

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона "О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации в части совершенствования законодательства о недвижимом имуществе"

Статья 1

Внести в Федеральный закон от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 29, ст. 3400; 2002, № 7, ст. 629; № 52, ст. 5135; 2005, № 1, ст. 42; 2006, № 52, ст. 5498; 2007, № 50, ст. 6237; 2008, № 52, ст. 6219; 2009, № 1, ст. 14; 2010, № 25, ст. 3070; 2011, № 27, ст. 3879; № 50, ст. 7347; 2014, № 30, ст. 4218; 2016, № 27, ст. 4248, 4294; 2017, № 27, ст. 3938; 2019, № 18, ст. 2200; № 23, ст. 2921) следующие изменения:

- 1) в пункте 4 статьи 1 слово «предприятий,» исключить;
- 2) в пункте 1 статьи 5:
 - а) подпункты 2 - 4 изложить в следующей редакции:

"2) единые недвижимые комплексы, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемые в предпринимательской деятельности, в том числе входящие в состав предприятия;

3) жилые дома, квартиры, комнаты в коммунальных квартирах (далее также - жилые здания, помещения);

4) не указанные в подпунктах 1 и 3 настоящего пункта объекты недвижимости потребительского назначения;"

б) абзац восьмой изложить в следующей редакции:

"Здания и сооружения, единые недвижимые комплексы могут быть предметом ипотеки при условии соблюдения правил статьи 69 настоящего Федерального закона.";

3) подпункт 1 пункта 5 статьи 13 признать утратившим силу;

4) в пункте 2¹ статьи 20 слова "жилых помещений" заменить словами "жилых зданий, помещений";

5) в абзаце десятом пункта 1 статьи 25 слова "жилое помещение приобретено или построено" заменить словами "жилые здания, помещения приобретены или построены";

б) в пункте 3 статьи 53 слово "жилого" заменить словами "жилых здания,";

7) подпункт 1 пункта 5 статьи 55 изложить в следующей редакции:

"1) предметом ипотеки является жилой дом, квартира и (или) комната в коммунальной квартире, если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем здании или помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания зданием или помещением, за исключением случаев заключения после возникновения оснований для обращения взыскания соглашения об обращении взыскания во внесудебном порядке;"

8) в пункте 5 статьи 61 слова "жилое помещение" заменить словами "жилое здание, помещение", слова "жилого помещения" заменить словами "жилого здания, помещения";

9) пункт 1 статьи 64 изложить в следующей редакции:

"1. При ипотеке земельного участка право залога распространяется как на неотделимые улучшения земельного участка, так и на находящееся на земельном участке здание или сооружение и объект незавершенного строительства, право собственности на которое зарегистрировано за залогодателем. ";

10) в главе XII слово "предприятие" заменить словами "единого недвижимого комплекса";

11) в статье 69:

а) в наименовании статьи слово "предприятий" заменить словами "единого недвижимого комплекса";

б) часть первую изложить в следующей редакции:

"При ипотеке единого недвижимого комплекса право залога распространяется на все включенные (включаемые) в его состав или исключенные из его состава после возникновения ипотеки здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, принадлежащие залогодателю. К земельному участку, на котором расположен такой единый недвижимый комплекс применяются правила об ипотеке земельного участка, на котором расположены здания или сооружения.";

в) в части четвертой слово "предприятие" заменить словами "единый недвижимый комплекс";

г) дополнить частями шестой - восьмой следующего содержания:

"Без согласия залогодержателя залогодатель не вправе осуществлять снос и реконструкцию объектов недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса, однако вправе включать в его состав иные, в том числе вновь построенные, объекты недвижимости, если это не приведет к снижению стоимости единого недвижимого комплекса."

Прекращение существования единого недвижимого комплекса, являющегося предметом залога, или исключение из него объектов недвижимости осуществляются с согласия залогодержателя.

