

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации

Статья 1

Внести в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, № 32, ст. 3301; 2005, № 1, ст. 39; 2006, № 23, ст. 2380; № 50, ст. 5279; 2006, № 52, ст. 5497; 2007, № 27, ст. 3213; 2009, № 26, ст. 3130; 2010, № 19, ст. 2291; 2013, № 27, ст. 3434; 2014, № 26, ст. 3377; 2015, № 1, ст. 52; № 10, ст. 1412; № 29, ст. 4342; 2016, № 27, ст. 4248; 2017, № 14, ст. 1998) следующие изменения:

1) в пункте 1 статьи 130:

а) абзац первый изложить в следующей редакции:

«1. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, здания.»;

б) дополнить новыми абзацами вторым, третьим и четвертым следующего содержания:

«Сооружения являются недвижимостью, если они прочно связаны с землей, то есть их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению

невозможно, имеют самостоятельное хозяйственное значение и могут выступать в гражданском обороте обособленно от других вещей.

Правительством Российской Федерации определяется перечень видов сооружений, не обладающих признаками объектов недвижимости.

Объекты незавершенного строительства являются недвижимостью, если отвечают признакам, установленным Правительством Российской Федерации.»;

в) абзац второй считать абзацем пятым;

г) абзац третий считать абзацем шестым и в нем слова «или сооружений» исключить;

2) статью 132 изложить в следующей редакции:

«Статья 132. Предприятие

Предприятие является совокупность вещей, используемых для осуществления предпринимательской деятельности, в состав которой входят движимое и недвижимое имущество, а также права требования, долги, права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права.»;

3) статью 133¹ изложить в следующей редакции:

«Статья 133¹ Единый недвижимый комплекс

1. Единым недвижимым комплексом является совокупность земельного участка и всех зданий, а также обладающих признаками объектов недвижимости объектов незавершенного строительства

и сооружений, расположенных на нем, которые находятся в собственности одного лица.

Правило, предусмотренное настоящим пунктом, применяется, если иное не установлено настоящим Кодексом.

2. В единый недвижимый комплекс не включаются находящиеся на земельном участке линейные объекты, принадлежащие иному лицу, для размещения и обслуживания которых может быть установлен сервитут.

3. Собственник земельного участка вправе создавать по правилам настоящей статьи единый недвижимый комплекс из принадлежащих ему на праве собственности объектов недвижимости, расположенных на таком земельном участке, и земельного участка.

4. Собственник линейных объектов вправе создавать по правилам настоящей статьи единый недвижимый комплекс из принадлежащих ему линейных объектов без включения в состав единого недвижимого комплекса земельных участков, используемых для эксплуатации этих линейных объектов, но не принадлежащих ему на праве собственности.

5. Единый недвижимый комплекс не является сложной вещью.»;

4) дополнить статьей 134.1 следующего содержания:

«Статья 134.1 Улучшения недвижимого имущества

1. Улучшения недвижимости являются составными частями недвижимой вещи, которые обеспечивают или способствуют использованию данной недвижимой вещи в соответствии с ее назначением.

2. Улучшения недвижимости, создаваемые путем строительства или реконструкции, являются неотделимыми улучшениями.

Иные улучшения являются отделимыми.

3. Неотделимые улучшения недвижимости выступают с ней в обороте как единое целое.

Недвижимость, имеющая отделимые улучшения, участвует в гражданском обороте без таких улучшений, если иное не предусмотрено договором.

4. Законом могут быть установлены виды улучшений объектов недвижимого имущества.

5. Особенности улучшений земельного участка определяются земельным законодательством.»;

6) статью 219 признать утратившей силу;

7) статью 239² дополнить пунктом 4 следующего содержания:

«4. Суд может принять решение о принудительной реконструкции линейного объекта в связи с необходимостью переноса линейного объекта (его части) с изымаемого земельного участка при условии возмещения владельцу линейного объекта причиняемых убытков.»;

8) пункт 2 статьи 263 признать утратившей силу;

9) второе предложение пункта 2 статьи 269 исключить;

10) статью 275 дополнить пунктом 3 следующего содержания:

«3. Право на осуществление сервитута переходит к новому собственнику сооружения одновременно с правом собственности на сооружение.»;

11) статью 277 признать утратившей силу;

12) дополнить Главой 17¹ следующего содержания:

«Глава 17¹ Право собственности и другие вещные права на здания и сооружения

Статья 287¹ Права на здания или сооружения

1. Для целей настоящей главы под зданием понимается строение, в котором могут быть образованы не менее двух помещений, в том числе признаваемых жилыми в соответствии с жилищным законодательством, и (или) машино-мест, под сооружением понимается строение, в котором не могут образовываться помещения или машино-места.

