Новые правила о недвижимости и правах на нее

С 1 сентября 2022 года вступили в силу изменения и дополнения, внесенные Федеральным законом от 21.12.2021 № 430-ФЗ в Гражданский кодекс РФ, который дополнен главой 17.1, предусматривающей специальные положения о недвижимости.

Введены конкретные признаки недвижимых вещей, их основные виды, характеристики и порядок образования. Целью закона является создание единого правового режима жилых и нежилых помещений.

Закреплено, что здания и сооружения создаются в результате строительства или в результате раздела уже существующих зданий, сооружений или единых недвижимых комплексов. Наложенные на недвижимость обременения распространяются на все объекты, которые из нее образовали, если не предусмотрено иное

Кроме того установлено, что собственником вновь возведенных зданий и сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, помещений, будет являться собственник земельного участка, на котором данные объекты расположены либо тот, кому земельный участок предоставлен для их создания, если не предусмотрено иное.

Помещения, необходимые для обслуживания других помещений в здании или сооружении является общим имуществом, в оборот как самостоятельная недвижимость они не вводятся. Исключение составляют обособленные помещения и машино-места, которые могут быть переданы в пользование третьим лицам на основании решения 2/3 собственников помещений и машино-мест.

Собственник помещения или машино-места не вправе использовать их способами, которые нарушают права и законные интересы собственников других таких объектов в том же здании или сооружении.

Собственник здания или сооружения, не имеющий права пользования чужой землей под его имуществом, может это делать только для доступа к нему.

Помощник межрайонного прокурора

юрист 1 класса М.А. Гужева

тел.7-03-20