При ипотеке объекта незавершенного строительства прекращение его существования в результате завершения строительства здания, сооружения является основанием для возникновения права залога на такое здание, сооружения или помещения, машино-места в них если иное не предусмотрено законом или договором об ипотеке.";

12) статьи 70 – 73 признать утратившими силу;

13) в наименовании главы XIII слова "жилых домов и квартир" заменить словами "жилых зданий, помещений";

14) в статье 74:

а) в наименовании статьи слова "жилых домов и квартир" заменить словами "жилых зданий, помещений";

б) в пункте 1 слова "индивидуальных и многоквартирных жилых домов и квартир" заменить словами "жилых зданий, помещений";

в) в пункте 2 слова "индивидуальных и многоквартирных жилых домов и квартир" заменить словами "жилых зданий, помещений", дополнить словами ", за исключением залога в целях обеспечения возврата

кредита или займа предоставленного на строительство наемного дома в соответствии со статьей 77¹ настоящего Федерального закона";

г) пункт 3 изложить в следующей редакции:

"3. Гостиницы, дома отдыха, садовые дома и другие здания, помещения, не предназначенные для постоянного проживания, могут быть предметом ипотеки на общих основаниях. Правила, установленные для ипотеки жилых зданий, помещений, на них не распространяются".

д) пункт 4 признать утратившим силу;

е) в пункте 5 слова "жилого дома или квартиры" заменить словами "жилого здания, помещения";

15) статью 75 изложить в следующей редакции:

**"Статья 75. Ипотека квартир в многоквартирном доме,
комнат в коммунальной квартире**

При ипотеке квартиры в многоквартирном доме заложенной считается наряду с данным жилым помещением принадлежащая залогодателю соответствующая доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

При ипотеке комнаты в коммунальной квартире заложенными считаются наряду с данным жилым помещением принадлежащие залогодателю соответствующие доля в праве общей долевой

собственности на общее имущество в такой квартире и доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.";

16) в статье 77:

а) в наименовании слова "жилых домов и квартир" заменить словами "жилых зданий, помещений";

б) в пункте 1:

слова "Жилое помещение" заменить словами "Жилое здание, помещение", слова "указанного жилого помещения" заменить словами "указанного жилого здания, помещения";

в) в пункте 2 слова "жилого дома или квартиры" заменить словами "жилого здания, помещения";

г) в пункте 4:

в абзаце первом слова "Жилое помещение (жилые помещения)" заменить словами "Жилое здание, жилое помещение", слова "этот жилой дом или эту квартиру" заменить словами "эти жилое здание, жилое помещение", слова "жилого помещения (жилых помещений)" заменить словами "жилого здания, жилого помещения";

в абзаце втором слова "жилого помещения (жилых помещений)" заменить словами "жилого здания, жилого помещения";

17) в статье 78:

а) в наименовании статьи слова "жилой дом или квартиру" заменить словами "жилое здание, помещение";

б) в пункте 1:

в абзаце первом слова "заложенные жилой дом или квартиру" заменить словами "заложенные жилые здание, помещение", слова "таких жилом доме или квартире" заменить словами "таких жилых здании, помещении", слова "такие жилой дом или квартира" заменить словами "такие жилые здание, помещение", слова "таких или иных жилого дома или квартиры" заменить словами "таких или других жилых здания, помещения", слова "строительство жилого дома или квартиры" заменить словами "строительство жилых здания, помещения";

в абзаце втором слова "таких жилого дома или квартиры" заменить словами "таких жилых здания, помещения";

в) в пункте 2:

в абзаце первом слова "жилой дом или квартиру" заменить словами "жилые здание, помещение";

в абзаце втором слова "Жилой дом или квартира" заменить словами "Жилые здание, помещение";

г) в пункте 3 слова "жилого помещения" заменить словами "жилого здания, помещения".

Статья 2

Внести в Земельный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4147; 2006, № 23, ст. 2380; № 50, ст. 5279, 5282; № 52, ст. 5498; 2008, № 30, ст. 3597, 3616; 2009, № 1, ст. 19; 2011, № 30, ст. 4562, 4590, 4594; 2013, № 27, ст. 3477; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4235; 2015, № 1, ст. 52; № 10, ст. 1418; № 27, ст. 3997; № 29, ст. 4378; 2016, № 27, ст. 4294, 4306; 2017, № 27, ст. 3940; № 31, ст. 4829; 2018, № 28, ст. 4149; № 32, ст. 5133, 5135) следующие изменения:

1) главу I дополнить статьей 6¹ следующего содержания:

"Статья 6¹. Улучшения земельного участка

1. Неотделимыми улучшениями земельного участка являются:

1) искусственные водоемы, созданные на земельном участке;

2) деревья, кустарники и иные растения;

3) замощения, покрытия, ограждения;

4) элементы благоустройства территории, предусмотренные пунктом

1 статьи 141¹⁰ Гражданского кодекса Российской Федерации.

