

# LEGAL REPORT ПО ПОСЛЕДНИМ ИЗМЕНЕНИЯМ В ГК В ЧАСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

8 декабря 2021 года Государственная Дума приняла закон «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации». Поправки коснулись следующих объектов:

## ЗДАНИЯ, СООРУЖЕНИЯ

### СПОСОБЫ СОЗДАНИЯ



строительство;



раздел недвижимой вещи;



объединение нескольких недвижимых вещей.

### ВОЗНИКНОВЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА СОЗДАННЫЕ ЗДАНИЯ, СООРУЖЕНИЯ

Право возникает у собственника земельного участка, на котором они расположены. Право на здание, сооружение, построенные на государственном или муниципальном земельном участке, возникает у лица, которому этот участок предоставлен для создания этих объектов.

### РАСПОРЯЖЕНИЕ ЗДАНИЕМ, СООРУЖЕНИЕМ

Собственник вправе передать другому лицу во временное владение/пользование помещение, его часть либо иные части здания или сооружения.

### ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Прекращается при государственной регистрации прав на образованные в здании или сооружении помещения, машино-места.

### УСЛОВИЕ:

- 1 В одном здании, сооружении может быть образовано **не менее двух** помещений и (или) машино-мест.
- 2 Помещения, машино-места могут быть образованы при разделе здания, сооружения, находящихся в общей долевой собственности, в счет долей всех собственников.

## ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ/ МАШИНО-МЕСТ

Доля собственника помещения, машино-места в праве собственности на общее имущество в здании или сооружении пропорциональна доле общей площади принадлежащих ему помещения, машино-места в общей площади здания или сооружения.

### ПРИЗНАКИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

Предназначено для обслуживания более одного помещения, машино-места в здании или сооружении. Предназначение может следовать в том числе из:



расположения и назначения,  
определенных при строительстве  
здания или сооружения



решения собственников  
помещений,  
машино-мест

### ПЕРЕЧЕНЬ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

- 1 вспомогательные помещения (например, технические этажи, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, обслуживающие более одного помещения, машино-места в этих здании или сооружении);
- 2 крыши;
- 3 ограждающие конструкции этих зданий или сооружений;
- 4 механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри;
- 5 земельный участок с элементами озеленения и благоустройства.

**УСЛОВИЕ:** включение земельного участка в общее имущество должно быть предусмотрено законом.

### РАСПОРЯЖЕНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ

Собственник помещения, машино-места не вправе отчуждать свою долю в общем имуществе отдельно от права собственности на помещение, машино-место. Выдел доли в натуре не допускается.

Помещения, являющиеся общим имуществом, не участвуют в обороте как самостоятельные вещи.

**ИСКЛЮЧЕНИЕ:** включение земельного участка в общее имущество должно быть предусмотрено законом.

**УСЛОВИЯ:**

- 1 имущество должно быть пригодно для самостоятельного использования;
- 2 решение принимается двумя третями голосов собственников помещений;
- 3 предоставление не нарушит интересы собственников помещений, машино-мест в этих здании или сооружении.

**ПРИМЕЧАНИЕ:** вышеуказанные правила применяются также к общему имуществу собственников комнат в коммунальной квартире. Иное может быть установлено законом, вытекать из существа отношений.

## ПОМЕЩЕНИЕ, МАШИНО-МЕСТО

### СПОСОБЫ СОЗДАНИЯ:

- |   |   |
|---|---|
|  раздел недвижимой вещи                |  реконструкция здания                   |
|  объединение смежных недвижимых вещей |  перепланировка помещений, машино-мест |

**ОГРАНИЧЕНИЕ:** образование помещений и машино-мест в объектах незавершенного строительства не допускается.




### ВОЗНИКНОВЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ПРИ СОЗДАНИИ

Право возникает у собственника земельного участка, на котором они расположены.

Право на помещения, машино-места, созданные на государственном или муниципальном земельном участке, возникает у лица, которому этот участок предоставлен для создания объекта.

### ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ





Право собственности прекращается на бесхозяйственно содержимое помещение, если собственник:

-  использует его не по назначению;
-  систематически нарушает права и интересы соседей;
-  бесхозяйственно содержит помещение, допуская его разрушение.

Право прекращается по решению суда при условии, что собственник был предупрежден о необходимости устранить нарушения.

## ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК




### ПРАВА СОБСТВЕННИКА ЗДАНИЯ, СООРУЖЕНИЯ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ЧУЖОМ ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

-  Пользоваться участком - на условиях и в объеме, которые предусмотрены законом или договором.
-  Если собственник не имеет права пользования по закону или по договору, то он использует участок в объеме, необходимом для обеспечения доступа зданию или сооружению.
-  Случайная гибель здания или сооружения не влечет прекращения прав собственника этих здания или сооружения на земельный участок, он имеет право на восстановление объектов.
-  Право прекращается, если собственник погибших здания или сооружения не приступил к их восстановлению в течение пяти лет с момента случайной гибели.

### ПРАВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ, МАШИНО-МЕСТ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

- 1** Правила по использованию чужого земельного участка такие же, как и у собственников зданий, сооружений.
- 2** Собственникам помещений в многоквартирном доме участок принадлежит на праве общей долевой собственности. Законом может быть установлено, что участок входит в общее имущество собственников помещений, машино-мест в иных зданиях/сооружениях.
- 3** В случае сноса либо разрушения здания или сооружения, в которых расположены помещения, машино-места, за их собственниками сохраняется право общей долевой собственности на земельный участок.

## ЛИНЕЙНЫЕ ОБЪЕКТЫ

-  При разделе линейного объекта могут быть образованы один или несколько линейных объектов.
-  Сокращены сроки на обращение в суд с требованием о признании права муниципальной собственности/собственности города федерального значения на бесхозный линейный объект – 3 месяца с момента постановки на учет (в текущей редакции ГК срок составляет 1 год).
-  С заявлением о принятии на учет и о признании права собственности на бесхозные линейные объекты вправе обратиться лица, обязанные в соответствии с законом осуществлять их эксплуатацию.

**ИЗМЕНЕНИЯ ВСТУПАЮТ В СИЛУ С 1 МАРТА 2023 Г.  
В ОТНОШЕНИИ БЕСХОЗЯЙНЫХ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ -  
СО ДНЯ ОФИЦИАЛЬНОГО ОПУБЛИКОВАНИЯ ЗАКОНА.**