

# О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации

## Статья 1

Внести в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, № 32, ст. 3301; 2007, № 27, ст. 3213; 2008, № 30, ст. 3597; 2009, № 7, ст. 775; 2016, № 27, ст. 4266) следующие изменения

дополнить главой 61 следующего содержания: "Глава 61.  
Недвижимые вещи

## Статья 141.2. Земельный участок как недвижимая вещь

1. Земельным участком признается часть поверхности земли, границы которой определены в порядке, установленном законом
2. Земельный участок является недвижимой вещью (статья 130)

## Статья 141.3. Здания и сооружения как недвижимые вещи

1. Здания и сооружения являются недвижимыми вещами (статья 130). Здания и сооружения создаются в результате строительства
2. Здания и сооружения могут быть образованы в результате раздела недвижимой вещи (здания, сооружения, единого недвижимого комплекса) или в результате объединения нескольких недвижимых вещей (зданий, сооружений, всех помещений и машино-мест, расположенных в одном здании, сооружении)
3. Изменение характеристик здания или сооружения не влечет образования новых здания или сооружения, если иное не установлено законом

## Статья 141.4. Помещения как недвижимые вещи

**1.** Помещением признается обособленная часть здания или сооружения, пригодная для постоянного проживания граждан (жилое помещение) либо для других целей, не связанных с проживанием граждан (нежилое помещение), и подходящая для использования в соответствующих целях

**2.** Помещения, предназначенные для обслуживания иных помещений в здании или сооружении, являются общим имуществом в таких здании или сооружении и не участвуют в обороте как самостоятельные недвижимые вещи, за исключением случая, предусмотренного пунктом 7 статьи 2875 настоящего Кодекса

**3.** Помещения, машино-места как недвижимые вещи могут быть образованы в том числе в результате раздела недвижимой вещи (здания, сооружения, в которых они образуются, помещения), объединения смежных недвижимых вещей (помещений, машино-мест) либо в результате реконструкции здания, сооружения, при проведении которой образуются помещения, машино-места как новые недвижимые вещи

**4.** В одном здании, сооружении может быть образовано не менее двух помещений и (или) машино-мест

**5.** При перепланировке помещений, машино-мест могут быть образованы иные помещения, машино-места путем объединения смежных помещений, машино-мест или раздела помещений, машино-мест. В остальных случаях осуществления перепланировки помещения, машино-место сохраняются как недвижимая вещь, в том числе в измененных границах

**6.** Образование помещений и машино-мест в объектах незавершенного строительства не допускается

**7.** Правила настоящей главы о помещениях подлежат применению к жилым помещениям, если иное не установлено Жилищным кодексом Российской Федерации

## **Статья 141.5. Образование недвижимых вещей**

**1.** Законом могут быть установлены запреты или ограничения на образование отдельных видов недвижимых вещей либо условия, при соблюдении которых допускается образование таких недвижимых вещей

**2.** Обременения, установленные в отношении исходной недвижимой вещи, сохраняются в отношении всех образованных недвижимых вещей, если настоящим Кодексом или соглашением

собственника исходной недвижимой вещи с лицом, в пользу которого установлено обременение, не определено иное

3. При разделе линейного объекта, в том числе при осуществлении которого не производится его реконструкция, могут быть образованы один или несколько линейных объектов, включая линейный объект, раздел которого осуществлен, с измененными параметрами.";

3. в статье 225:

3. в статье 271:

3. дополнить главой 171 следующего содержания: "Глава 171. Право собственности и другие вещные права на здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещения и машино-места

3. абзац второй пункта 3 после слов "на учет" дополнить словами ", а в случае постановки на учет линейного объекта по истечении трех месяцев со дня постановки на учет"

3. абзац второй пункта 4 после слов "на учет" дополнить словами ", а в случае постановки на учет линейного объекта по истечении трех месяцев со дня постановки на учет"

3. дополнить пунктом 5 следующего содержания: "5. С заявлением о принятии на учет бесхозных линейных объектов наряду с органами, указанными в пунктах 3 и 4 настоящей статьи, вправе обратиться лица, обязанные в соответствии с законом осуществлять эксплуатацию таких линейных объектов. По истечении трех месяцев со дня постановки бесхозных линейных объектов на учет лица, обязанные в соответствии с законом осуществлять эксплуатацию таких линейных объектов, могут обратиться в суд с требованием о признании права собственности на них."