2. Иные улучшения земельного участка, не указанные в пункте 1 настоящей статьи, в том числе некапитальные объекты, предусмотренные

законодательством о градостроительной деятельности, являются отделимыми.

3. Линейные объекты, их неотъемлемые технологические части, расположенные на земельных участках или под их поверхностью, не принадлежащих собственнику линейного объекта, не являются улучшением земельного участка независимо от того, каким образом данный объект закреплен на земле или под ее поверхностью.

4. Если части улучшения расположены на нескольких земельных участках собственник или иной правообладатель земельного участка, на котором расположены соответствующая часть улучшения, не вправе ее уничтожать или повреждать если такое уничтожение или повреждение приведет к невозможности использования по назначению улучшения в целом, если иное не установлено соглашением между собственниками таких земельных участков. Указанные лица также вправе заключить соглашение о порядке совместного использования расположенных на смежных и (или) иных земельных участках улучшениях таких земельных участков.

Собственник или иной правообладатель земельного участка вправе осуществить снос или замену возведенного им или лицом, у которого такой земельный участок был приобретен, ограждения без согласования с

правообладателем смежного земельного участка при условии предупреждения такого правообладателя не менее чем за один месяц до указанного сноса, замены.";

2) статью 11⁴ дополнить пунктом 8 следующего содержания:

"8. В случае исключения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства из единого недвижимого комплекса либо раздела единого недвижимого комплекса с прекращением его существования одновременно может быть образован земельный участок для размещения соответствующего здания, сооружения, объекта незавершенного строительства.";

3) в статье 39¹¹:

б) пункт 21 дополнить подпунктом 4¹ следующего содержания:

"4¹) об улучшениях земельного участка;».

Статья 4

Пункт 20 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4148; 2003, № 28, ст. 2875; № 50, ст. 4846; 2004, № 41, ст. 3993; 2005, № 1, ст. 17; № 25, ст. 2425; 2006, № 1, ст. 3, 17; № 17, ст. 1782; № 27, ст. 2881; № 52, ст. 5498; 2007, № 7, ст. 834; № 31, ст. 4009; № 43, ст. 5084;

№ 46, ст. 5553; № 48, ст. 5812; № 49, ст. 6071; 2008, № 30, ст. 3597; 2009, № 1, ст. 19; № 19, ст. 2281, 2283; № 29, ст. 3582; № 52, ст. 6418, 6427; 2010, № 30, ст. 3999; 2011, № 1, ст. 47; № 13, ст. 1688; № 29, ст. 4300; № 30, ст. 4562; № 49, ст. 7027; № 51, ст. 7448; 2012, № 27, ст. 3587; № 53, ст. 7614, 7615; 2013, № 14, ст. 1651; № 23, ст. 2866, 2881; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4072; 2018, № 32, ст. 5134) признать утратившим силу.

Статья 5

Внести в Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 26, ст. 2519; 2013, № 30, ст. 4078; 2014, № 43, ст. 5799; 2018, № 1, ст. 42) следующие изменения:

1) в части первой статьи 3 слова "относятся объекты недвижимого имущества (включая объекты археологического наследия) и иные объекты" заменить словами "относятся объекты недвижимого имущества и иные объекты";

2) второе предложение пункта 6¹ статьи 45¹ изложить в следующей редакции:

"Физические и юридические лица, проводящие полевые археологические работы, вправе требовать от собственников и (или)

пользователей земельных (лесных) участков, в границах которых расположены объекты археологического наследия, предоставления права ограниченного пользования участком (сервитута) в целях проведения указанных работ.».