2. Собственникам помещений, машино-мест на праве общей долевой собственности принадлежит имущество общего пользования, а именно: помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения, машино-места в здании, а также лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения, машино-места в данном здании оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции этого здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, машино-места, если иное не предусмотрено законом.

3. Помещение должно использоваться в соответствии с его назначением, определяемым видом разрешенного использования земельного участка, если иное не установлено законом.

4. Здание, отвечающие признакам недвижимой вещи сооружение или объект незавершенного строительства до регистрации прав на них или до регистрации прав на помещение или машино-место в здании считается неотделимым улучшением земельного участка.

5. Право собственности на созданное здание, либо право на помещение или машино-место в нем, сооружение возникает у собственника земельного участка или пользователя водного объекта, предоставленного для создания объекта недвижимости, если законом или договором не установлено иное.

6. Право собственности на здание, сооружение, возведенные на земельном участке, принадлежащем лицу на праве постоянного (бессрочного) пользования, возникают у данного лица.

Если обладателем права постоянного (бессрочного) пользования является государственное или муниципальное предприятие или учреждение, то право собственности на здание, сооружение возникает у публично-правового образования, учредившего указанные предприятие или учреждение.

Право на образование помещения или машино-места, право на реконструкцию здания или сооружения осуществляет их собственник, если законом или договором не установлено иное.

7. Собственник блокированного жилого дома, созданного в доме блокированной застройки, не вправе осуществлять его реконструкцию, перевод

жилых помещений в нежилые помещения, снос блокированного жилого дома без согласия собственников соседних блокированных жилых домов.

8. Многоквартирный дом и дом блокированной застройки не участвуют в гражданском обороте как вещь.

Статья 287² Образование объектов недвижимости, не являющихся земельными участками

1. Образование объекта недвижимости осуществляется по решению собственника объекта недвижимости, из которого образуется новый объект недвижимости, если иное не установлено настоящим Кодексом, законом или договором.

Образование объекта недвижимости считается завершенным с момента государственной регистрации прав на него.

2. Здание и сооружение как недвижимые вещи образуются вследствие завершения их строительством.

Без проведения строительных работ могут быть образованы сооружения путем раздела или объединения иных сооружений.

Блокированные жилые дома образуются путем завершения строительства дома блокированной застройки.

3. Здание или сооружение как объект недвижимости могут быть также образованы из объекта незавершенного строительства после завершения его строительством. При этом объект незавершенного строительства прекращает свое существование с момента государственной регистрации прав на здание, сооружение.

4. Здание или сооружение как объект недвижимости могут быть образованы в результате их реконструкции. Реконструкция здания или сооружения не влияет на содержание прав на здание или сооружение, если иное не предусмотрено законом или договором.

5. Помещения и (или) машино-места могут быть образованы посредством перепланировки смежных помещений, а также вследствие выдела в счет доли в праве собственности на иное помещение, либо объединения смежных помещений и (или) машино-мест в здании.

Помещения и (или) машино-места могут быть образованы в здании по имеющимся в нем перегородкам или перекрытиям без реконструкции такого здания или перепланировки расположенных в нем помещений, либо посредством реконструкции здания, перепланировки помещений, либо вследствие выдела доли в праве собственности на здание или иное помещение, объединения смежных помещений и (или) машино-мест в здании.

Помещения могут быть также образованы в силу завершения строительства здания, в котором они расположены.

6. Образование объектов недвижимости из объекта недвижимости, обремененного правами третьих лиц, допускается при наличии соглашения с указанными лицами о порядке осуществления прав данных лиц в отношении образованных объектов недвижимости, за исключением случая, предусмотренного пунктом 2 статьи 287³ настоящего Кодекса.

7. Законом могут быть установлены запрет или ограничение на образование некоторых видов объектов недвижимости либо условия, при

соблюдении которых допускается раздел определенных объектов недвижимости.

