

# ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

## О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации

### Статья 1

Внести в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, № 32, ст. 3301; 2013, № 27, ст. 3434; 2014, № 19, ст. 2334) изменение, изложив статью 133.1 в следующей редакции:

«Статья 133.1. Сложная недвижимость

1. Сложной недвижимостью признается совокупность расположенных в границах муниципального образования и объединенных единым назначением зданий и сооружений, находящихся в собственности одного лица, расположенных на одном или нескольких земельных участках. Земельный участок может быть включен в состав сложной недвижимости при условии, что он находится в собственности лица, которому принадлежат все здания и сооружения, расположенные на данном земельном участке.

2. Сделки, влекущие отчуждение части сложной недвижимости, распространяются на все объекты недвижимости, входящие в состав сложной недвижимости. Ограничения (обременения) прав, за исключением влекущих отчуждение части сложной недвижимости, могут быть установлены в отношении отдельных объектов недвижимости, входящих в состав сложной недвижимости.

3. Создание и упразднение сложной недвижимости, включение и исключение из ее состава объектов недвижимости, осуществляются посредством внесения соответствующих записей в единый государственный реестр прав.».

## **Статья 2**

Внести в Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, № 30, ст. 3594; 2001, № 11, ст. 997; 2003, № 24, ст. 2244; 2004, № 27, ст. 2711; № 30, ст. 3081; № 35, ст. 3607; 2005, № 1, ст. 15, ст. 22, ст. 40; 2006, № 1, ст. 17; № 17, ст. 1782; № 23, ст. 2380, № 27, ст. 2881; № 30, ст. 3287; № 50, ст. 5244, ст. 5279; № 52, ст. 5498; 2007, № 41, ст. 4845; № 48, ст. 5812; 2008, № 20, ст. 2251; № 27, ст. 3126; № 30, ст. 3597; № 52, ст. 6219; 2009, № 1, ст. 14; № 52, ст. 6410; 2010, № 15,

ст. 1756; № 25, ст. 3070; 2011, № 1, ст. 47; № 27, ст. 3880; № 30, ст. 4594; № 49, ст. 7061; № 50, ст. 7347; № 51, ст. 7448; 2012, № 24, ст. 3078; № 29, ст. 3998; № 53, ст. 7619; 2013, № 30, ст. 4072, ст. 4083; № 51, ст. 6699; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4218, ст. 4225) следующие изменения:

1) абзац третий статьи 1 после слов «предприятия как имущественные комплексы» дополнить словами «, а также сложная недвижимость»;

2) дополнить статьей 25.7 в следующей редакции:

«Статья 25.7. Особенности осуществления регистрации прав на сложную недвижимость

1. Право собственности на сложную недвижимость, а также включение объектов недвижимости в состав сложной недвижимости, осуществляется по заявлению собственника объектов недвижимости, подлежащих включению в состав сложной недвижимости, или его законного представителя, на основании следующих документов:

разрешения на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, если в соответствии с законодательством Российской Федерации требуется получение такого разрешения;

декларации об объекте недвижимости, составленной собственником объектов недвижимости, если в соответствии

с законодательством Российской Федерации не требуется получение разрешения на ввод таких объектов в эксплуатацию. Форма декларации об объекте недвижимости устанавливается органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав.

2. Разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, если в соответствии с законодательством Российской Федерации в области градостроительной деятельности требуется получение такого разрешения, запрашивается органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, в органе, выдавшем такое разрешение, при условии, что заявитель не представил такое разрешение по собственной инициативе.

3. Допускается включение в состав сложной недвижимости объектов капитального строительства, права на которые не зарегистрированы в установленном настоящим Федеральным законом порядке.

4. Идентификация сложной недвижимости в Едином государственном реестре прав осуществляется по условному номеру, который присваивается органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав.

5. Запись о включении объектов недвижимого имущества в состав сложной недвижимости, об изменении состава сложной недвижимости, вносится в подраздел I, открытый на каждый объект недвижимости, входящий в состав сложной недвижимости, раздела Единого государственного реестра прав, открытого при поступлении заявления о государственной регистрации права собственности на сложную недвижимость.

