

# Новые положения об общем имуществе собственников недвижимости

01 октября 2023 года вступит в силу Федеральный закон от 24.07.2023 №351-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации».

Основные положения федерального закона № 351-ФЗ от 24 июля 2023 года:

1) Данным законом глава 16 ГК РФ, посвященная правовому регулированию общей собственности, разделена на 2 параграфа, в первый из которых вошли уже существующие общие положения об общей собственности, подвергнувшиеся некоторым изменениям, а второй – полностью новый параграф – регламентирует вопросы общего имущества собственников недвижимых вещей.

2) В новой редакции ст. 249 ГК РФ законодатель формально расширил круг обязанностей участников долевой собственности по содержанию общего имущества, возложив на них не просто «расходы», а «бремя» содержания такого имущества, а также уточнил, что **содержание общего имущества включает в себя не только уплату обязательных платежей (в т.ч. налогов и сборов), но и несение расходов и издержек по его содержанию и хранению.**

3) ГК РФ дополняется ст. 259.1, закрепляющей право общей долевой собственности собственников недвижимых вещей на общее имущество. По смыслу данной нормы, под общим имуществом следует понимать имущество, использование которого предполагалось для удовлетворения общих потребностей собственников при создании или образовании принадлежащих им недвижимых вещей, связанных физически или технологически, и расположенных в границах общей территории, либо расположенных в здании или сооружении, а также имущество, приобретенное, созданное или образованное в дальнейшем для этой же цели.

4) Законодатель отмечает, что границы общей территории определяются в порядке, установленном законом. Также законом может быть определен и состав общего имущества.

5) Новый закон закрепляет право общей долевой собственности на земельные участки общего назначения за собственниками земельных участков, расположенных в пределах общей территории.

6) В отдельных случаях доля в праве общей собственности на общее имущество может принадлежать собственнику здания или сооружения, расположенного на чужом земельном участке.

7) По общему правилу, размер доли в праве общей собственности на общее имущество, принадлежащей собственнику одной недвижимой вещи, определяется пропорционально площади этой недвижимой вещи (ст. 259.2 ГК РФ).

8) Законом закреплен принцип единства судьбы общего имущества и недвижимой вещи, заключающийся в том, что доля в праве общей собственности на общее имущество не может быть выделена в натуре и не может быть отчуждена отдельно от права собственности на недвижимую вещь. Любые сделки, нарушающие данное положение, являются ничтожными. Во исполнение данного принципа внесены изменения в ст. 250 ГК РФ, исключающие преимущественное право покупки доли в праве общей долевой собственности на общее имущество остальными со собственниками.

9) Ст. 259.3 ГК РФ регламентирует порядок владения, пользования и распоряжения общим имуществом, согласно которому каждый собственник недвижимой вещи владеет и пользуется общим имуществом наряду с собственниками иных недвижимых вещей, если иной порядок не определен решением собственников недвижимых вещей или законом. Такое решение принимается

большинством голосов всех собственников недвижимых вещей, при этом **количество голосов, принадлежащих каждому собственнику, пропорционально размеру принадлежащей ему доли в праве собственности на общее имущество.**

10) Предусмотрена возможность передачи третьим лицам во владение или пользование общего имущества, пригодного для самостоятельного использования. Такая передача производится по решению собственников недвижимых вещей, принятого не менее чем двумя третями голосов, и при условии, что их права и законные интересы не будут нарушены этой передачей.

11) **По общему правилу, недвижимые вещи, входящие в состав общего имущества, не могут быть переданы в собственность третьим лицам. Исключение составляют случаи, когда решение о такой передаче принято собственниками недвижимых вещей единогласно, и при условии, что эта передача не противоречит закону.**

12) Закон возлагает на собственников недвижимых вещей бремя содержания общего имущества, определив **долю участия каждого собственника в расходах и издержках по содержанию и сохранению общего имущества как соразмерную его доле в праве на общее имущество.** Однако, единогласным решением собственников недвижимых вещей может быть установлен иной порядок несения указанных расходов и издержек. В случае появления дополнительных расходов или издержек, они подлежат погашению собственником, чьи действия или бездействие повлекли их возникновение (ст. 259.4 ГК РФ). Закон обязует каждого собственника недвижимой вещи участвовать в уплате обязательных платежей (в т.ч. налогов и сборов), связанных с общим имуществом, соразмерно его доле в праве общей собственности на общее имущество.

13) Законодатель внес поправки в отдельные положения о товариществе собственников недвижимости (ТСН), устраняющие имевшиеся пробелы в правовом регулировании. Так, законом установлено, что: ТСН является собственником своего имущества (ст. 123.12 ГК РФ); гаражный кооператив, равно как жилищный или жилищно-строительный, не может быть преобразован ни во что иное, кроме как в ТСН (п. 3 ст. 123.2 ГК РФ).