Статья 6

Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2006, № 52, ст. 5498; 2007, № 1, ст. 13; № 43, ст. 5084; 2008, № 30, ст. 3616; 2011, № 23, ст. 3263; № 30, ст. 4590; № 49, ст. 7061; 2012, № 26, ст. 3446; № 31, ст. 4322; № 53, ст. 7596; 2013, № 52, ст. 6982; 2014, № 26, ст. 3406; № 30, ст. 4218, 4256, 4264; № 49, ст. 6928; 2016, № 23, ст. 3299; № 27, ст. 4294; № 28, ст. 4558; 2017, № 27, ст. 3946; 2018, № 1, ст. 69; № 15, ст. 2030; № 31, ст. 4861) следующие изменения:

1) в статье 16:

а) наименование дополнить предложением следующего содержания

«**Жилой дом.**»;

а) в части 1:

пункт 1 признать утратившим силу;

в пункте 2 слова «, часть квартиры» исключить;

б) в части 2:

после слов «индивидуально-определенное» дополнить словом «жилое»;

дополнить предложением следующего содержания: «К жилищным правоотношениям, предметом которых являются жилые дома, применяются положения настоящего Кодекса о квартирах, за исключением положений, регулирующих правоотношения, связанные с общим имуществом в многоквартирном доме.»;

в) часть 4 дополнить предложением следующего содержания: "Комната не участвует в гражданском обороте в качестве вещи, за исключением комнат в коммунальной квартире.";

2) часть 2 статьи 25 изложить в следующей редакции:

«2. Перепланировка помещения в многоквартирном доме представляет собой изменение его внутренней планировки и (или) конфигурации, в результате которых изменяются границы и (или) площадь такого помещения, а также может изменяться границы и (или) площадь иных помещений. Изменение конфигурации помещений в результате перепланировки является основанием для внесения изменений в запись Единого государственного реестра недвижимости о таком помещении и об иных помещениях (в случае если в результате перепланировки была также изменена конфигурация иных помещений).»;

3) часть 2 статьи 26 дополнить пунктом 2¹ следующего содержания:

"2¹) соглашение об образовании недвижимости в случае, если данное помещение образуется из помещения, находящегося в общей собственности или помещения принадлежат нескольким лицам;"

Статья 7

Внести в Градостроительный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 16; № 30, ст. 3128; 2006, № 1, ст. 10, 21; № 23, ст. 2380; № 31, ст. 3442; № 50, ст. 5279; № 52, ст. 5498; 2007, № 1, ст. 21; № 21, ст. 2455; № 31, ст. 4012; № 45, ст. 5417; № 46, ст. 5553; № 50, ст. 6237; 2008, № 20, ст. 2251, 2260; № 29, ст. 3418; № 30, ст. 3604, 3616; № 52, ст. 6236; 2009, № 1, ст. 17; № 29, ст. 3601; № 48, ст. 5711; № 52, ст. 6419; 2010, № 31, ст. 4195, 4209; № 48, ст. 6246; № 49, ст. 6410; 2011, № 13, ст. 1688; № 17, ст. 2310; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4281, 4291; № 30, ст. 4563, 4572, 4590, 4591, 4594, 4605; № 49, ст. 7015, 7042; № 50, ст. 7343; 2012, № 26, ст. 3446; № 30, ст. 4171; № 31, ст. 4322; № 47, ст. 6390; № 53, ст. 7614, 7619, 7643; 2013, № 9, ст. 873, 874; № 14, ст. 1651; № 23, ст. 2871; № 27, ст. 3477, 3480; № 30, ст. 4040, 4080; № 43, ст. 5452; № 52, ст. 6961, 6983; 2014, № 14, ст. 1557; № 16, ст. 1837; № 19, ст. 2336; № 26, ст. 3377, 3386, 3387; № 30, ст. 4218, 4220, 4225; № 42, ст. 5615; № 43, ст. 5799, 5804; № 48, ст. 6640; 2015, № 1,

ст. 9, 11, 38, 52, 72, 86; № 17, ст. 2477; № 27, ст. 3967; № 29, ст. 4339, 4342, 4350, 4378, 4389; № 48, ст. 6705; 2016, № 1, ст. 22, 79; № 27, ст. 4306; 2017, № 25, ст. 3595; 2018, № 32, ст. 5135) следующие изменения:

1) в статье 1:

а) пункт 10 изложить в следующей редакции:

«10) объект капитального строительства – создаваемое в результате строительства здание, сооружение (в том числе строительство которых не завершено (объект незавершенного строительства)).

