**Новые положения об общем имуществе собственников недвижимости**

**Разъясняет заместитель Железногорского межрайонного прокурора Васищева Екатерина Игоревна**

01.10.2023 вступил в силу Федеральный закон от 24.07.2023 №351-ФЗ, согласно которому ГК РФ был дополнен положениями об общем имуществе собственников недвижимых вещей, которые касаются сферы работы нашей компании – то есть поправки напрямую коснутся ТСН, ТСЖ, СНТ, ДНТ и прочих товариществ, партнерств.

Закон предусматривает случаи, когда у нескольких собственников недвижимости возникает общее имущество, а именно когда: объекты недвижимости расположены в пределах определенной территории и связаны физически или технологически (речь идет в первую очередь о коттеджных поселках); помещения в здании принадлежат нескольким собственникам (МКД или нежилые здания любого назначения).

Закон вводит обобщенное понятие общего имущества, под которым понимается имущество, которое при создании соответствующей недвижимости предполагается для удовлетворения общих потребностей собственников такой недвижимости; или приобретено, создано или образовано в дальнейшем для этой же цели.

Конкретный состав общего имущества может быть определен в соответствии с законом, что уже было сделано ранее в отношении общего имущества МКД, нежилого здания, коттеджного поселка, территории садоводства или огородничества.

Закон окончательно закрепляет следующие правила в отношении права собственности на общее имущество, которое будет действовать для собственников любой недвижимости:

* общее имущество принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам соответствующих объектов недвижимости;
* доля в праве общей собственности на общее имущество, принадлежащая собственнику каждого объекта недвижимости, пропорциональна площади принадлежащего ему соответствующего объекта недвижимости. Такая доля, в свою очередь, определяется пропорционально доле общей площади объекта, принадлежащего конкретному собственнику, в общей площади всех объектов, принадлежащих всем собственникам в соответствующем МКД / здании / поселке;
* доля в праве общей собственности на общее имущество следует судьбе права собственности на объект недвижимости, не может быть выделена в натуре и не может быть отчуждена отдельно от права собственности на соответствующий объект недвижимости. Собственник объекта недвижимости не вправе совершать иные действия, влекущие передачу такой доли отдельно от права собственности на объект недвижимости. Сделки, совершенные в нарушение указанных правил, ничтожны.

Вопросы владения, пользования и распоряжения общим имуществом должны решаться собственниками объектов недвижимости путем голосования на общих собраниях. Количество голосов, принадлежащих каждому собственнику объектов недвижимости, должно быть пропорционально размеру принадлежащей ему доли в праве собственности на общее имущество.

По общему правилу решение по вопросам владения, пользования и распоряжения общим имуществом принимается большинством голосов всех собственников объектов недвижимости, если иное не предусмотрено ГК РФ или иными законами. В частности, статья 259.3 ГК РФ устанавливает следующие исключения: для передачи общего имущества во владение или пользование третьим лицам достаточно двух третей голосов собственников; для отчуждения общего имущества третьим лицам необходимо единогласное решение всех собственников. При этом такое отчуждение возможно только, если оно не противоречит закону.

Если иное не согласовано единогласным решением собственников объектов недвижимости, каждый собственник должен участвовать в расходах на содержание общего имущества пропорционально своей доле в праве собственности на общее имущество. В том числе, каждый собственник должен участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей, связанных с общим имуществом, пропорционально указанной доле.

Если в результате действий или бездействия какого-либо собственника возникают дополнительные расходы по содержанию общего имущества, такой собственник обязан их покрывать.