

Новые нормы ГК РФ о правах на недвижимость

1 сентября 2022 г.

Вступили в силу две новые главы ГК РФ:

6.1 «Недвижимые вещи»

17.1 «Право собственности и другие вещные права на здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещения и машино-места».

Рекомендации бизнесу

- Собственникам земельных участков — провести межевание и установить границы земельных участков для совершения с ними сделок.
- Арендаторам — учесть, что нежилые помещения, в том числе в многоквартирных домах, могут использоваться для любых целей, кроме прямо запрещенных; единого перечня разрешенных способов использования нет.
- Инвесторам — предусмотреть в договоре с застройщиком порядок возникновения права собственности на построенное здание (по общему правилу право собственности будет возникать у собственника или арендатора земельного участка).
- Собственникам неиспользуемых помещений — учесть возможность продажи с публичных торгов таких помещений, если они содержатся с нарушением прав и интересов собственников иных помещений в здании.
- Собственникам объектов недвижимости, расположенных на чужих земельных участках, если их объект недвижимости погиб (например, вследствие пожара), — иметь в виду, что они имеют право на восстановление объекта на чужом земельном участке, но только если приступят к стройке в течение пяти лет.



Недвижимые вещи

1. Даны определения отдельным видам недвижимых вещей

- **Земельный участок —**

часть поверхности земли, границы которой определены в порядке, установленном законом, + подтверждается статус недвижимости за земельными участками (п. 1 ст. 141.2 ГК РФ).

Определение земельного участка также содержится в п. 3 ст. 6 ЗК РФ: земельный участок — является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

ВАЖНО: важнейшим критерием земельного участка в гражданском законодательстве становится его граница, определяемая при выполнении кадастровых работ по межеванию. Теперь уже на уровне ГК РФ установлена обязанность по проведению межевания земельных участков и установления их границ для совершения с земельными участками любых сделок.

- **Помещение —**

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 (п. 1 ст. 141.4 ГК РФ).

Определение жилого помещения также содержится в ЖК РФ: жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства) (ч. 2 ст. 15 ЖК РФ).

ВАЖНО: ГК РФ, введя на федеральном уровне понятие нежилого помещения все еще не конкретизировал цели, для которых нежилые помещения могут использоваться. Таким образом, продолжает действовать подход, согласно которому возможно использование таких помещений для любых целей, кроме прямо запрещенных (например, при соблюдении санитарно-эпидемиологических требований).

- **Общее имущество —**

предназначенное для обслуживания более одного помещения, машино-места имущество в здании или сооружении (п. 1 ст. 287.5 ГК РФ).

Определение общего имущества в многоквартирном доме также раскрывается в ЖК РФ путем перечисления объектов, составляющих общее имущество (ч. 1 ст. 36 ЖК РФ). Причем этот перечень был закрытым.

ВАЖНО: появилось универсальное определение общего имущества без привязки к перечислению конкретных объектов, которое распространяется теперь не только на многоквартирные дома. ГК РФ взял за основу перечень, имевшийся в ЖК РФ, но не стал им ограничиваться — в п. 2 ст. 287.5 ГК РФ содержится открытый перечень объектов, которые в том числе могут относиться к общему имуществу.

2. Закреплены существенные характеристики в отношении отдельных видов недвижимости

- Здания и сооружения могут быть образованы в результате строительства, раздела недвижимой вещи или в результате объединения нескольких недвижимых вещей (ст. 141.3 ГК РФ).

- Помещения, машино-места могут быть образованы в том числе в результате раздела недвижимой вещи, объединения смежных недвижимых вещей или в результате реконструкции здания/сооружения, при проведении которой образуются помещения, машино-места как новые недвижимые вещи (п. 3 ст. 141.4 ГК РФ).

