

**Пресс-релиз**

**Новое в Гражданском кодексе РФ**

1 сентября вступили в силу принятые в конце прошлого года поправки, которыми **Гражданский кодекс** РФ (далее – ГК РФ) **дополнен** двумя новыми главами: **Глава 6.1 «Недвижимые вещи»** и **Глава 17.1 «Право собственности и другие вещные права на здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещения и машино-места»** (Федеральный закон от 21 декабря 2021 г. № 430-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации»).

Закон содержит изменения, направленные на устранение пробелов действующего законодательства.

Новые главы в ГК РФ систематизируют действующие нормы Земельного кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ и др., отражают сложившуюся судебную практику.

Введены более четкие признаки недвижимых вещей, их основные виды, характеристики и порядок образования.

Определено понятие помещения как недвижимой вещи, как жилого, так и нежилого. Установлено, что помещения, относящиеся к общему имуществу в здании (сооружении), предназначены для обслуживания иных помещений в здании (сооружении) и по общему правилу не участвуют в обороте в качестве самостоятельных вещей.

Также статьей 141.2 ГК РФ определено понятие земельного участка как части поверхности земли, границы которой определены в порядке, установленном законом. Следует отметить, что п.3 ст.6 Земельного кодекса РФ уже содержит понятие земельного участка, которое отличается от нового понятия, установленного в ГК РФ. Отметим, что основной характеристикой земельного участка согласно ГК РФ является наличие границ.

Статьей 287.3 ГК РФ устанавливаются права собственника здания (сооружения), расположенного на чужом земельном участке.

Новым является положение п.4 ст.287.3, которым предусмотрено, что при случайной гибели здания (сооружения), находящегося на чужом земельном участке, за собственником такого объекта в течение 5 лет будет сохраняться право пользования участком в целях восстановления погибшего имущества. То есть, если объект недвижимости, находящийся на чужом земельного участке сгорел, то право пользования чужим участком не прекращается. Такой объект можно восстановить с теми же характеристиками. А вот если собственник объекта недвижимости в течении 5 лет ничего не предпримет, тогда своего права на восстановление объекта и пользования участком он лишится.

Статьей 287.5 установлено правовое положение общего имущества собственников помещений, машино-мест в здании и сооружении. Следует отметить, что ранее режим общего имущества был определен только в отношении многоквартирных домов. Теперь правовой режим общего имущества определен и в отношении коммерческих объектов, например, таких как торговые центры, бизнес-центры.

Так, п. 2 ст. 287.5 ГК РФ четко определил, что относится к общему имуществу собственников помещений, машино-мест в здании или сооружении: вспомогательные помещения (например, технические этажи, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, обслуживающие более одного помещения, машино-места в этих здании или сооружении), крыши, ограждающие конструкции этих здания или сооружения, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений, машино-мест и обслуживающее более одного помещения, машино-места. Не менее важный момент – земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, занятый зданием или сооружением также является общим имуществом собственников помещений, машино-мест в здании или сооружении.

Также предусмотрено право собственников по решению, принятому не менее чем 2/3 голосов, передавать общее имущество в здании (сооружении), пригодное для самостоятельного использования, в пользование третьим лицам, если это не нарушает интересы собственников иных помещений и машино-мест. Например, решением общего собрания собственников здания может быть принято решение о сдаче в аренду помещений, являющихся общим имуществом.

Уточнили норму о нарушении прав соседей – в виде общего правила, применимого не только к жилым, но и нежилым помещениям, а также машино-местам, о возможности принудительной продажи бесхозяйственно содержимых помещений (используемых не по назначению или в условиях, угрожающих их разрушением, либо с систематическим нарушением прав и интересов соседей). Так, собственник помещения или машино-места обязан использовать их так, чтобы права соседей не нарушались. Например, нельзя содержать в квартире кошачий приют с десятками животных или захламить машино-место до такой степени, что остальным будет трудно пользоваться своими. Суд по иску уполномоченного органа может принять решение о продаже с публичных торгов такого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на выплату компенсации пострадавшим соседям.

Изменения позволят сократить число споров о том, относится имущество к недвижимости или нет, отметила руководитель Управления Росреестра по Ульяновской области О.И. Петухова.

Материал предоставлен Управлением Росреестра по Ульяновской области

Контакты для СМИ:

Писчаскина Анастасия Олеговна

Пресс-служба Управления Росреестра

по Ульяновской области

8 (8422) 67-64-73

8 (8422) 67-64-73 (факс)

73press\_upr@mail.ru

https://rosreestr.gov.ru

432008, г. Ульяновск, Московское шоссе, д. 31