

Федеральный закон от 21 декабря 2021 г. N 430-ФЗ "О внесении изменений в часть первую  
Гражданского кодекса Российской Федерации"

**Принят Государственной Думой 8 декабря 2021 года**  
**Одобен Советом Федерации 15 декабря 2021 года**

ГАРАНТ:

Настоящий документ вступает в силу с 1 марта 2023 г., за исключением пункта 2 статьи 1, вступающего в силу с 21 декабря 2021 г.

Статья 1

Внести в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, N 32, ст. 3301; 2007, N 27, ст. 3213; 2008, N 30, ст. 3597; 2009, N 7, ст. 775; 2016, N 27, ст. 4266) следующие изменения:

1) дополнить главой 6.1 следующего содержания:

"

Глава 6.1. 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 287.5 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.";

ГАРАНТ:

Пункт 2 статьи 1 вступает в силу с 21 декабря 2021 г.

2) в статье 225:

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

б) абзац второй пункта 4 после слов "на учет" дополнить словами ", а в случае постановления на учет линейного объекта по истечении трех месяцев со дня постановления на учет";

в) дополнить пунктом 5 следующего содержания:

"5. С заявлением о принятии на учет бесхозяйных 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 постановления бесхозяйных 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) в статье 271:

а) пункт 3 признать утратившим силу;

б) дополнить пунктом 4 следующего содержания:

"4. Правила настоящей статьи применяются к зданиям, сооружениям с учетом особенностей, установленных статьей 287.3 настоящего Кодекса.";

4) дополнить главой 17.1 следующего содержания:

"

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

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. Использование 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 287<sup>5</sup>).

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.";

5) 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 287.6 настоящего Кодекса.

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.";

б) статью 293 признать утратившей силу.

## **Статья 2**

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 марта 2023 года, за исключением пункта 2 статьи 1 настоящего Федерального закона.

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

Президент Российской Федерации

В. Путин

Москва, Кремль  
21 декабря 2021 года  
N 430-ФЗ