

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
Совета при Президенте Российской Федерации
по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства
по проектам федеральных законов «О внесении изменений
в Гражданский кодекс Российской Федерации» и «О внесении
изменений в законодательные акты Российской Федерации в целях
приведения их в соответствие с Гражданским кодексом
Российской Федерации»

Проекты федеральных законов «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации» (далее – Проект поправок в ГК РФ) и «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в целях приведения их в соответствие с Гражданским кодексом Российской Федерации» (далее – Проект поправок в иные законы; вместе далее в совокупности проекты будут именоваться Проектами) направлены на экспертизу в Совет при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства (далее – Совет) Государственно-правовым управлением Президента Российской Федерации (письмо от 27 февраля 2018 г. № А6-2145).

Проекты разработаны Министерством экономического развития Российской Федерации во исполнение поручения Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2016 г. № ИШ-П13-8143, распоряжения Правительства Российской Федерации от 29 июля 2013 г. № 1336-р.

Проекты внесены в Правительство Российской Федерации.

Целью Проектов, как это следует из их содержания и пояснительных материалов, является внедрение в российское гражданское право так называемой концепции единого объекта недвижимости, то есть такого подхода к понятию недвижимой вещи, когда земельный участок и строение на нем (под ним) рассматриваются не как две самостоятельные недвижимые вещи, пусть и связанные единой юридической судьбой, как это имеет место в российском гражданском праве в настоящий момент (см. статью 552

Гражданского кодекса Российской Федерации и статью 35 Земельного кодекса Российской Федерации), а как одна вещь. При таком подходе права на здания или сооружения не подлежат самостоятельной регистрации, а постройка рассматривается как существенная составная часть земельного участка (права на земельный участок).

В целом, идею постепенного отказа от модели множественности объектов недвижимости в пользу принципа единого объекта недвижимости следует приветствовать по целому ряду соображений как догматических, так и практических. Более того, именно такой подход к понятию недвижимой вещи закреплен в Концепции развития гражданского законодательства (пункт 3.6.3), а также в Концепции развития законодательства о вещном праве (пункт 2.5.6). В этом смысле представленные Проекты не противоречат указанным Концепциям. Разработка и принятие Проектов, реализующих данный подход, не противоречат принятой Государственной Думой в первом чтении 27 апреля 2012 г. новой редакции раздела II Гражданского кодекса Российской Федерации (проект федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации») и не повлекут необходимости его переработки.

Реализация модели единого объекта недвижимости должна, во-первых, способствовать созданию правовой определенности для лиц, приобретающих земельные участки. В настоящее время из-за крайней спорности понятия «сооружение» никто (покупатели, залогодержатели и проч.) не может быть уверенным, что, к примеру, асфальтовая площадка, тропинка, забор, колодец и проч. не будут признаны недвижимыми вещами, находящимися на приобретаемом земельном участке (именно к этому может привести трактовка содержания статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации Верховным Судом Российской Федерации в пункте 38 постановления Пленума от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса

Российской Федерации», признавшего, что для того, чтобы вещь считалась недвижимостью, государственная регистрация прав на нее не обязательна). Это, в свою очередь, поставит под сомнение действительность сделок с земельными участками, на которых соответствующие объекты расположены.

Во-вторых, реализация модели единого объекта должна существенно облегчить положение собственников застроенных земельных участков, на которых находятся незарегистрированные строения путем установления ясного правового режима принадлежащего им имущества (из новостных лент периодически известны инициативы отдельных региональных законодательных органов, направленных на регистрацию в реестре сборно-разборных бань, кирпичных заборов, открытых бассейнов и проч.).

В-третьих, принцип единого объекта существенно облегчает переход на простую и понятную модель единого налога на недвижимость, когда объектом налогообложения выступает кадастровая стоимость земельного участка, увеличенная на кадастровую стоимость всех построек на нем (под ним), в отношении которых законом вводится требование об их обязательной кадастровой оценке.