6. Запись об изменении состава сложной недвижимости, ее упразднении осуществляется по заявлению ее собственника или его законного представителя.

Одновременно с внесением записи об изменении состава сложной недвижимости вследствие включения или исключения объектов недвижимости осуществляется соответственно государственная регистрация прекращения права либо регистрация права собственности правообладателя на такие объекты недвижимости как на самостоятельные объекты недвижимости. При этом соответствующее заявление правообладателя не требуется.

Одновременно с внесением записи об упразднении сложной недвижимости осуществляется государственная регистрация права собственности правообладателя упраздненной сложной недвижимости

на все входящие в ее состав объекты недвижимости. При этом соответствующее заявление правообладателя не требуется.

7. Запись об изменении состава сложной недвижимости вследствие исключения из нее объектов недвижимости осуществляется на основании сведений государственного кадастра недвижимости о снятии с кадастрового учета здания или сооружения в связи с их разрушением.

8. Сложная недвижимость считается упраздненной в случае прекращения существования или исключения из ее состава всех (за исключением земельного участка) входящих в ее состав объектов недвижимости. Государственный регистратор вправе вносить в Единый государственный реестр запись об упразднении сложной недвижимости самостоятельно на основании сведений государственного кадастра недвижимости, свидетельствующих о прекращении существования всех входящих в состав сложной недвижимости объектов недвижимости.

9. Правила внесения записей о сложной недвижимости и сделках с ней в Единый государственный реестр прав определяются органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав.

10. Государственная регистрация права собственности на объекты недвижимости, входящие в состав сложной недвижимости, как самостоятельные объекты недвижимости, не допускается.

11. Государственная регистрация сделок со сложной недвижимостью, не влекущих прекращения или перехода права собственности на него, осуществляется по правилам, установленным статьей 26 настоящего Федерального закона.

12. Государственная регистрация перехода права собственности на сложную недвижимость является государственной регистрацией перехода права собственности на все объекты недвижимого имущества, входящие в ее состав.».

3) пункт 1 статьи 20 дополнить абзацем пятнадцатым следующего содержания:

«осуществление государственной регистрации права собственности на сложную недвижимость, включение объектов недвижимости в состав сложной недвижимости не допускается в соответствии с требованиями гражданского законодательства и настоящего Федерального закона.».

### Статья 3

Внести в Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, № 31, ст. 4017; 2008, № 30, ст. 3597; 2009, № 52, ст. 6410, ст. 6419; 2011, № 27, ст. 3880; № 30, ст. 4563, ст. 4605; 2013, № 30, ст. 4083; 2014, № 30, ст. 4218, № 45, ст. 6145) следующие изменения:

1) часть 2 статьи 7 дополнить пунктом 31 следующего содержания:

«31) сведения о включении (исключении) объекта недвижимости в состав сложной недвижимости с указанием идентификационного номера сложной недвижимости, даты ее создания (даты регистрации прав на сложную недвижимость), даты включения (исключения) объекта в состав сложной недвижимости.»;

2) в статье 16:

а) в части 3 слова «25 - 30» заменить словами «25-31»;

б) дополнить частью 9 следующего содержания:

«9. Отметка, предусмотренная пунктом 31 части 2 статьи 7 настоящего Федерального закона, исключается органом кадастрового учета из государственного кадастра недвижимости без заявлений и документов, поступивших в порядке межведомственного



информационного взаимодействия, в случае государственной регистрации прекращения права собственности на все здания, сооружения, входящие в состав сложной недвижимости, в отношении которой была внесена эта отметка, а также в случае внесения в Единый государственный реестр прав записи об исключении объекта недвижимости из состава сложной недвижимости.».

#### **Статья 4**

1. Объекты недвижимости, права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним до вступления в силу настоящего Федерального закона как на имущественные и производственно-технологические комплексы, считаются сложной недвижимостью.

2. Настоящий закон вступает в силу через три месяца со дня его официального опубликования.

Президент  
Российской Федерации