




РЕФОРМА ПРАВА НЕДВИЖИМОСТИ И ВЕЩНЫХ ПРАВ

Роман Бевзенко,
к.ю.н. профессор РШЧП,
партнер Пепеляев Групп





Три шага

- Концепция единого объекта недвижимости
- Реформа Закона об ипотеке
- Реформа вещных прав ГК РФ

«ЕДИННЫЙ ОБЪЕКТ»

- Сегодня российское право знает два вида недвижимости: (1) земельный участок и (2) то, что на нем находится (здание, сооружение и проч.)
- Это крайне неудобно в случае если лицо одновременно является собственником земельного участка и собственником здания (двойная регистрация прав, сложности с определением есть ли недвижимость в виде сооружения, сложности с ^{нп} совершением сделок и проч.)
- Предлагается вместо действующей модели «единства судьбы прав на здание и на участок» реализовать модель «единого объекта», когда участок и здание (сооружение) будут образовывать одну недвижимую вещь

Единый объект

- Преимущества такого решения:
 - ✓ простота оформления;
 - ✓ экономия за пошлинах;
 - ✓ удобство при совершении сделок;
 - ✓ ясность в вопросах о том, нужно ли или не нужно ли регистрировать как недвижимость трубы, линии электропередач, кабель-каналы, заборы, асфальтовые замощения и проч.

Единый объект

- Результат:
 - Появление в ГК и в Законе о регистрации правил о том, что в случае застройки собственником земельного участка все, построенное им, не рассматривается как самостоятельная недвижимая вещь, а является составной частью участка
 - Решение проблемы налогообложения такого объекта в НК и кадастровом законодательстве