В-четвертых, внедрение модели единого объекта неизбежно приведет к тому, что количество недвижимых вещей, права на которые подлежат регистрации, будет снижаться, вследствие чего нагрузка на регистрирующие органы также должна уменьшиться. Последние смогут сконцентрироваться на сложных правовых вопросах, возникающих в ходе государственной регистрации прав на недвижимое имущество, а также сократить количество государственных служащих, задействованных в процедурах государственной регистрации (что должно привести к экономии расходов федерального бюджета).

Модель единого объекта должна знать исключения, которые связаны с текущими экономическими и социальными реалиями. Соответствующие исключения нашли свое отражение в представленных Проектах.

Первым таким исключением является так называемая «поэтажная собственность», при которой помещение (жилое или нежилое) рассматривается как самостоятельная недвижимая вещь, отличная от земельного участка, на котором находится соответствующее здание.

Вместе с тем, данное исключение компенсируется тем, что оборот помещений неразрывно связан с оборотом соответствующий земельный участок под зданием.

Второе исключение из принципа единого объекта – это строительство на чужом земельном участке. В настоящее время наиболее распространенным правовым основанием, позволяющим застраивать чужой земельный участок, является договор аренды земельного участка для целей строительства. Однако договор аренды демонстрирует массу особенностей, которые порождают сомнения в его пригодности для юридического оформления надежных, долговременных и защищенных отношений собственника и застройщика, возведшего капитальное строение на чужом земельном участке. Намного более удачным решением, позволяющим впоследствии отказаться от описываемого исключения из принципа единого объекта, является такое известное подавляющему числу старых европейских правопорядков ограниченное вещное право, как право застройки. Введение такого права в российский правопорядок предполагается в проекте федерального закона № 47538-6. Представляется, что модель единого объекта может быть реализована и при застройке чужого земельного участка. Постройка может рассматриваться как составная часть права застройки, это освободит застройщика от необходимости государственной регистрации права на возведенную постройку.

Таким образом, предложенная Минэкономразвития России в Проектах идея поэтапного перехода (а рассматриваемые Проекты следует оценить как первый этап этого перехода) от модели множественности видов недвижимых вещей к модели единого объекта заслуживает поддержки. Возможно, имеет смысл более решительное, чем это предложено разработчиками, движение в

сторону единого объекта и допущения уже сейчас возможности признания любого строения (а не только сооружения, как это следует из проекта поправок в Гражданский кодекс), возведенного собственником земельного участка, составной частью такого участка.

Однако, как известно, правильность самой идеи не обязательно предполагает безупречность ее реализации. Представленные Проекты имеют существенные недочеты, которые должны быть исправлены, в противном случае те благие цели, которые преследуют их разработчики, просто не будут достигнуты.

В связи с изложенным в настоящем Экспертном заключении будут не только высказаны критические замечания относительно норм, содержащихся в Проектах, но и в ряде случаев предложены редакции, которые будут либо в большей степени соответствовать цели Проектов, либо будут свободны от недостатков, имеющихся в Проектах.

I. Проект поправок в ГК РФ.

1. В связи с тем, что в настоящее время подход к регулированию недропользования, основанный на частном праве (в частности, существование ограниченных вещных права на недра), действующее законодательство о недрах отвергает, придерживаясь публично-правового подхода (на основе публично-правового дозволения, лицензии) к пользованию недрами, вряд ли целесообразно сохранять в Гражданском кодексе Российской Федерации (далее – ГК РФ) указание на то, что участки недр являются недвижимыми вещами. Эта норма не имеет никаких юридических последствий, так как в соответствии с конституционными предписаниями частная собственность на недра невозможна, а ограниченных субъективных частных прав на недра ни ГК РФ, ни отраслевое законодательство не предусматривает. В связи с этим исключение из пункта 1 статьи 130 ГК РФ слов «участки недр» видится целесообразным. Если спустя некоторое время отечественный законодатель решится изменить подход к регулированию недропользования с публично-правового на

частноправовой, изменению должен быть подвергнут значительный массив норм, в первую очередь специального законодательства о недрах. Сохранение же в статье 130 ГК РФ указания на участки недр как на недвижимую вещь лишь дезориентирует правоприменителя.

