ВАШ КОНСУЛЬТАНТ
420021, г. Казань,
ул. Татарстан, д. 22/41, 8 этаж
Телефон: 8(800)700-52-23, 8(843)515-20-20
Email: cons@vkons.ru Сайт: www.vkons.ru

Поправки ГК РФ о недвижимости: как изменения повлияют на практику?

В Гражданском кодексе появились новые нормы о недвижимости. Многие из них и так применялись на практике, но на некоторые нужно обратить внимание.

Какие положения помогут доказать, что объект не является недвижимым имуществом? Можно ли разделить единый недвижимый комплекс? Получится ли зарегистрировать право собственности на единственное помещение в здании?

С 1 сентября 2022 года действуют две новые главы ГК: гл. 6.1 «Недвижимые вещи» и гл. 17.1 «Право собственности и другие вещные права на здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещения и машино-места». По большей части поправки носят технический характер и приводят положения ГК в соответствие с уже выработанными на практике подходами. Однако на ряд положений все же стоит обратить внимание.

Содержание материала:

1. Указаны способы создания (образования) новых зданий и сооружений
2. Закреплены способы образования помещений и машино-мест как недвижимых вещей
3. Запрещено образование помещений и машино-мест в недострое
4. Стороны могут предусмотреть в договоре, за кем регистрируется право собственности на созданный объект недвижимости
5. Нужно обеспечить доступ собственника к принадлежащему ему зданию или сооружению
6. Собственник здания или сооружения при его случайной гибели сохраняет права на земельный участок
7. Собственник здания или сооружения не вправе их снести, если нарушаются права владельца земельного участка
8. Предусмотрены правила об общем имуществе собственников нежилых помещений и машино-мест
9. Правила о прекращении права собственности на бесхозяйственно содержимые жилые помещения теперь распространены и на нежилые помещения

Указаны способы создания (образования) новых зданий и сооружений

Такими способами являются (ст. 141.3 ГК РФ):

1. создание в результате строительства (по задумке авторов, такое указание должно пресечь практику признания объектами недвижимости выгребных ям, заборов, асфальтовых покрытий и т. д.);

2. образование в результате раздела недвижимой вещи: здания, сооружения, единого недвижимого комплекса;

3. образование в результате объединения нескольких недвижимых вещей: зданий, сооружений, всех помещений и машино-мест, расположенных в одном здании, сооружении.

В этом перечне нет реконструкции. Более того, закреплено общее правило о том, что изменение характеристик здания или сооружения не влечет образования новых здания или сооружения.

В судебной практике есть много примеров, когда объектами недвижимости пытались признать асфальтовые покрытия, заборы и т.д.

Примеры из практики

До ВС РФ доходил спор о наличии признаков недвижимой вещи у спортивной площадки. Он согласился с выводами нижестоящих судов, что площадка, которая фактически представляет собой пришедшее в негодность асфальтовое покрытие, не отвечает признакам сооружения, является частью земельного участка и не может быть признана самостоятельной недвижимой вещью.

Документ: Определение СКЭС ВС от 07.04.2016 №310-ЭС15-16638 по делу №А35-8277/2014

В другом деле физлица пытались признать за собой право на предоставление в аренду земельного участка ввиду нахождения на нем принадлежащего им на праве общей долевой собственности объекта недвижимости – открытого полигона. Ответчик заявил встречный иск о признании права собственности на полигон отсутствующим. Апелляция

удовлетворила встречный иск. ВС с данным решением согласился и указал, что для признания имущества недвижимым необходимо представить доказательства возведения его в установленном законом порядке и получения разрешительной документации.

Документ: Определение СКГД ВС от 12.01.2016 №18-КГ15-222

Отдельно стоит обратить внимание на возможность раздела единого недвижимого комплекса (ЕНК). Еще в 2014 году Минэкономразвития и Росреестр указывали на недопустимость раздела ЕНК на самостоятельные объекты недвижимости, ссылаясь на применение к ЕНК правил о неделимых вещах (Письмо Росреестра от 05.03.2014 № 14-исх/02410-ГЕ/14, Письмо Минэкономразвития от 24.03.2014 № Д23и-900). Теперь же законом прямо предусмотрена такая возможность (п. 2 ст. 141.3 ГК). В то же время сам механизм раздела ЕНК пока отсутствует — в ст. 46 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ предусмотрен только порядок образования ЕНК.

