

ИНФОРМАЦИЯ

о новациях в законодательстве, касающихся права общей долевой собственности собственников недвижимых вещей на общее имущество

Федеральным законом от 24.07.2023 № 351-ФЗ, вступившим в силу 01.10.2023, Гражданский кодекс РФ дополнен параграфом 2 «Общее имущество собственников недвижимых вещей», которая включает статьи 259.1-259.4.

Статья 259.1 ГК РФ регламентирует право общей долевой собственности собственников недвижимых вещей на общее имущество.

В соответствии с нею собственникам недвижимых вещей, расположенных в пределах определенной в соответствии с законом общей территории и связанных физически или технологически либо расположенных в здании или сооружении, принадлежит на праве общей долевой собственности имущество, использование которого предполагалось для удовлетворения общих потребностей таких собственников при создании или образовании этих недвижимых вещей, а также имущество, приобретенное, созданное или образованное в дальнейшем для этой же цели (общее имущество).

Если в порядке, установленном законом, определены границы общей территории и предусмотрено создание на ней общего имущества, то собственникам земельных участков, расположенных на этой территории, принадлежат также доли в праве общей собственности на земельные участки общего назначения, если иное не предусмотрено законом.

Состав общего имущества может быть определен в соответствии с законом.

Если принадлежащее собственнику здание или сооружение расположено на земельном участке, собственником которого является иное лицо, то законом может быть предусмотрено, что доля в праве общей собственности на общее имущество принадлежит такому собственнику здания или сооружения.

Собственник недвижимой вещи вправе получать информацию о любых решениях, принятых общим собранием собственников недвижимых вещей, от лиц, на которых в силу закона или решения общего собрания собственников возложены обязанности по хранению такой информации.

Статья 259.2 ГК РФ устанавливает доли в праве общей собственности на общее имущество.

На основании нее доля в праве общей собственности на общее имущество, принадлежащая собственнику одной недвижимой вещи, пропорциональна площади принадлежащей ему соответствующей недвижимой вещи, если иное не установлено законом.

Доля в праве общей собственности на общее имущество следует судьбе права собственности на недвижимую вещь, не может быть выделена в натуре и не может быть отчуждена отдельно от права собственности на недвижимую вещь. Собственник недвижимой вещи не вправе также совершать иные действия, влекущие передачу такой доли отдельно от права собственности на недвижимую вещь. Сделки, совершенные с нарушением положений настоящего пункта, ничтожны.

Статья 259.3 ГК РФ регламентирует владение, пользование и распоряжение общим имуществом.

Согласно ей, каждый собственник недвижимой вещи вправе владеть и пользоваться общим имуществом наряду с собственниками иных недвижимых вещей,

если иной порядок не определен решением собственников недвижимых вещей, настоящим Кодексом или законом.

За исключением случаев, предусмотренных пунктами 4 и 5 настоящей статьи, решение собственников недвижимых вещей по вопросам владения, пользования и распоряжения общим имуществом принимается большинством голосов всех собственников недвижимых вещей, если иное число голосов не предусмотрено настоящим Кодексом или законом.

Количество голосов, принадлежащих собственнику недвижимой вещи, пропорционально размеру принадлежащей ему доли в праве собственности на общее имущество.

Пригодное для самостоятельного использования общее имущество может быть передано во владение или пользование третьим лицам, если такая передача не повлечет нарушение прав и охраняемых законом интересов собственников недвижимых вещей. Передача общего имущества во владение или пользование третьим лицам осуществляется на основании решения собственников недвижимых вещей, принятого не менее чем двумя третями голосов собственников недвижимых вещей.

Недвижимые вещи, относящиеся к общему имуществу, не подлежат передаче в собственность третьим лицам, за исключением случаев, если решение об этой передаче принято собственниками недвижимых вещей единогласно при условии, что эта передача не противоречит закону.

Статья 259.4 ГК РФ закрепляет бремя содержания общего имущества

В соответствии с нею, если иное не установлено единогласным решением собственников недвижимых вещей, каждый собственник недвижимой вещи обязан участвовать в расходах и издержках по содержанию и сохранению общего имущества соразмерно со своей долей в праве на общее имущество. Собственник недвижимой вещи, в результате действий или бездействия которого возникают дополнительные расходы и издержки по содержанию и сохранению общего имущества, обязан их покрывать.

Каждый собственник недвижимой вещи обязан соразмерно со своей долей в праве общей собственности на общее имущество участвовать в уплате налогов, сборов и иных обязательных платежей, связанных с общим имуществом.

Прокурор Нижнедевицкого района

старший советник юстиции
04.06.2024

А.Е. Рогатнев