Расположенный на земле объект капитального строительства имеет наземную часть и неразрывно конструктивно связанную с ней подземную часть в виде подземных этажей (подземного этажа) и (или) фундамента.

Расположенный под землей объект капитального строительства может иметь наземные конструктивные элементы или не иметь их. К объектам капитального строительства не относятся некапитальные объекты и улучшения земельного участка (замощение, покрытие, ограждение и другие). Объекты капитального строительства являются объектами недвижимости, за исключением случаев, установленных федеральными законами;»;

б) пункт 10² изложить в следующей редакции:

«10²) некапитальные объекты – объекты, , конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж без ущерба их назначению и без изменения их основных характеристик (киоски, навесы, другие подобные объекты), в том числе объекты, находящиеся на земле исключительно под собственной тяжестью. Некапитальные объекты не являются недвижимыми вещами. В случае соответствия некапитальных объектов признакам, предусмотренным статьей 141¹⁰ Гражданского кодекса Российской Федерации, они могут являться улучшениями земельного участка, на котором они расположены;»

в) в пункте 13 слово "строений," исключить;

г) в пункте 14¹:

после слов «реконструкция линейных объектов» дополнить словами «(их участков (частей))»;

дополнить предложением следующего содержания:

"Реконструкцией линейного объекта не является изменение его протяженности в связи с разделом линейного объекта или объединением с иным линейным объектом, осуществляемыми без проведения строительных работ, без выполнения работ по сносу (демонтажу) части линейного объекта, включение линейного объекта в состав единого

недвижимого комплекса или исключение линейного объекта из состава такого комплекса.";

д) пункт 29 признать утратившим силу;

е) в пункте 36 слова "строений," исключить;

ж) в пункте 37 слова "строению," исключить;

з) в пункте 38 слова "строений," исключить;

и) в пункте 39 после слов «отдельно стоящее» дополнить словом «жилое»;

2) в части 1 статьи 38:

а) в части 1:

в пункте 2 слово "строений," исключить;

в пункте 3 слово "строений," исключить;

3) в части 2 статьи 40 слово "строений," исключить;

4) в пункте 3 части 6 статьи 43 слово "строений," исключить;

5) в части 6 статьи 46¹ слово "строений," исключить;

б) в пункте 1 части 3 статьи 46² слово "строений," исключить;

7) в части 4 статьи 47:

а) в пункте 2 слово "строений," исключить;

б) в пункте 3 слово "строений," исключить;

8) в подпункте "а" пункта 3 части 12 статьи 48 слово "строений," исключить;

9) в пункте 3 части 17 статьи 51 слово "строений" заменить словом "зданий"; 10) статью 55²⁴ дополнить частью 14 следующего содержания:

"14. При эксплуатации здания, сооружения может осуществляться перепланировка помещений, изменение границ смежных помещений, изменение границ или преобразование машино-мест, расположенных в таких здании, сооружении (далее также – изменение конфигурации помещений, машино-мест). В зависимости от характера работ по изменению конфигурации помещений, машино-мест такое изменение осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом для выполнения реконструкции объекта капитального строительства, его капитального или текущего ремонта, перепланировки помещений. В результате изменения конфигурации помещений, машино-мест могут образовываться новые помещения, машино-места или изменяться характеристики помещений, машино-мест. Особенности перепланировки помещений в многоквартирных домах устанавливаются Жилищным кодексом Российской Федерации.";

11) в части 9 статьи 55²⁵ слово "строения," исключить;

12) в статье 55³³:

а) в части 2 слово "строений," исключить;

б) в части 4 слово "строений," исключить.