Статья 287³ Условия образования объектов недвижимости объектов недвижимости, не являющихся земельными участками

1. Образование помещений, машино-мест, а также реконструкция зданий, сооружений, принадлежащих на праве собственности нескольким лицам, осуществляется на основании соглашения между ними (далее – соглашение об образовании недвижимости), а в случаях, когда предполагается образование объектов недвижимости из общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме – на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Согласие залогодержателя на образование объекта недвижимости не требуется в случае объединения объекта недвижимого имущества, обремененного залогом, с иным объектом недвижимости, не обремененным залогом.

3. Суд может принять решение об образовании объектов недвижимости, если это необходимо в связи с обращением взыскания на долю в праве на недвижимое имущество, в связи с выделом доли в праве на здание или помещение, а также в целях принудительной реконструкции линейного сооружения в связи с его переносом с изымаемого земельного участка. В этом случае требования пунктов 1 – 2 настоящей статьи не применяются.

4. К образуемому объекту недвижимости должен быть обеспечен доступ через имущество общего пользования или непосредственно с земельного участка, на котором расположено здание, а также возможность использования имущества общего пользования здания в необходимом для использования объекта недвижимого имущества по его назначению объеме.

В указных целях с собственником образованного объекта недвижимости может быть учреждена общая собственность на земельный участок и (или) имущество общего пользования либо установлен бессрочный сервитут, обеспечивающие их использование.

5. В здании может быть образовано не менее двух помещений, машино-мест.

При государственной регистрации прав на помещения, машино-места в здании одновременно осуществляется государственная регистрация прекращения права на здание.

6. В случае образования объекта недвижимости из объектов недвижимости, находящихся в собственности нескольких лиц, посредством строительных работ, для осуществления которых требуется получение разрешения на строительство либо решения о согласовании органом государственной власти или органом местного самоуправления проведения таких работ, собственники объектов недвижимости заключают соглашение об образовании объекта недвижимости под отлагательным условием выдачи указанного разрешения (согласования).

7. Раздел отвечающего признакам недвижимой вещи сооружения допускается в случае, если все образуемые из него сооружения отвечают признакам объекта недвижимости.

8. Границами блокированного жилого дома являются их смежные стены, не имеющие проемов.

Государственная регистрация прав на блокированный жилой дом осуществляется одновременно с государственной регистрацией прав на земельный участок под ним.

Статья 287⁴ Возникновение и сохранение прав, обременений (ограничений) на образуемые и измененные объекты недвижимости в зданиях, сооружениях

1. При разделе объекта недвижимости у его собственника возникает право собственности на все образуемые объекты недвижимости в результате раздела исходного объекта недвижимости.

При разделе объекта недвижимости, находящегося в общей собственности, участники общей собственности сохраняют право общей собственности на все образуемые в результате такого раздела объекты недвижимости, если иное не установлено соглашением об образовании недвижимости.

2. При прекращении существования единого недвижимого комплекса, а также при выделе из него здания или сооружения, объекта незавершенного строительства, земельного участка, как незастроенного, так и с находящимися на нем строениями, на данные недвижимые вещи возникает право

собственности лица, в собственности которого находится единый недвижимый комплекс.

3. Права на помещения, машино-места в здании, построенном с привлечением средств физических или юридических лиц возникают у этих лиц. Залог, обеспечивающий исполнение обязательства застройщика по строительству помещений и (или) машино-мест по данному договору, прекращается со дня регистрации права собственности на помещение и (или) машино-место.

4. При выделе доли в праве общей собственности на здание может образовываться два и более помещений и (или) машино-мест, соразмерно выделяемой доле.

5. При выделе доли в праве из делимого помещения образуются новые помещения. При выделе доли в праве из делимого машино-места образуются новые машино-места.

6. В случаях, указанных в пункте 4 настоящей статьи у лица, осуществившего выдел доли в праве на объект недвижимости, находящийся в общей долевой собственности, возникает право собственности на образуемое помещение и (или) машино-место и прекращается право долевой собственности на исходный объект недвижимости.

Другие участники долевой собственности после выдела в соответствии с настоящим пунктом доли в праве на объект недвижимости приобретают право долевой собственности на иные помещения, машино-места с учетом изменившегося размера их долей в праве долевой собственности.

7. При объединении смежных помещений, машино-мест образуется одно помещение, машино-место, а существование таких смежных помещений, машино-мест прекращается.

При объединении смежных помещений, машино-мест у собственника возникает право собственности на образуемое помещение, машино-место. При объединении помещений, машино-мест, принадлежащих на праве собственности разным лицам, у таких лиц возникает право общей собственности на образуемое помещение, машино-место.

