

У меня на земельном участке есть хорошо оборудованный «вагончик». В летнее время я там живу, готовлю, храню продукты. Могу ли я его зарегистрировать, как недвижимость?

Нет, на ваш «вагончик» нельзя оформить право собственности, поскольку он не является объектом недвижимого имущества. Согласно положениям Гражданского кодекса к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В современных условиях переместить с одного места на другое (в том числе в пределах одного земельного участка) можно практически любой объект, поэтому Росреестр принимает активное участие в работе над законопроектами, которые предполагают внесение изменений в Гражданский кодекс РФ и ряд других законодательных актов в части совершенствования законодательства о недвижимом имуществе.

Законопроекты устанавливают четкое понятие объекта недвижимости, а также критерии разграничения движимых и недвижимых вещей. Так, планируется, что строения, для возведения которых не нужно разрешение на строительство или уведомление о предстоящем строительстве, автоматически перестают быть самостоятельными недвижимыми вещами, а юридически становятся «улучшениями» земельного участка. Улучшениями земельного участка или других объектов недвижимости предлагается считать временные строения и вспомогательные постройки, которые в связи с принятием законопроектов не смогут признаваться недвижимостью (например, замощения, ограждения и пр.). В зависимости от прочности связи с недвижимостью улучшения разделяются на делимые и неделимые, однако будут выступать с недвижимостью в обороте как единое целое. «Неделимыми улучшениями земельного участка», например, предлагается считать линейные объекты (железные и автомобильные дороги, линии электропередачи, кабели связи). К «делимым улучшениям земельного участка», в частности, будут отнесены беседки и теплицы, то есть некапитальные объекты. Переходными положениями предлагается предусмотреть, 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 ЕГРН, будет установлена процедура исключения сведений о таких объектах из реестра в судебном или во внесудебном порядке в зависимости от вида и характеристик объекта.