

## **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**

### **О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации**

(О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую  
Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные  
законодательные акты Российской Федерации)

#### **Статья 1**

Внести в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации  
(Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, № 32, ст. 3301;  
1999, №28, ст. 3471; 2005, №1, ст.39; № 23, ст. 2380; 2006, № 31, ст.3437; № 45,  
ст.4627; № 50, ст. 5279; № 52, ст.5497; 2007, № 7, ст.834; 2008, № 17, ст.1756;  
2009, № 1, ст.20; № 52, ст.6428; 2011, № 49, ст. 7041; 2015, № 29, ст. 4342;  
2016, № 27, ст. 4248) следующие изменения:

1) дополнить главой 6<sup>1</sup> следующего содержания:

## **«Глава 6<sup>1</sup>. Недвижимые вещи**

### **Статья 141<sup>2</sup>. 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 размеров здания или сооружения не влечёт образования нового здания или сооружения, если иное не установлено законом.

### **Статья 141<sup>3</sup>. Помещения как недвижимые вещи**

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

2. Помещения, предназначенные для обслуживания иных помещений или общего имущества здания или сооружения (вспомогательные помещения), не участвуют в обороте как самостоятельные недвижимые вещи. Помогательные помещения входят в состав общего имущества здания или сооружения (статья 287<sup>5</sup>).

3. Помещения, машино-места как недвижимые вещи могут быть образованы в результате раздела недвижимой вещи (здания, сооружения, в котором они образуются, помещения), объединения смежных недвижимых вещей (помещений, машино-мест), а также 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 помещение, машино-место сохраняется как недвижимая вещь в измененных границах.

Переустройство помещения не влечет образования нового помещения.

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

7. Правила настоящего Кодекса о помещениях подлежат применению к жилым помещениям, если иное не установлено Жилищным кодексом.

## **Статья 141<sup>4</sup>. Особенности образования 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. При разделе линейного объекта могут быть образованы один или несколько линейных объектов, в том числе с сохранением линейного объекта, раздел которого осуществлен, в измененных параметрах.

3. 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.

4. Образование недвижимых вещей из недвижимой вещи, обремененной правами третьих лиц, допускается при наличии согласия указанных лиц или по соглашению с ними, предусматривающему порядок осуществления прав данных лиц в отношении образованных недвижимых вещей, за исключением случая, указанного в пункте 3 настоящей статьи.

5. В случае объединения недвижимой вещи, обремененной залогом, с иной недвижимой вещью, не обремененной залогом, согласие залогодержателя не требуется. В указанном случае применяются правила, установленные пунктами 3 и 6 статьи 345 настоящего Кодекса.»;

2) в статье 225:

а) 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 такой учет,»;

б) 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 такой учет,»;

3) статью 271 дополнить новым пунктом 4:

«4. Правила настоящей статьи применяются к зданиям, сооружениям с учетом особенностей, установленных статьей 287<sup>2</sup> настоящего Кодекса.»

4) дополнить главой 17<sup>1</sup> следующего содержания:

**«Глава 17<sup>1</sup>. Право собственности и другие вещные права на здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещения и машино-места**

**Статья 287<sup>1</sup>. Возникновение права собственности на здание, сооружение, объект незавершенного строительства, помещение, машино-место при их создании**

Право собственности на созданное 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 созданное 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<sup>2</sup>. Особенности права собственности на здание, сооружение**

1. При внесении в Единый государственный реестр недвижимости записей об образовании самостоятельных недвижимых вещей и возникновении прав на них у нескольких лиц в случае раздела здания, сооружения и образования помещений или машино-мест из состава здания, сооружения прекращается право собственности на здание, сооружение в целом.

2. Собственник здания или сооружения вправе передать другому лицу во временное владение и пользование или в 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 и пользование или в пользование.

3. Помещения, машино-места могут быть образованы при разделе здания, сооружения, принадлежащего нескольким лицам на праве общей

долевой собственности (статья 252), в счет долей всех сособственников такого здания, сооружения в праве собственности на это здание, сооружение.