2. Целесообразно проектируемый абзац второй пункта первой статьи 130 ГК РФ изложить в следующей редакции:

«Сооружения считаются недвижимостью, если они прочно связаны с земельным участком, то есть, их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, имеют самостоятельное хозяйственное значение, отличное от назначения земельного участка, и для возведения соответствующего сооружения в соответствии с градостроительным законодательством требуется разрешение на строительство».

В предлагаемой редакции нормы будет более точно подчеркиваться, что признание сооружения недвижимостью является фикцией, наступающей при одновременном наличии трех условий (связь с земельным участком, наличие собственного назначения, необходимость получения разрешения на строительство). Предложенный в Проекте поправок в ГК РФ такой дополнительный критерий как возможность выступления в гражданском обороте обособленно от других вещей не обладает качеством определенности, кроме того, он не может считаться надлежащим, так как в случае его реализации принцип определенности объектов вещных прав вступит в противоречие с принципом свободы договора (означающий, в частности, что стороны вольны заключать любые сделки, не запрещенные законом).

3. Вызывает возражения наделение Правительства Российской Федерации правом определять виды сооружений, не обладающих признаками объектов недвижимости. Вопрос о квалификации объекта – правовой, а не технический. Невозможно заранее предусмотреть все возможные ситуации, в которых тот или иной объект должен признаваться недвижимой вещью либо такая его природа должна отвергаться.

Представляется, что описанные выше три критерия недвижимой вещи являются достаточными.

4. Применительно к объектам незавершенного строительства (проектируемый абзац четвертый пункта первой статьи 130 ГК РФ) следовало бы указать, что такой объект может считаться недвижимой вещью, если он соответствует указанным трем критериям, а также сложившемуся в судебной практике критерию готовности в виде завершенного фундамента.

5. В проектируемой статье 132 ГК РФ следует указать, что «предприятием для целей совершения сделок признается совокупность вещей, используемых для осуществления предпринимательской деятельности... (далее – тексту)». Данное указание подчеркивает, что понятие предприятия необходимо не для целей владения и пользования предприятием, а исключительно для удобства заключения и исполнения договоров по поводу предприятий как совокупности юридически самостоятельных объектов гражданских прав (недвижимых и движимых вещей, обязательственных прав, исключительных прав).

6. В проектируемой новой редакции статьи 133.1 ГК РФ следует указать, что «единый недвижимый комплекс является недвижимой вещью, представляющей собой совокупность принадлежащих одному лицу земельного участка и возведенных на нем либо под ним одного либо нескольких зданий, сооружений или объектов незавершенного строительства, не находящихся в собственности других лиц». В редакции нормы, содержащейся в Проекте, неудачным является указание на необходимость наличия у сооружений и объектов незавершенного строительства признаков недвижимой вещи; для целей данной нормы эти признаки не являются необходимыми, так как указанные объекты в соответствии с нормой квалифицируются не как самостоятельные вещи, а как составные части единого недвижимого комплекса.

7. Проектируемую статью 134.1 ГК РФ целесообразно обозначить как «133.2» (так как она больше тяготеет к положениям о составных вещах, а не о

сложных) и озаглавить «Составные части недвижимого имущества», так как присоединение составных частей к недвижимой вещи (пункт 1 проектируемой статьи 133.2 ГК РФ) может не только улучшить недвижимую вещь, но и ухудшить (например, неудачно собранная кровля ухудшит здание, вряд ли было бы правильно считать некачественную крышу «улучшением»). В этом смысле термин «составная часть недвижимой вещи» является нейтральным. Более того, он является классическим цивилистическим обозначением элементов составной вещи.

8. В связи с изложенным пункт 1 проектируемой статьи 134.1 ГК РФ (в предлагаемой в настоящем заключении редакции – 133.2) целесообразно изложить в следующей редакции:

«1. Составными частями недвижимой вещи являются прикрепленные к ней движимые вещи, которые обеспечивают или способствуют использованию данной недвижимой вещи в соответствии с ее назначением (например, забор на земельном участке, замощение участка, вспомогательные постройки, малые архитектурные формы, элементы благоустройства и проч.)».