Статья 7

Внести в Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4344; 2016, № 18, ст. 2495; № 27, ст. 4294; 2017, № 27, ст. 3938; 2018, № 28, ст. 4139; № 32, ст. 5131, 5133, 5135) следующие изменения:

1) в статье 8:

а) в части 2 слова "образования земельных участков" заменить словами "образования объектов недвижимости", слова "помещений и машино-мест, перепланировки помещений" заменить словами «изменения конфигурации помещений, машино-мест»;

б) в части 4:

в пункте 1 слова "предприятие как имущественный комплекс, или иной вид" исключить;

в пункте 8 исключить слова "или предприятия как имущественного комплекса";

пункт 22 признать утратившим силу;

в) в части 5:

в пункте 4 слово ", помещения" исключить;

в пункте 11 слова "предприятия как имущественного комплекса" исключить;

пункт 14 признать утратившими силу;

2) пункт 5 части 5 статьи 14 изложить в следующей редакции:

"5) в отношении зданий, сооружений и помещений, относящихся к имуществу общего пользования в таких зданиях, сооружениях, одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета расположенных в таких зданиях, сооружениях помещений, машино-мест;"

3) в статье 24:

а) в части 10 после слов "проекта перепланировки" дополнить словами "помещения в многоквартирном доме";

б) в части 14 слова "вспомогательного использования" заменить словами ", относящиеся к имуществу общего пользования";

в) в части 15:

после слов "государственного кадастрового учета" дополнить словом "всех";

слова "составляющих общее имущество" заменить словами "помещений, относящихся к имуществу общего пользования";

д) в части 16 слова "и (или) сооружения" заменить словами", сооружениях, объектах незавершенного строительства";

4) часть 3 статьи 38 признать утратившей силу;

5) статью 40 дополнить частью 6³ следующего содержания:

"6³. В случае реконструкции здания, сооружения, в результате осуществления которой не образуются новые помещения, машино-места как объекты недвижимости, а также в случае перепланировки помещений, машино-мест, в результате осуществления которой не образуются новые помещения, машино-места как объекты недвижимости, осуществляется государственный кадастровый учет в связи с изменением характеристик таких здания, сооружения, помещений, машино-мест.»;

б) в статье 41:

а) часть 1 изложить в следующей редакции:

"1. В случае образования объектов недвижимости из иных объектов недвижимости государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в отношении всех вновь образуемых объектов недвижимости если они образованы в результате:

1) раздела, в том числе здания, сооружения, помещения, машино-места в счет доли в праве общей собственности на такое здание,

сооружение, помещение, машино-место, или объединения объектов недвижимости;

2) перераспределения земельных участков, земельных участков и (или) земель;

3) выдела из земельных участков в счет доли (долей) в праве общей собственности на него (в том числе земельной доли);

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

5) перепланировки помещений.

Правила настоящей части не распространяются на исходные объекты недвижимости, в отношении которых не осуществлена государственная регистрация прав, а также в отношении земельных участков, образуемых из земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в отношении которых непосредственно после образования не возникают права или ограничения прав, обременения объекта недвижимости, подлежащие государственной регистрации.";

б) в части 1¹ слова «и (или) максимально» исключить;

г) в части 8:

пункты 1 и 2 изложить в следующей реакции:

"1) соглашение об образовании земельных участков, если земельный участок, из которого осуществляется образование, находится в общей собственности нескольких лиц (если иное не предусмотрено законом) или при образовании земельного участка путем объединения земельных участков, принадлежащих на праве собственности разным лицам;

2) соглашение об образовании недвижимости из здания, сооружения, помещения, машино-места, если объект недвижимости, из которого осуществляется образование, находится в общей собственности нескольких лиц или при образовании объекта недвижимости в результате объединения объектов недвижимости, принадлежащих на праве собственности разным лицам;"

в пункте 3 слова "на объект недвижимого имущества" заменить словами "на земельный участок,";

дополнить пунктом 7 следующего содержания:

"7) соглашение об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд или решение об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд, если на основании указанных документов образуются объекты недвижимости.";

д) дополнить частью 10¹ следующего содержания:

"10¹. В случае если в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации образование объектов недвижимости осуществляется по решению собственника объекта недвижимости, из которого осуществляется образование, основанием для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на образуемые объекты недвижимости является решение такого собственника, выраженное в форме заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав на образуемые объекты недвижимости.";

7) статью 46 изложить в следующей редакции:

"Статья 46. Особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении единого недвижимого комплекса

1. Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация права собственности на единый недвижимый комплекс осуществляются:

1) в связи с образованием по правилам статьи 141⁶ Гражданского кодекса Российской Федерации единого недвижимого комплекса в результате объединения объектов недвижимости, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет и права на которые

зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости, по заявлению их собственника;

2) в связи с образованием по правилам статьи 141⁶ Гражданского кодекса Российской Федерации единого недвижимого комплекса в результате завершения строительства объектов недвижимости, в отношении которых осуществляется государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав в связи с их вводом в эксплуатацию и одновременно государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на единый недвижимый комплекс. На основании проведенных государственного кадастрового учета и государственной регистрации права на единый недвижимый комплекс записи Единого государственного реестра недвижимости о праве на указанные объекты недвижимости погашаются.

2. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав в связи с включением в состав единого недвижимого комплекса новых объектов недвижимости, исключением объектов недвижимости из состава единого недвижимого комплекса осуществляются на основании соответствующего заявления собственника единого недвижимого комплекса. При этом представление

дополнительных документов не требуется, за исключением случая, установленного частью 4 настоящей статьи.

3. Допускается включение в состав единого недвижимого комплекса нового объекта недвижимости, сведения о котором в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют, при условии представления документов, необходимых для его государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на него, одновременно с заявлением о государственном кадастровом учете изменения единого недвижимого комплекса (в части его состава).

4. Государственная регистрация перехода прав, ограничения прав в отношении объектов недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса, обременения таких объектов недвижимости, до прекращения существования единого недвижимого комплекса или исключения из его состава таких объектов недвижимости не осуществляется.

5. При снятии с государственного кадастрового учета всех зданий, сооружений, входящих в состав единого недвижимого комплекса, в связи с прекращением их существования, одновременно осуществляются снятие с государственного кадастрового учета и государственная регистрация прекращения прав на единый недвижимый комплекс.

6. При снятии с государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прекращения права на единый недвижимый комплекс в связи с заявлением его собственника одновременно без заявления о государственной регистрации прав вносится запись о возникновении права собственности собственника такого единого недвижимого комплекса на все объекты недвижимости, ранее входившие в его состав.";

8) дополнить статьей 46.1 следующего содержания:

"Статья 46¹. Особенности осуществления государственной регистрации прав на входящие в состав предприятия объекты недвижимости при совершении сделки с таким предприятием

При представлении на государственную регистрацию заявления о регистрации перехода (ограничения) прав, основанном на договоре, предусматривающем переход (ограничение) прав на предприятие, осуществляется государственная регистрация перехода (ограничения) прав на каждый объект недвижимости, включенный в соответствии с этим договором в состав такого предприятия."

Статья 10

Пункт 2 статьи 3 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные

акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2017, № 31, ст. 4766; 2018, № 32, ст. 5133) после слов "сезонного использования," дополнить словами "которое не может быть разделено на самостоятельные объекты недвижимости,".

Статья 11

1. Объекты недвижимости, права на которые до дня вступления в силу настоящего Федерального закона зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости как на строения или которые до дня вступления в силу настоящего Федерального закона в результате осуществления государственного кадастрового учета были учтены как строения, со дня вступления в силу настоящего Федерального закона признаются зданиями. При этом внесение изменений в выданные до дня вступления в силу настоящего Федерального закона правоустанавливающие и (или) правоудостоверяющие документы, иные документы или документацию на такие объекты не требуется.

2. Наряду с объектами недвижимости, предусмотренными подпунктом 3 пункта 1 статьи 5 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в редакции настоящего Федерального закона), по договору об ипотеке могут быть заложены части жилых домов и части квартиры, состоящие из одной или нескольких

изолированных комнат, которые до дня вступления в силу настоящего Федерального закона были поставлены на государственный кадастровый учет, как самостоятельные объекты недвижимости, и на них было зарегистрировано право собственности, либо в отношении которых имеются документы, подтверждающие возникновение прав на них до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

3. Указанные в части 2 настоящей статьи части жилых домов, комнаты, в отношении которых до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, осуществлен государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав, либо права на которые возникли до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», могут участвовать в гражданском обороте наряду с иными жилыми помещениями.

4. Объекты археологического наследия, являющиеся на день вступления в силу настоящего Федерального закона недвижимыми вещами, сохраняют свой статус объектов культурного наследия.

Статья 12

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

Президент
Российской Федерации