Закреплены способы образования помещений и машино-мест как недвижимых вещей

Помещения и машино-места могут быть образованы в результате (п. 3 ст. 141.4 ГК):

1. раздела недвижимой вещи – здания, сооружения или помещения;

2. объединения смежных помещений, машино-мест;

3. реконструкции здания или сооружения

При этом в одном здании может быть образовано не менее двух помещений и (или) машино-мест (п. 4 ст. 141.4 ГК). Поэтому поставить на кадастровый учет и зарегистрировать право собственности на единственное помещение в здании не получится.

Раздел и объединение помещений осуществляется путем их перепланировки (п. 5 ст. 141.4 ГК). Ранее напрямую возможность перепланировки была предусмотрена только в отношении помещений в многоквартирных домах (гл. 4 ЖК).

В отсутствие прямого регулирования госорганы считали невозможным изменить границы нежилых помещений в зданиях иным способом, чем путем реконструкции зданий и сооружений (Письмо Минэкономразвития от 14.04.2015 № Д23и-1578, Письмо Минэкономразвития от 03.03.2017 № Д23и-1179). Собственники помещений в таких случаях были вынуждены оспаривать действия Росреестра по приостановлению кадастрового учета в судебном порядке (Постановление АС Поволжского округа от 01.03.2016 по делу № А65-18295/2015). Следует ожидать, что таких споров теперь должно стать меньше, так как ГК прямо предусматривает возможность перепланировки любых помещений.

Запрещено образование помещений и машино-мест в недострое

Отдельно указано на невозможность образования помещений и машино-мест в объектах незавершенного строительства (п. 6 ст. 141.4 ГК). Это должно положить конец порочной практике признания прав собственности на квартиры и иные помещения в недостроенных объектах.

Стороны могут предусмотреть в договоре, за кем регистрируется право собственности на созданный объект недвижимости

По общему правилу, право собственности на созданные объекты недвижимости возникает у собственника земельного участка, на котором расположены такие объекты. В случае предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для создания объекта недвижимости, право собственности на такой объект возникает у лица, которому предоставлен такой участок (ст. 287.1 ГК РФ).

И первое, и второе правило могут быть изменены как законом, так и договором. То есть в договоре можно предусмотреть регистрацию первичного права собственности на созданный объект сразу за инвестором, а не застройщиком. В развитие этой идеи внесены также изменения в Федеральный закон от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» и Градостроительный кодекс, вступившие в силу с 01.09.2022 (Федеральный закон от 06.12.2021 № 408-ФЗ).

Нужно обеспечить доступ собственника к принадлежащему ему зданию или сооружению

Если здание или сооружение находится на чужом земельном участке, а собственник не имеет права пользования таким участком по закону или по договору, то он вправе им пользоваться в объеме, необходимом для обеспечения доступа к зданию или сооружению (п. 2 ст. 287.3 ГК РФ).

При этом используемая в статье терминология не должна толковаться ограничительно. В части обеспечения доступа к зданию или сооружению, помимо собственника, следует понимать и иных законных владельцев, а также владельцев помещений в таком здании или сооружении.

Под доступом нельзя понимать исключительно возможность попасть в здание или сооружение. Также собственник должен иметь возможность использовать его в предусмотренных целях. Например, должна быть обеспечена возможность подъезда грузового транспорта для целей погрузки-разгрузки товаров.

Собственник здания или сооружения при его случайной гибели сохраняет права на земельный участок

Так как речь идет именно о случайной гибели, то правило п. 4 ст. 287.3 ГК не распространяется на гибель здания или сооружения по вине собственника либо в результате действий третьих лиц (например, поджога).

Приступить к восстановлению погибшего здания или сооружения собственнику нужно в течение пяти лет с момента случайной гибели. В ином случае права на земельный участок прекратятся (п. 4 ст. 287.3 ГК). Однако ГК не конкретизирует, что именно следует понимать под «приступить к восстановлению». Неясно, достаточно ли собственнику разработать проектную документацию (или, например, получить разрешение на строительство) либо он должен непосредственно начать строительные работы.