3. Установлены иные существенные условия

- Обременения исходной недвижимости наследуются всеми объектами, которые из нее образованы. Иное может быть предусмотрено ГК РФ или соглашением собственника первоначального объекта с бенефициаром обременения (п. 2 ст. 141.5 ГК РФ).

- Помещения, необходимые для обслуживания других помещений в здании/сооружении, являются общим имуществом и не могут вводиться в оборот как отдельный объект недвижимости (исключение — помещения, которые можно использовать обособленно и за их передачу в пользование третьим лицам проголосовали 2/3 собственников помещений и машино-мест) (п. 2 ст. 141.4 ГК РФ).

- В здании/сооружении не может быть менее двух помещений и/или машино-мест (п. 4 ст. 141.4 ГК РФ).



Право собственности

1. Возникновение права собственности при создании объекта недвижимости

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

ВАЖНО: при заключении договора (ДДУ, подряд, инвестиционный договор) необходимо проверять формулировку для исключения применения указанного правила по умолчанию. В противном случае собственником созданного объекта недвижимости автоматически будет признан не дольщик, подрядчик, инвестор и т.п., а собственник земельного участка.

2. Подтверждена позиция Пленума ВАС РФ о невозможности сосуществования права собственности на здание одновременно с правом собственности на помещения, расположенные в нем (постановление от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания»).

Пленум ВАС РФ еще в 2009 году указал, что если собственник здания принимает решение о выделении из состава здания одного или нескольких помещений, то при внесении в реестр записей об их образовании прекращается право собственности на здание в целом, о чем делается соответствующая запись в реестре. Эта же позиция подтверждена в п. 1 ст. 287.2 ГК РФ.

3. Подтверждены права собственника здания/сооружения, помещений, машино-мест в здании/сооружении (п. 1 ст. 287.6 ГК РФ), расположенных на чужом земельном участке на использование такого земельного участка в объеме, необходимом для обеспечения доступа к зданию/сооружению (ст. 287.3 ГК РФ).

4. В случае гибели здания/сооружения, расположенного на чужом земельном участке, собственник такого здания/сооружения вправе восстановить его, право пользоваться земельным участком не прекращается с гибелью объекта недвижимости (но прекращается по истечении пяти лет с момента гибели объекта, если собственник не приступил к восстановлению) (п. 4 ст. 287.3 ГК РФ).

5. Аналогичное право на сохранение права общей долевой собственности предусмотрено для собственников погибших помещений, машино-мест (п. 4 ст. 287.4 ГК РФ).

6. Общее имущество собственников помещений, машино-мест в здании/сооружении

- Выдел в натуре доли собственника помещения, машино-места в праве общей собственности на общее имущество в здании/сооружении не допускается (п. 6 ст. 287.5 ГК РФ).
- Общее имущество в здании/сооружении, которое можно самостоятельно использовать, может быть предоставлено в пользование третьим лицам по решению, принятому 2/3 голосов собственников помещений, машино-мест в здании/сооружении (п. 7 ст. 287.5 ГК РФ).

7. Бесхозяйственно содержимое помещение (ст. 287.7 ГК РФ).

Собственник помещения (машино-места), который использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно содержит помещение (машино-место), допуская его разрушение, может быть предупрежден о необходимости устранить нарушения, а если они влекут за собой разрушение помещения, собственнику также может быть назначен соразмерный срок для ремонта помещения.

Если и после предупреждения собственник продолжит нарушать права и интересы соседей или использовать помещение не по назначению либо без уважительных причин не проведет необходимый ремонт, суд может принять решение о продаже с публичных торгов такого помещения (машино-места) с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

ВАЖНО: введенная норма корреспондирует с аналогичным правилом в отношении имущества, находящегося в социальном найме (ст. 91 ЖК РФ), и защищает права собственников помещений.

Контакты



Александр Ермоленко

Старший партнер, Руководитель департамента
Ermolenko@fbk.ru



Анастасия Шашкова

Ведущий юрисконсульт
ShashkovaA@fbk.ru

