позволит урегулировать спорные вопросы между налогоплательщиками и налоговыми органами при применении льготы по налогу на имущество организацийв отношении движимого имущества.