Собственник здания или сооружения не вправе их снести, если нарушаются права владельца земельного участка

Речь идет о случаях, когда здание или сооружение находятся на чужом земельном участке (п. 3 ст. 287.3 ГК). Не совсем понятно, какие именно права подразумеваются и как будет устанавливаться отсутствие их нарушения. При этом снос не должен нарушать права не только собственника земельного участка, но и его иного законного владельца.

Таким образом, создается ситуация, при которой собственнику, помимо соблюдения специально предусмотренной процедуры сноса здания, необходимо будет также согласовывать снос с законными владельцами земельного участка.

Предусмотрены правила об общем имуществе собственников нежилых помещений и машино-мест

Правовой статус общего имущества собственников помещений и машино-мест в зданиях и сооружениях унифицирован (ст. 287.5 ГК). Теперь законом прямо урегулирован вопрос, касающийся правового статуса общего имущества в нежилых зданиях.

До вступления в силу изменений правоотношения по поводу общего имущества в нежилых зданиях законодательно не были урегулированы. К ним по аналогии применялись нормы жилищного законодательства с учетом постановлений Пленума ВС от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», Пленума ВАС от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания». В связи с этим данные изменения не являются новеллой. Однако поправки должны положительно сказаться на судебной практике и сделать ее более единообразной.

Также предусмотрено, что общее имущество не участвует в обороте в качестве самостоятельной недвижимой вещи. Однако есть и исключение из этого правила (п. 7 ст. 287.5 ГК). Так, помещение, относящееся к общему имуществу, может быть предоставлено в пользование третьим лицам при совокупности следующих условий:

1. помещение пригодно для самостоятельного использования;
2. имеется решение о предоставлении, принятое 2/3 голосов собственников помещений;
3. такое предоставление не нарушает охраняемые законом интересы иных собственников.

Ввиду этого при отсутствии единогласно принятого решения следует учитывать риски оспаривания предоставления помещения сособственником общего имущества, а при установлении нарушения прав такого сособственника – также риски возмещения убытков.

Правила о прекращении права собственности на бесхозяйственно содержимые жилые помещения теперь распространены и на нежилые помещения

Статья 293 ГК, которая до изменений регулировала порядок прекращения права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение, с 1 сентября 2022 года утратила силу.

Теперь процедура прекращения права собственности на помещение вне зависимости от назначения такого помещения предусмотрена в ст. 287.7 ГК. К основаниям прекращения, как и до изменений, относятся:

1. использование помещения не по назначению;

2. систематическое нарушение прав и интересов соседей;

3. бесхозяйственное содержание помещения, допускающее его разрушение.

Применительно к жилым помещениям о систематическом нарушении прав и интересов соседей можно говорить, например, в случае неоднократных действий по пользованию таким помещением без соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований (п. 39 Постановления Пленума ВС от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»).

При этом сначала собственнику нужно предложить самостоятельно устранить нарушения в соразмерный срок. Только после этого и в случае неустранения нарушений уполномоченный орган вправе обратиться в суд для принятия решения о продаже помещения с публичных торгов. Вырученные с продажи средства за вычетом расходов на исполнение решения суда подлежат выплате собственнику помещения (п. 1 ст. 287.7 ГК).

Дополнительные полезные материалы из СПС «КонсультантПлюс»:

- *Статья: Недвижимые вещи: новые положения ГК РФ (Кислов С.С.) ("Строительство: бухгалтерский учет и налогообложение", 2022, N 2) {КонсультантПлюс}*
- *Статья: Создание нового объекта недвижимости: публичное и гражданское законодательство (Жаркова О.А.) ("Закон", 2022, N 4) {КонсультантПлюс}*
- *Статья: Законодательно определено понятие недвижимых вещей (Подкопаев М.В.)*

("Бухгалтер Крыма", 2022, N 1) {КонсультантПлюс}

- *Статья: Новое в законодательстве о недвижимых вещах: критический комментарий (Алексеев В.А.) ("Закон", 2022, N 4) {КонсультантПлюс}*
- *Путеводитель. Что нужно знать о праве частной собственности на землю (КонсультантПлюс, 2022) {КонсультантПлюс}*
- *Статья: Долевая собственность на землю (Подготовлен для системы КонсультантПлюс, 2022) {КонсультантПлюс}*
- *Статья: Правила проживания в многоквартирном доме (Подготовлен для системы КонсультантПлюс, 2022) {КонсультантПлюс}*