8. В случае изменения границ смежных друг с другом помещений или машино-мест, вследствие перепланировки помещений или машино-мест, реконструкции здания, такие помещения или машино-места, продолжают свое существование в измененных границах, если соглашением их собственников не установлено иное.

Собственник помещения, машино-места, площадь которого уменьшена в пользу собственника иного помещения, машино-места имеет право требовать возмещения убытков.

Для целей настоящей главы границами помещений признается перегородки или перекрытия, отделяющие данное помещения от иных помещений.

9. Обременения, установленные в отношении исходного объекта недвижимости, сохраняются в отношении всех образованных объектов недвижимости, если настоящей Главой и соглашением с лицами, в пользу которых установлены обременения, не определено иное.

10. В случае образования объекта недвижимости из объекта недвижимости, используемого на основании договора, заключенного по результатам торгов, лицо, использующее исходный объект недвижимости, в отношении образованного объекта недвижимости имеет право на заключение с ним нового договора (новых договоров) на прежних условиях, если иное не предусмотрено законом или договором.

11. При образовании объектов недвижимости посредством раздела объектов недвижимости, находящихся в хозяйственном ведении или оперативном управлении, площадь образуемых объектов недвижимости не должна быть менее площади исходных объектов недвижимости, за исключением случая уменьшения площади исходных объектов недвижимости, связанного со строительством стен и перегородок.

Статья 287⁵ Соглашение об образовании объектов недвижимости

1. В соглашении об образовании объектов недвижимости заинтересованные лица в соответствии с положениями настоящей Главы определяют:

1) права на образуемые объекты недвижимости, в том числе размер долей в праве общей собственности на них;

2) размер возмещения убытков лицам – правообладателям помещений или машино-мест, существование которых прекращается или площадь которых уменьшается;

3) бремя несения расходов на строительные и иные работы, необходимые для образования объекта недвижимости, распределяемое между лицами, заключающими соглашение об образовании объектов недвижимости;

4) расходы на содержание общего имущества или условия осуществления сервитута, необходимого для использования образуемого объекта недвижимости;

5) уполномоченное лицо, обращающееся за строительными разрешениями.

2. При наличии прав третьих лиц на исходный объект недвижимости в соглашении об образовании недвижимости должны быть предусмотрены условия сохранения указанных прав в отношении вновь образованных объектов недвижимости.

3. К соглашению об образовании объектов недвижимости должен быть приложен документ, содержащий графическое и текстовое описание границ образуемых объектов недвижимости, подготовленный в том числе с учетом содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости сведений о существующих границах исходных объектов недвижимости.

4. Границы образуемых объектов недвижимости должны совпадать с существующими или строящимися в соответствии с проектной документацией перегородками или перекрытиями.

Раздел линейных объектов должен осуществляться с учетом возможности обособленного обслуживания каждого из образуемых сооружений по прежнему назначению.

Границы машино-мест не должны пересекать существующие или строящиеся перегородки.

Статья 287⁶ Образование, изменение и прекращение существования единого недвижимого комплекса

1. Единый недвижимый комплекс образуется в силу государственной регистрации права на совокупность недвижимых вещей, указанных в статье 133.1 настоящего Кодекса, на основании заявления их собственника.

2. Образование единого недвижимого комплекса при наличии на земельном участке нескольких зданий, отвечающих признакам недвижимости сооружений и объектов незавершенного строительства, находящихся в собственности разных лиц, не допускается, за исключением случаев включения в единый недвижимый комплекс линейных объектов, расположенных на чужом земельном участке, а также случая, предусмотренного пунктом 3 настоящей статьи.

3. Единый недвижимый комплекс может быть образован из земельных участков и расположенных на них зданий, отвечающих признакам недвижимости сооружений и объектов незавершенного строительства, принадлежащих нескольким лицам, при условии учреждения ими общей долевой собственности на единый недвижимый комплекс.

4. Собственник единого недвижимого комплекса вправе выделять из его состава объекты недвижимого имущества, а также включать в его состав объекты недвижимого имущества при условии соблюдения требований статьи 133¹ настоящего Кодекса.

5. Единый недвижимый комплекс может быть разделен полностью или частично на здания, сооружения, объекты незавершенного строительства и на земельные участки, необходимые для их обслуживания и на иные незастроенные земельные участки. Раздел единого недвижимого комплекса на помещения или машино-места не допускается.

