****

**Управление Росреестра по Республике Адыгея**

**Что такое единый недвижимый комплекс?**

Росреестр принимает 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. 17 октября 2018 года законопроекты представлены Минэкономразвития России в Правительство Российской Федерации.

Законопроекты предлагают порядок формирования «единого недвижимого комплекса», который объединяет земельный участок и все здания на нем, находящиеся в собственности одного лица. Предлагается также считать «единым недвижимым комплексом» «предприятия» и «имущественные и производственно-технологические комплексы», а эти понятия убрать из законодательства. Соответствующие изменения предоставляют право собственнику объектов недвижимости создать единый недвижимый комплекс из принадлежащих ему объектов недвижимости, если они расположены на одном земельном участке.

Основной задачей законопроектов также является установление порядка образования объектов недвижимости из существующих построек. В отличие от образования земельных участков, которые обособляются друг от друга условной чертой, другие объекты недвижимости, как правило, должны быть обособлены друг от друга перекрытиями или перегородками. Поэтому особое внимание уделяется юридически значимым действиям   
по оформлению объекта недвижимости с проведением строительных работ. При этом учтено, что в постройках могут быть случаи образования объекта недвижимости   
без проведения строительных работ, например, объединение или раздел линейного сооружения, раздел дома блокированной застройки (таунхауза), объединение машино-мест.

Законопроекты упорядочивают способы возникновения, а также прекращения существования объектов недвижимости. В частности, объект может быть создан при строительстве, образован, изменен при реконструкции, перепланировке путем его раздела, объединения, выдела. Прекращено существование объекта возможно путем полной ликвидации при сносе или гибели.

В целом предполагается, что реализация законопроектов устранит необходимость совершения отдельных регистрационных действий в отношении ряда объектов недвижимости, в том числе за счет создания единого недвижимого комплекса. Вследствие этого предполагается сокращение расходов, связанных с постановкой объектов на государственный кадастровый учет и регистрацией прав.

Внесение предлагаемых изменений в законодательство позволит урегулировать спорные вопросы между налогоплательщиками и налоговыми органами при применении льготы по налогу на имущество организаций в отношении движимого имущества.