Целесообразность примеров в проектируемой норме обусловлена некоторой сложностью конструкции составной части недвижимой вещи, которая будет лучше воспринята правоприменителем с учетом иллюстраций сферы ее применения.

9. Грубая ошибка содержится в пункте 3 статьи 134.1 ГК РФ в редакции Проекта: не только неотделимые, но и отделимые улучшения вещи выступают в обороте с вещью как одно целое; при этом целесообразно указать, что в договоре может быть предусмотрено иное. Кроме того, содержащееся в следующем абзаце правило также ошибочно: недвижимая вещь по умолчанию должна участвовать в обороте со всеми отделимыми улучшениями, иное может быть предусмотрено договором.

10. Для достижения целей Проекта, направленных на определение момента возникновения искусственной недвижимой вещи (зданий,

сооружений) к факту регистрации первого права на нее, целесообразно изменить положения пункта 1 статьи 218 ГК РФ, изложив его в следующей редакции:

«1. Право собственности на новую движимую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом».

Это необходимо для того, чтобы развеять сомнения относительно того, что простое создание зданий (сооружений) не влечет возникновение прав на них; для этого требуется осуществить государственную регистрацию права (пункт 2 статьи 8.1 ГК РФ).

11. Проектируемый пункт 3 статьи 275 ГК РФ следует изложить в следующей редакции: «Сервитут переходит к новому собственнику сооружения одновременно с правом собственности на сооружение», исправив тем самым техническую неточность, допущенную в тексте Проекта поправок в ГК РФ.

12. В первом абзаце пункта 1 проектируемой статьи 287.1 ГК РФ следует указать, что соответствующие понятия используются не только для целей настоящей главы, а для целей «настоящего Кодекса», так как понятия здания, сооружения, помещения являются общими и для вещного, и для обязательственного, и для наследственного права.

13. Вряд ли является всегда верным подход к определению понятия здания как строения, в котором могут быть образованы помещения (абзац второй пункта 1 статьи 287.1 ГК РФ). Так, например, авиационные ремонтные ангары несомненно являются зданиями, однако в них как правило отсутствуют помещения. В целом же следует исходить из того, что включение в ГК РФ определений, и особенно технического характера вряд ли является оправданным, так как это лишь может порождать ошибки на практике.

14. В пункте 2 статьи 287.1 ГК РФ целесообразно указать, что помимо общего имущества здания, которое обладает таким режимом в силу своего

функционального назначения, лицо, возведшее здание, может при его создании указать, что общим будет являться имущество, хотя не и имеющее своим назначением обслуживание всего здания в целом, но, тем не менее, принадлежащее всем лицам, обладающим правом собственности на помещения в здании. Таким же правом должны обладать и собственники помещений в здании, осуществляющие выкуп отдельных помещений у индивидуальных собственников с тем, чтобы изменить правовой режим помещений на режим общего имущества здания.

15. Для достижения цели Проекта поправок в ГК РФ в пункте 4 проектируемой статьи 287.1 следовало бы указать, что здание, сооружение, объект незавершенного строительства до государственной регистрации прав на них считаются составной частью (а не улучшением) земельного участка. При использовании такой терминологии удастся избежать оценочных понятий, так как очевидно, что не всегда, например, сооружение, будет улучшать, а не ухудшать земельный участок. Скажем, самовольно возведенное здание явно является «ухудшением» земельного участка.

16. В пункте 5 статьи 287.1 ГК РФ необходимо дополнительно указать, что соответствующее право возникает с момента внесения в государственный реестр соответствующей записи. Это позволит исключить возможные в судебной практике отступления от принципа обязательности записи для целей возникновения прав на недвижимое имущество (пункт 2 статьи 8.1 ГК РФ).

17. Пункт 7 статьи 287.1 ГК РФ следует изложить в иной редакции: «Многоквартирный дом и дом блокированной застройки не выступают в гражданском обороте в качестве вещей», исправив, тем самым, стилистически неудачный текст Проекта.