6. Если строительство осуществлялось с целью создания совокупности зданий и (или) сооружений в целях их объединения в единый недвижимый комплекс, то права на единый недвижимый комплекс могут быть зарегистрированы после завершения строительства не менее двух предусмотренных проектной документацией зданий и (или) сооружений.

7. Прекращение существования единого недвижимого комплекса осуществляется в силу государственной регистрации прекращения права на него на основании заявления его собственника (участников общей долевой собственности, если единый недвижимый комплекс находится в общей долевой собственности) по заявлению его собственника.

Статья 287⁷ Обременение сервитутом зданий, сооружений и помещений

1. Здание, сооружение или помещение может быть обременено сервитутом в целях использования имущества общего пользования либо в целях обеспечения доступа к помещению, машино-месту.

2. Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником служащей недвижимости. Сервитут подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на

недвижимое имущество. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

3. Сервитут, установленный в соответствии с настоящей статьей, не может быть отменен за исключением случаев, когда надобность в нем отпала вследствие реконструкции здания, сооружения, либо их изъятия, перепланировки помещений.

4. Плата за сервитут, установленный в соответствии с настоящей статьей, не должна превышать расходов лица, с которым заключено соглашение об установлении сервитута, на содержание соответствующей части имущества общего пользования.

5. К сервитутам, установленным в отношении зданий, сооружений или помещений, применяются правила, предусмотренные статьей 275 настоящего Кодекса.»;

14) дополнить статью 299 пунктом 2.1 следующего содержания:

«2.1. Право хозяйственного ведения или право оперативного управления возникает на здание или сооружение, возведенное в установленном порядке на земельном участке, используемом данным предприятием или учреждением, без принятия решения о закреплении за унитарным предприятием или учреждением данного объекта.»;

15) дополнить статью 424 пунктом 4 следующего содержания:

«4. При образовании в результате раздела объекта недвижимости из иного объекта недвижимости, используемого на основании договора, цена

договора, заключаемого в отношении образуемого объекта недвижимости, определяется пропорционально площади образуемого объекта.».

Статья 2

Внести в часть вторую Гражданского кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, № 5, ст. 410; 2002, № 48, ст. 4737; 2006, № 52, ст. 5497; 2007, № 49, ст. 6048; 2008, № 29, ст. 3418; 2016, № 22, ст. 3094; 2017, № 14, ст. 1998) следующие изменения:

1) пункт 2 статьи 549 изложить в следующей редакции:

«2. Правила, предусмотренные настоящим параграфом, применяются к продаже единого недвижимого комплекса.»;

2) исключить из пункта 1 статьи 559 слова «как имущественный комплекс (статья 132)»;

3) пункт 3 статьи 560 признать утратившим силу;

4) в статье 564:

а) пункт 1 признать утратившим силу;

б) пункт 2 изложить в следующей редакции:

«2. Право собственности на недвижимое имущество, находящееся в составе предприятия, переходит к покупателю с момента государственной регистрации перехода этого права.

Права на иное имущество, входящее в состав предприятия, переходят в день перехода прав на недвижимое имущество, входящее в состав предприятия, если настоящим Кодексом не установлено иное.»;

5) в статье 586 слово «предприятия» заменить словами «единый недвижимый комплекс»;

6) в статье 607 слова «предприятия и другие имущественные комплексы» заменить словами «единые недвижимые комплексы»;

7) пункт 2 статьи 650 изложить в следующей редакции:

«2. Правила, предусмотренные настоящим параграфом, применяются к аренде единого недвижимого комплекса.»;

8) исключить в пункте 1 статьи 656 слова «как имущественного комплекса»;

9) пункт 2 статьи 658 признать утратившим силу;

10) исключить из абзаца второго статьи 660 слова «вносить изменения в состав арендованного имущественного комплекса.»;

11) в статье 664 слова «арендованный имущественный комплекс должен быть возвращен» заменить словами «арендованное имущество должно быть возвращено»;

12) в пункте 2 статьи 740 слово «предприятие» исключить;

13) в пункте 1 статьи 754 слова «в том числе таких, как производственная мощность предприятия» исключить;

14) в пункте 1 статьи 1013 слова «и другие имущественные комплексы» заменить словами «, единые недвижимые комплексы»;

15) в пункте 2 статьи 1065 слово «предприятия» заменить словом «здания».

