



GRATA
INTERNATIONAL

Local Knowledge
for Global Business

www.gratanet.com

Изменения в сфере недвижимости и правах на нее

Новые изменения в ГК РФ, которые начнут действовать с 1 марта 2023 г. коснутся глав о недвижимости и правах на нее. Поправки затронут главы о недвижимости и правах на здания, сооружения, недострой, помещения и машино-места. Новые правила отразят уже устоявшуюся судебную практику и некоторые отраслевые правила в области недвижимости.

Среди изменений можно выделить следующие:

- ▶ помещения, обслуживающие другие помещения в том же здании или сооружении, - это общее имущество. Оно не участвует в обороте как отдельная недвижимость. Исключение составит случай, когда помещение можно использовать обособлено и за его передачу в пользование третьим лицам проголосовали 2/3 собственников помещений и машино-мест;
- ▶ здания и сооружения можно создавать ("с нуля") только в результате строительства. Также их можно образовать путем, например, раздела здания, сооружения или единого недвижимого комплекса. Уточнения должны устранить случаи регистрации прав на выгребные ямы, асфальтированные дороги и подобные объекты как на сооружения;
- ▶ в здании или сооружении можно образовать минимум 2 помещения и (или) машино-места;
- ▶ обременения исходной недвижимости сохраняются в отношении всех образованных из нее объектов, если иное не предусматривает ГК РФ или соглашение собственника исходной недвижимости с бенефициаром обременения;
- ▶ если здание или сооружение находится на чужой земле, а его собственник не вправе вопреки общему правилу пользоваться ей, он может это делать только для доступа к зданию или сооружению;
- ▶ 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.

GRATA International St Petersburg

Специализации

[НЕДВИЖИМОСТЬ](#)

Отрасли

[СТРОИТЕЛЬСТВО И ИНФРАСТРУКТУРА](#)

Регионы