18. Первый абзац пункта 2 проектируемой статьи 287.2 ГК РФ следует исключить, так как он противоречит не только пункту 2 статьи 8.1 Кодекса, но и содержанию второго абзаца пункта 1 указанной статьи.

19. По тем же причинам следует исключить абзац третий пункта 5 проектируемой статьи 287.2 ГК РФ.

20. Непонятно, почему соглашение собственников объектов недвижимости, из которых посредством строительных работ будут образованы новые объекты недвижимости, должно непременно заключаться под отлагательным условием в виде выдачи разрешения на строительство (пункт 6 статьи 287.3 ГК РФ). Такое вторжение в договорные отношения сторон, основанных на принципе свободы договора, не является оправданным. Кроме того, общая часть обязательственного права содержит и иные инструменты, позволяющие обуславливать реализацию прав или обязанностей сторон сделки (например, статья 327.1 ГК РФ).

21. В пункте 1 статьи 287.4 ГК РФ во избежание возможных на практике сомнений следует дополнительно указать, что право собственности на образуемые в результате раздела объекты недвижимости возникает в момент государственной регистрации соответствующего права. Аналогичное указание требуется также и в пунктах 2 и 7 этой же статьи.

22. Положения пункта 3 проектируемой статьи 287.4 ГК РФ противоречат не только другим нормам, содержащимся в Проектах, но и положениям действующих законов: в частности, законодательства об участии в долевом строительстве (о том, что застройщик осуществляет строительство на находящемся у него в собственности либо на праве аренды земельном участке и за свой счет и потому возводимый им объект принадлежит ему, а не дольщикам), о несостоятельности (банкротстве) (в той части, в которой оно регулирует процедуру банкротства застройщиков и устанавливает, что объекты строительства, не переданные во владение покупателям, находятся в составе конкурсной массы застройщика) и т.д. Напротив, для целей упорядочения существующего регулирования массива правоотношений, связанных с первоначально возникающим правом застройщика на возводимые объекты и производным приобретением этих объектов контрагентами застройщика, а также создания понятной нормативной

базы для непротиворечивой деятельности правоприменителей (судов, Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства, органов по государственной регистрации прав) было бы целесообразно установить, что первоначальное право собственности на помещения и машино-места в здании возникает у лица, осуществившего от своего имени строительство на принадлежащем ему на праве собственности либо переданном в аренду земельном участке. Кроме того, целесообразно указать, что названное право подлежит государственной регистрации в реестре по заявлению застройщика (например, при этом можно предусмотреть, что государственная регистрация прав застройщика на жилые помещения не оплачивается государственной пошлиной), и лишь затем вносится запись о регистрации перехода права к контрагенту застройщика. Таким образом, анализируемая норма могла бы быть изложена в следующей редакции:

«Право собственности на помещения, машино-места в здании регистрируется за лицом, осуществившем строительство здания на земельном участке, принадлежащем ему на праве собственности либо по договору аренды для целей строительства. До регистрации указанного права государственная регистрация прав лиц, приобретающих соответствующие помещения, машино-места по договору с названным лицом, не допускается.».

23. Пункты 4 и 5 проектируемой статьи 287.4 ГК РФ содержат правовые предписания, которые являются очевидными, а потому избыточными. Предлагается соответствующие положения исключить.

24. Положения пункта 2 проектируемой статьи 287.5 ГК РФ противоречат фундаментальному принципу договорного права, закрепленному в пункте 3 статьи 308 ГК РФ: соглашение не может регулировать права и обязанности лиц, не участвующих в нем. Поэтому следует либо установить, что третьи лица, имеющие права на исходный объект недвижимости, должны участвовать в соответствующем соглашении,

либо предусмотреть необходимость получения согласия указанных лиц на заключение такого соглашения и последствия его отсутствия.