3. пункт 3 признать утратившим силу

3. дополнить пунктом 4 следующего содержания: "4. Правила настоящей статьи применяются к зданиям, сооружениям с учетом особенностей, установленных статьей 2873 настоящего Кодекса."

### **Статья 287.1. Возникновение права собственности на здание, сооружение, объект незавершенного строительства, помещение, машино-место при их создании**

Право собственности на созданные здание, сооружение, объект незавершенного строительства, помещение, машино-место возникает у собственника земельного участка, на котором

расположены указанные объекты, если настоящим Кодексом, другим законом или договором не предусмотрено иное. Право собственности на созданные здание, сооружение, объект незавершенного строительства, помещение, машино-место возникает у лица, которому находящийся в государственной или муниципальной собственности земельный участок предоставлен для создания соответствующей недвижимой вещи, если настоящим Кодексом, другим законом или договором не предусмотрено иное.

### **Статья 287.2. Особенности права собственности на здание, сооружение**

**1.** При государственной регистрации прав на образованные в здании или сооружении помещения и (или) машино-места право собственности на здание, сооружение в целом прекращается

**2.** Собственник здания или сооружения вправе передать другому лицу во временное владение и пользование или во временное пользование помещение (часть помещения) либо иные части здания или сооружения. В этом случае договором между собственником и другим лицом определяется часть здания или сооружения, подлежащая передаче во временное владение и пользование или во временное пользование

**3.** Помещения, машино-места могут быть образованы при разделе здания, сооружения, принадлежащих нескольким лицам на праве общей долевой собственности (статья 252), в счет долей всех собственников таких здания, сооружения в праве собственности на такие здание, сооружение

### **Статья 287.3. Пользование собственником здания или сооружения чужим земельным участком**

**1.** Собственник здания или сооружения, находящихся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, пользуется данным земельным участком на условиях и в объеме, которые предусмотрены законом или договором с собственником данного земельного участка

**2.** Собственник здания или сооружения, находящихся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, не имеющий права пользования этим земельным участком по закону или по договору с собственником земельного участка, вправе пользоваться данным земельным участком в объеме, необходимом для обеспечения ему доступа к такому зданию или сооружению (статья 271)

**3.** Собственник здания или сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет право владеть, пользоваться и распоряжаться этими зданием или сооружением по своему усмотрению, в том числе сносить принадлежащие ему здание или сооружение, постольку, поскольку это не противоречит условиям пользования данным земельным участком, установленным законом или договором, и не нарушает прав собственника данного земельного участка или его иного законного владельца

**4.** Случайная гибель здания или сооружения, находящихся на чужом земельном участке, не влечет прекращения указанного в пунктах 1 и 2 настоящей статьи права собственника этих здания или сооружения на земельный участок, если иное не предусмотрено законом или договором. Собственник погибших здания или сооружения имеет право на их восстановление в определяемом законом порядке. Если собственник погибших здания или сооружения, находящихся на чужом земельном участке, не приступил к восстановлению здания или сооружения в течение пяти лет с момента их случайной гибели, его право, указанное в пунктах 1 и 2 настоящей статьи, прекращается, если иное не предусмотрено законом или договором

**5.** Собственник здания или сооружения на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, вправе требовать передачи ему в собственность или во временное владение и пользование или только во временное пользование земельного участка, необходимого для их использования, в случаях и в порядке, которые предусмотрены законом

#### **Статья 287.4. Особенности права собственности на помещение, машино-место**

**1.** Собственник помещения, машино-места владеет, пользуется и распоряжается принадлежащими ему помещением, машино-местом в соответствии с их назначением. Собственник помещения, машино-места не вправе использовать их способами, которые нарушают права и охраняемые законом интересы собственников иных помещений, машино-мест, находящихся в тех же здании, сооружении

**2.** Собственнику помещения, машино-места принадлежит доля в праве собственности на общее имущество в таких здании или сооружении (статья 2875)

**3.** Пользование жилым помещением для целей, не связанных с проживанием граждан, допускается только после перевода жилого помещения в порядке, определяемом жилищным законодательством, в нежилое помещение, за исключением

случаев, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации

4. В случае сноса либо разрушения здания или сооружения, в которых расположены помещения, машино-места, за собственниками таких помещений, машино-мест сохраняется право общей долевой собственности на земельный участок, на котором были расположены эти здание или сооружение

