

Электронный журнал для специалистов в области бухгалтерии, кадров и права

Файл сформирован 23.04.2024

## Новые правила ГК РФ о недвижимости и правах на нее начнут действовать раньше

Глава ГК РФ о недвижимости вступит в силу не 1 марта 2023 года, а 1 сентября 2022 года. Это касается и главы о правах на здания, сооружения, недострой, помещения и машино-места.

Напомним, изменения Кодекса в основном отражают позиции судов и некоторые отраслевые правила. В нем закрепят, в частности, следующие положения:

- здания и сооружения создают в результате строительства. Также их можно образовать путем, например, раздела здания, сооружения или единого недвижимого комплекса;
- помещения, которые нужны для обслуживания других помещений в здании или сооружении, ~ ~ это общее имущество. Его нельзя вводить в оборот как отдельную недвижимость. Исключение ~ ~ случай, когда помещение можно использовать обособленно и за его передачу в пользование третьим лицам проголосовали 2/3 собственников помещений и машино-мест;
- в здании или сооружении можно образовать минимум 2 помещения и (или) машино-места;
- обременения исходной недвижимости затрагивают все объекты, которые из нее образовали. Иное может предусматривать ГК РФ или соглашение собственника первоначального объекта с бенефициаром обременения;
- собственник здания или сооружения, которому вопреки общему правилу нельзя пользоваться чужой землей под его имуществом, может это делать только для доступа к нему;
- 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.

Документ: [Федеральный закон от 28.06.2022 N 185-ФЗ](#)

[Читайте эту новость в КонсультантПлюс](#)