25. В пункте 1 проектируемой статьи 287.6 ГК РФ отсутствуют положения об особенностях образования единого недвижимого комплекса в виде совокупности земельного участка и возведенных на нем строений (норма регулирует скорее порядок образования единого комплекса из совокупности зданий и сооружений). В указанном пункте следует указать, что в этом случае единый недвижимый комплекс (как одна недвижимая вещь, включающая в себя земельный участок и здание либо сооружение) считается образованным с момента выдачи разрешения на эксплуатацию соответствующего строения, если получение такого разрешения требуется в соответствии с действующим законодательством. Такое решение позволит избежать необходимости двойного обращения в орган по регистрации прав на недвижимое имущество и достичь той цели, которую ставили перед собой разработчики закона: внедрение в российское гражданское право модели единого объекта недвижимости.

26. В пункте 3 проектируемой статьи 287.7 ГК РФ следует указать, что отмена сервитута допускается исключительно по соглашению сторон, а также в судебном порядке, когда надобность в нем отпала. Предложенная в Проекте поправок в ГК норма, запрещающая отмену сервитута путем согласованного волеизъявления собственников служащей и господствующей вещи, необоснованно ущемляет принцип свободы договора.

27. Абзац второй пункта 3 статьи 336 ГК РФ (в проектируемой редакции) целесообразно изложить в качестве дополнения в пункте 2 статьи 345:

«1.1) новое имущество (в том числе недвижимое), образованное в результате присоединения либо объединения предмета залога и иного имущества, если первоначальный предмет залога является существенной частью нового имущества;».

Такая редакция является корректной с точки зрения залогового права, так как она сохраняет содержание ранее установленного залогового права в отношении измененного объекта (в первую очередь – старшинство залога).

28. Дополнение статьи 424 ГК РФ пунктом 4 представляется избыточным. Предметом договора, предусматривающим обязательство по уплате цены, может быть как одна вещь, так и одновременно несколько вещей (собственно, на этой идее основаны положения ГК РФ о сложных вещах, статья 134 Кодекса). Если покупатель не будет возражать против передачи ему новых вещей, образованных из той вещи, которая была предметом сделки, то платеж оговоренной цены является событием настолько естественным, что специально регулировать эту ситуацию в законе представляется избыточным. Если же покупатель не будет согласен с предоставлением ему вместо одной недвижимой вещи (как это был изначально предусмотрено договором) нескольких вещей, которые были образованы из имущества, являвшегося предметом сделки, то принудительное обязательство его исполнять договор (а именно к этому выводу следует прийти, анализируя обсуждаемую норму Проекта поправок в ГК) представляется ошибочным.

29. Пункт 1 статьи 559 ГК РФ (в проектируемой редакции) целесообразно изложить в следующей редакции:

«По договору продажи предприятия продавец обязуется передать покупателю определенное договором предприятие в целом, за исключением прав и обязанностей, которые продавец не вправе передавать другим лицам.».

Такая редакция в большей степени соответствует подходу Проект поправок в ГК РФ относительно изменения подхода к предприятию как к совокупности объектов гражданских прав и отказу от квалификации его как недвижимой вещи.

30. В переходных положениях Проекта поправок в ГК, а именно в частях 3 и 4 статьи 3 следует указать на то, что правом требовать исключения

из Единого государственной реестра недвижимости объектов, которые более не рассматриваются как недвижимые вещи, обладают любые заинтересованные лица. Кроме того, в переходных положениях следует прямо указать, что с момента вступления в силу настоящего закона соответствующие объекты рассматриваются как составные части земельного участка и не предоставляют лицам, зарегистрированным в качестве их правообладателей, прав, которые предоставляет наличие собственности на недвижимое имущество. Здесь же целесообразно указать, что указанное требование не подвержено действию исковой давности. Также следует указать на права лиц, которым указанные объекты были переданы в залог. В частности, если залогодержатель имеет также право залога на земельный участок либо права арендатора земельного участка, его положение не затрагивается поправками; если же бывший залогодержатель таких объектов не имеет права залога на земельный участок, то ему должно быть предоставлено право потребовать предоставления дополнительного обеспечения и в случае непредоставления обеспечения – право на предъявление требования о досрочном исполнении обеспеченного обязательства.