**Статья 287<sup>3</sup>. Пользование собственником здания или сооружения чужим земельным участком**

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

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

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

4. Гибель здания или сооружения, находящегося на чужом земельном участке, не влечет прекращения указанного в пунктах 1 и 2 настоящей статьи права собственника этого здания или сооружения на земельный участок, если иное не предусмотрено законом или договором. Собственник погибшего здания или сооружения имеет право на его восстановление без согласия собственника земельного участка.

Если собственник погибшего здания или сооружения, находящегося на чужом земельном участке, не приступил к восстановлению здания или сооружения в течение пяти лет с момента его повреждения (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 в пользование земельного участка, занятого зданием, сооружением и необходимого для их использования, в случаях и в порядке, предусмотренном законом.

#### **Статья 287<sup>4</sup>. Особенности права собственности на помещения, машино-места**

1. Собственник помещения, машино-места владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему помещением, машино-местом в



соответствии с его назначением. Собственник помещения, машино-места не вправе использовать его способами, которые нарушают права и охраняемые законом интересы собственников иных помещений, машино-мест, находящихся в том же здании, сооружении.

2. Собственнику помещения, машино-места принадлежит доля в праве собственности на общее имущество здания, сооружения (статья 287<sup>5</sup>).

3. Пользование жилым помещением для целей, не связанных с проживанием граждан, допускается только после перевода такого 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 котором расположены помещения, машино-места, за собственниками таких помещений, машино-мест сохраняется право общей долевой собственности на земельный участок, на котором было расположено это здание или сооружение.

**Статья 287<sup>5</sup>. 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 таком здании или сооружении (общее имущество).

Предназначение имущества для обслуживания более одного помещения, машино-места может, в том числе, следовать 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 данном здании, сооружении), крыши, ограждающие конструкции этого здания, 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. Если иное не установлено настоящим Кодексом или иным законом, в случае государственной регистрации права собственности на помещения в здании или сооружении земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, занятый таким зданием или сооружением и необходимый для его использования, также входит в состав принадлежащего собственникам помещений общего имущества и принадлежит собственникам помещений 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 пропорциональна доле общей площади принадлежащего ему помещения, машино-места в общей площади здания, сооружения.

Размер долей собственников помещений, машино-мест в праве собственности на общее имущество может быть изменен по соглашению между собственниками помещений, машино-мест или в судебном порядке с учетом характеристик помещений, машино-мест (высота потолка, этаж и т.п.), влияющих на использование соответствующего помещения, машино-места.

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

6. Собственник помещения, машино-места не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на принадлежащее ему помещение, машино-место. Выдел в натуре доли собственника помещения, машино-места в праве общей собственности на общее имущество не допускается.

При отчуждении помещения, машино-места к его новому собственнику переходит соответствующая доля в праве собственности на общее имущество.

7. Если иное не установлено законом, общее имущество, 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 такая передача вспомогательных помещений третьим лицам не нарушит охраняемые законом интересы собственников иных помещений, машино-мест.

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<sup>6</sup>. Права собственников помещений, машино-мест на земельный участок под зданием, сооружением**

1. Собственники помещений, машино-мест в здании или сооружении пользуются земельным участком, на котором расположено соответствующее здание, сооружение, в соответствии с правилами, установленными статьей 287.3.

2. В случаях и в порядке, предусмотренном законом, собственники нежилых помещений в зданиях, 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, сооружением и необходимого для их использования, в общую собственность или во временное владение и пользование или только в пользование.

### **Статья 287<sup>7</sup>. 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 после предупреждения продолжает 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.

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

4) статью 290 изложить в новой редакции:

**"Статья 290. Общее имущество в многоквартирном доме**

1. Собственникам помещений, машино-мест в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование многоквартирного дома за пределами или внутри помещений, обслуживающее более одного помещения, машино-места в данном доме, а также земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства.

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 этой доли отдельно от права собственности на помещения, машино-места.";

5) статью 293 признать утратившей силу.

**Статья 2.**

Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 февраля 2022 года.

Президент  
Российской Федерации