#### **Статья 287.5. Общее имущество собственников помещений, машино-мест в здании или сооружении**

1. Если иное не предусмотрено законом, собственникам помещений, машино-мест в здании или сооружении принадлежит на праве общей долевой собственности предназначенное для обслуживания более одного помещения, машино-места имущество в этих здании или сооружении (общее имущество). Предназначение имущества для обслуживания более одного помещения, машино-места может следовать в том числе из его расположения и назначения, определенных при строительстве здания или сооружения, либо из решения собственников помещений, машино-мест

2. К общему имуществу относятся, в частности, 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. Особенности отнесения имущества к общему имуществу устанавливаются законом

3. В случаях, предусмотренных настоящим Кодексом или иным законом, земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, занятый зданием или сооружением и необходимый для их использования, в том числе для обеспечения безопасной эксплуатации здания или сооружения, также входит в состав принадлежащего собственникам помещений, машино-мест общего имущества и принадлежит собственникам помещений, машино-мест на праве общей долевой собственности

4. Собственники помещений, машино-мест в здании или сооружении совместно владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом или другим законом пределах распоряжаются общим имуществом в здании или сооружении

**5.** 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. Количество голосов, принадлежащих собственнику помещения, машино-места, пропорционально размеру принадлежащей ему доли в праве собственности на общее имущество в здании или сооружении

**6.** Собственник помещения, машино-места не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество в здании или сооружении, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на принадлежащие ему помещение, машино-место. Выдел в натуре доли собственника помещения, машино-места в праве общей собственности на общее имущество в здании или сооружении не допускается. При отчуждении помещения, машино-места к их новому собственнику переходит соответствующая доля в праве собственности на общее имущество в здании или сооружении

**7.** Если иное не установлено законом, общее имущество в здании или сооружении, пригодное для самостоятельного использования, может быть предоставлено в пользование третьим лицам по решению, принятому двумя третями голосов собственников помещений, машино-мест в здании или сооружении, при условии, что такое предоставление третьим лицам не нарушит охраняемые законом интересы собственников иных помещений, машино-мест в этих здании или сооружении

**8.** Если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или не вытекает из существа отношений, правила настоящей статьи применяются к общему имуществу собственников комнат в коммунальной квартире

## **Статья 287.6. Права собственников помещений, машино-мест на земельный участок под зданием или сооружением**

**1.** Собственники помещений, машино-мест в здании или сооружении пользуются земельным участком, на котором расположены эти здание или сооружение, в соответствии с правилами, установленными статьей 287.3 настоящего Кодекса

**2.** Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты

**3.** В случаях, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации, собственники нежилых помещений в зданиях или сооружениях, расположенных на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, за исключением собственников нежилых помещений в многоквартирных домах, вправе требовать передачи им земельного участка, занятого зданием или сооружением и необходимого для их использования, в том числе для обеспечения их безопасной эксплуатации, в общую собственность или во временное владение и пользование или только во временное пользование

### **Статья 287.7. Прекращение права собственности на бесхозяйственно содержимое помещение**

**1.** Если собственник помещения использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно содержит помещение, допуская его разрушение, уполномоченный государственный орган или орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение помещения, также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта помещения. Если собственник помещения после предупреждения продолжит нарушать права и интересы соседей или использовать помещение не по назначению либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, суд по иску уполномоченного государственного органа или органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения

**2.** Правила, предусмотренные настоящей статьей, применяются к отношениям, связанным с прекращением права собственности на бесхозяйственно содержимые жилые помещения, с особенностями, предусмотренными Жилищным кодексом Российской Федерации

**3.** Правила, предусмотренные настоящей статьей, применяются к машино-местам, если иное не предусмотрено законом и не вытекает из существа правоотношений.";

**2.** Собственник помещения, машино-места не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу его доли отдельно от права собственности на помещение, машино-место.";

**3.** статью 290 изложить в следующей редакции: "Статья 290. Общее имущество в многоквартирном доме 1. Собственникам

помещений, машино-мест в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения многоквартирного дома, несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование многоквартирного дома, расположенное за пределами или внутри помещений, обслуживающее более одного помещения, машино-места в многоквартирном доме, а также земельный участок, указанный в пункте 2 статьи 2876 настоящего Кодекса

2. статью 293 признать утратившей силу

## **Статья 2**

**1.** Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 сентября 2022 года, за исключением пункта 2 статьи 1 настоящего Федерального закона. (В редакции Федерального закона от 28.06.2022 № 185-ФЗ)

**2.** Пункт 2 статьи 1 настоящего Федерального закона вступает в силу со дня официального опубликования настоящего Федерального закона