II. Проект поправок в иные законы.

31. Данный Проект для достижения цели создания единого объекта предполагает внести ряд изменений в следующие федеральные законы и кодексы: Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Земельный кодекс Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Федеральный закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Обращает на себя внимание тот факт, что данный перечень не полностью совпадает с тем перечнем законов, в который потребуется внести

изменения в связи с принятием Проекта поправок в ГК РФ, который приведен в сопроводительных документах к Проекту поправок в ГК РФ.

Такое расхождение необходимо устранить уже на данной стадии работы над Проектами. При этом, во-первых, должны быть подготовлены и одновременно представлены поправки во все федеральные законы, в которые внесение изменений необходимо в связи с предложенными изменениями норм Гражданского кодекса. Во-вторых, не следует включать в Проект поправок в иные законы те законодательные предложения, которые не связаны непосредственно с заявленной целью Проектов. А именно это имеет место в отношении ряда положений Градостроительного кодекса Российской Федерации и Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» (например, норм о перепланировке, содержащихся в статьях 1 и 50.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации в проектируемой редакции и соответствующих им норм Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости») и других.

32. В предлагаемом в Проекте поправок в иные законы изменении в подпункт 2 пункта 1 статьи 5 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости») слова «в том числе, входящие в состав предприятия» являются лишними. При залоге предприятия предметом ипотеки будет некоторая совокупность зданий, сооружений, земельных участков, движимых вещей, имущественных прав и проч., образующая предприятие как предмет сделки (но не как предмет вещного права залога; залог будет возникать в отношении каждого конкретного элемента предприятия в соответствии с применимыми положениями залогового права). Исходя из этой конструкции, требуется соответствующее изменение так положений законодательства об ипотеке, так и законодательства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

33. Не понятно, почему в некоторых поправках выражения «индивидуальный жилой дом», «блокированный жилой дом» объединяются одним термином «жилые здания», а в некоторых – используются указанные

длинноты (ср., например, пункты 11, 12, 13 статьи 1 Проекта поправок в иные законы, посвященные изменениям Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

34. В то же время не все соответствующие нормы Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» стали предметом Проекта поправок в иные законы. Так, представляется целесообразным внести изменения в пункт 1 статьи 64 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», изложив ее в следующей редакции:

«При ипотеке земельного участка право залога распространяется как на составные части земельного участка, так и на находящееся на земельном участке здание или сооружение, право собственности на которое зарегистрировано за залогодателем».

Такой подход будет в большей степени соответствовать основной идее Проекта поправок в иные законы.

35. В пунктах 3, 5 статьи 2 проекта Поправок в иные законы, посвященной изменениям Земельного кодекса Российской Федерации, следует вместо словосочетания «улучшения земельного участка» использовать выражение «составные части земельного участка», по основаниям, приведенным в пункте 7 настоящего Экспертного заключения применительно к составным частям недвижимой вещи.

35. В проектируемом пункте 3 статьи 40 Земельного кодекса Российской Федерации применительно к подпунктам 1 и 3 следует указать, что составными частями земельного участка являются:

- «1) искусственные водоемы, созданные на земельном участке, а также деревья, кустарники и иные многолетние насаждения»;

- «3) здания, сооружения и объекты незавершенного строительства, за исключением случаев, когда права на такие объекты зарегистрированы в реестре прав на недвижимое имущество»;

36. В проектируемом пункте 5 статьи 40 Земельного кодекса Российской Федерации следует дополнить норму предложением:

«Указанные сооружения рассматриваются в качестве составной части публичного сервитута или сервитута».

Это необходимо для того, чтобы исключить необходимость государственной регистрации прав на соответствующие объекты (трубы, кабели и т.п.) как на недвижимые вещи.

х х х

Вывод: проекты федеральных законов «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации» и «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в целях приведения их в соответствие с Гражданским кодексом Российской Федерации», хотя и содержат в целом правильные и полезные для российского гражданского права идеи, требуют серьезной доработки с учетом высказанных замечаний. Законопроекты могут быть поддержаны лишь после учета замечаний и предложений, содержащихся в настоящем Экспертном заключении.

*Проект заключения подготовлен
в Исследовательском центре частного права
имени С.С.Алексеева при Президенте
Российской Федерации*