

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**  
**О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ**  
**В ЧАСТЬ ПЕРВУЮ ГРАЖДАНСКОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Принят  
Государственной Думой  
13 июля 2023 года

Одобрено  
Советом Федерации  
19 июля 2023 года

**Статья 1**

Внести в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, № 32, ст. 3301; 2014, № 19, ст. 2304; № 26, ст. 3377; 2016, № 22, ст. 3094; № 27, ст. 4248; 2017, № 31, ст. 4766; 2021, № 27, ст. 5115; № 52, ст. 8989) следующие изменения:

1) в пункте 3 статьи 123.2 слово "Жилищный" заменить словами "Гаражный, жилищный";

2) статью 123.12 дополнить пунктом 2.1 следующего содержания:

"2.1. Товарищество собственников недвижимости является собственником своего имущества.";

3) статью 123.13 признать утратившей силу;

4) в главе 16:

а) после наименования дополнить абзацем следующего содержания:

"§ 1. Общие положения об общей собственности";

б) в статье 249:

в наименовании слова "Расходы по содержанию" заменить словами "Бремя содержания";

после слова "иных" дополнить словом "обязательных", слова "в издержках" заменить словами "в расходах и издержках";

в) в абзаце первом пункта 1 статьи 250 слова "на земельный участок собственником части расположенного на таком земельном участке здания или сооружения либо собственником помещения в указанных здании или сооружении" заменить словами "на общее имущество, указанных в пункте 2 статьи 259.2 настоящего Кодекса";

г) дополнить параграфом 2 следующего содержания:

"§ 2. Общее имущество собственников недвижимых вещей

Статья 259.1. Право общей долевой собственности собственников недвижимых вещей на

## общее имущество

1. 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).

2. 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.

3. Состав общего имущества может быть определен в соответствии с законом.

4. 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.

5. 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.

6. Положения параграфа 1 настоящей главы применяются к отношениям собственников недвижимых вещей по поводу принадлежащего им общего имущества, если иное не предусмотрено настоящей статьей и статьями 259.2 - 259.4 настоящего Кодекса.

### Статья 259.2. Доля в праве общей собственности на общее имущество

1. 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.

2. 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. Владение, пользование и распоряжение общим имуществом

1. 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.

2. 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.

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

4. 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.

5. 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. Бремя содержания общего имущества

1. 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 (пункт 1 статьи 259.2). Собственник недвижимой вещи, в результате действий или бездействия которого возникают дополнительные расходы и издержки по содержанию и сохранению общего имущества, обязан их покрывать.

2. Каждый собственник недвижимой вещи обязан соразмерно со своей долей в праве общей собственности на общее имущество (пункт 1 статьи 259.2) участвовать в уплате налогов, сборов и иных обязательных платежей, связанных с общим имуществом.";

5) в статье 287.5:

а) пункт 1 изложить в следующей редакции:

"1. Собственникам помещений, машино-мест принадлежат доли в праве общей собственности на общее имущество (пункт 1 статьи 259.1). Предназначение имущества для удовлетворения общих потребностей собственников помещений, машино-мест может следовать в том числе из его расположения и назначения, определенных при строительстве здания или сооружения, либо из решения собственников помещений, машино-мест о приобретении, создании или об образовании общего имущества.";

б) пункты 4 - 7 признать утратившими силу;

в) в пункте 8 слова "правила настоящей статьи" заменить словами "правила параграфа 2 главы 16 настоящего Кодекса".

#### Статья 2

Признать утратившими силу:

1) абзацы шестьдесят седьмой - семидесятый пункта 30 статьи 1 Федерального закона от 5 мая 2014 года N 99-ФЗ "О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2014, N 19, ст. 2304);

2) пункт 3 статьи 33 Федерального закона от 29 июля 2017 года N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2017, N 31, ст. 4766).

### Статья 3

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 октября 2023 года.

2. Положения Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) применяются к правоотношениям, возникшим после дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

3. Имущество, отвечающее признакам, установленным для общего имущества пунктами 1 и 2 статьи 259.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, переходит в общую долевую собственность собственников недвижимых вещей в порядке, определенном федеральным законом.

Президент  
Российской Федерации  
В.ПУТИН

Москва, Кремль

24 июля 2023 года

№ 351-ФЗ

---