Статья 3

1. Предприятие как имущественный комплекс, иной имущественный комплекс, производственно-технологический комплекс, которые соответствуют признакам единого недвижимого комплекса, определенным статьей 133¹ Гражданского кодекса Российской Федерации и права на которые были зарегистрированы до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, признается единым недвижимым комплексом. Не требуется замены ранее выданных документов или внесения в них изменений, внесения изменений в записи Единого государственного реестра недвижимости в отношении объектов недвижимости, указанных в настоящей части. Полученные до дня вступления в силу настоящего Федерального закона документы, которые удостоверяют право собственности на указанные в настоящей части объекты недвижимого имущества, сохраняют свою юридическую силу и не требуют переоформления.

2. Правообладатели объектов недвижимости, указанных в части 1 настоящей статьи, вправе подать в орган исполнительной власти, осуществляющий ведение Единого государственного реестра недвижимости, заявление об учете изменений сведений Единого государственного реестра недвижимости в части приведения вида объекта недвижимости в соответствие с требованиями настоящего Федерального закона, форма которого утверждается федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию в сфере ведения Единого государственного реестра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества,

государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости:

1) в отношении сооружения с наименованием «производственно-технологический комплекс», «имущественный комплекс», и иным наименованием, подразумевающим совокупность земельного участка и всех зданий, объектов незавершенного строительства и обладающих признаками объекта недвижимости сооружений, расположенных на нем, на наименование вида объекта недвижимости на «единый недвижимый комплекс» при соблюдении условий, предусмотренных статьей 133¹ Гражданского кодекса Российской Федерации;

2) в отношении предприятия как имущественного комплекса, в состав которого были включены объекты недвижимости на «единый недвижимый комплекс» при условии соблюдения условий, предусмотренных статьей 133¹ Гражданского кодекса Российской Федерации.

3. В случае если в соответствии с настоящим Федеральным законом объекты, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, перестали считаться объектами недвижимого имущества, записи о таких объектах и правах на них исключаются из Единого государственного реестра недвижимости по заявлению лица, указанного в Едином государственном реестре недвижимости в качестве собственника (обладателя иных вещных прав) такого объекта или по заявлению собственника земельного участка, на котором расположен такой объект (в случае если в

Едином государственном реестре недвижимости права на указанный объект не зарегистрированы).

4. Здания, отвечающие признакам дома блокированной застройки, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости до дня вступления в силу настоящего Федерального закона с назначением «жилой дом», «многоквартирный дом», признаются домами блокированной застройки.

5. Раздел дома блокированной застройки, указанного в пункте 4 настоящей статьи, на блокированные жилые дома осуществляется по смежным стенам блокированных жилых домов.

Раздел дома блокированной застройки, допускается при одновременном образовании всех блокированных жилых домов.

Выдел в натуре доли в праве общей долевой собственности на дом блокированной застройки, путем его раздела на блокированные жилые дома, и регистрация права собственности на такие блокированные жилые дома допускаются по соглашению с иными участниками долевой собственности, а в случае отсутствия такого соглашения – на основании решения суда.

До прекращения права общей долевой собственности на дом блокированной застройки собственник блокированного жилого дома, образованного в соответствии с настоящей статьей, имеет право пользования имуществом, оставшимся после выдела блокированного жилого дома и необходимым для прохода или проезда к блокированному жилому дому, и несет бремя содержания такого имущества в объеме, существовавшем

до выдела блокированного жилого дома, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Общая долевая собственность на дом блокированной застройки, из которого образованы в соответствии с настоящей статьей блокированные жилые дома, прекращается со дня регистрации права собственности на блокированный жилой дом последнего участника долевой собственности.

6. В случае продажи помещения, право собственности на которое возникло до вступления в силу настоящего Федерального закона, новый собственник помещения вправе заключить с собственниками помещений в здании соглашение об учреждении общей собственности на имущество общего пользования.

Статья 4

Признать утратившими силу:

1) пункт 20 статьи 3 и абзац 4 пункта 2 статьи 31 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4148);

2) пункт 1 статьи 9 Федерального закона от 3 июня 2006 года № 73-ФЗ «О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, № 23, ст. 2380);

3) пункт 1 статьи 16 Федерального закона от 4 декабря 2006 года № 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, № 50, ст. 5279);

4) пункт 1 статьи 1 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 213-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 39).

Статья 5

Настоящий Федеральный закон вступает в силу 1 января 2019 года.

Президент
Российской Федерации