

## Дайджест недвижимости: 23 марта – 22 апреля 2024

В настоящем документе мы представляем для Вашего внимания дайджест наиболее интересных новостей из сферы недвижимости и инфраструктуры за 23 марта – 19 апреля 2024 г.

### АКТЫ

1. Вступил в силу закон, уточняющий режим выявленных объектов культурного наследия (ОКН) и запрещающий снос объектов, имеющих признаки ОКН

Кроме установления запрета сноса объектов, имеющих признаки ОКН, определены требования к осуществлению деятельности в границах территории выявленных ОКН, в частности:

- на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства (ОКС) и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих ОКС; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ (за исключением работ по сохранению ОКН);
- на территории памятника, ансамбля или достопримечательного места разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности ОКН и позволяющей обеспечить функционирование ОКН в современных условиях

### Почему это важно?

Напоминаем, что в Законе об ОКН выделяются три категории объектов с разной степенью охраны: (1) ОКН, включенные в реестр ОКН, (2) выявленные ОКН и (3) объекты, которые обладают признаками ОКН (т.е. объекты, которые еще не включены в перечень выявленных ОКН).

Законопроект направлен на усиление охраны второй и третьей категорий объектов путем более широкого применения отдельных элементов режима первой и второй категорий. Ранее требования к осуществлению деятельности формально устанавливались только для реестровых ОКН (пункт 2 статьи 36 Закона об ОКН), что было, по словам авторов законопроекта, чревато необязательностью применения мер защиты в отношении выявленного ОКН в случае проведения на его территории изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ. Кроме того, до внесения изменений запрет сноса применялся только в отношении реестровых и выявленных ОКН.

2. Вступил в силу закон, уточняющий понятие и порядок перепланировки помещений в многоквартирных домах (МКД)

Уточнено определение перепланировки помещения в МКД. В прежней редакции Жилищного кодекса РФ перепланировка определялась просто как «изменение конфигурации помещения». Теперь устанавливается, что перепланировка представляет собой:

- изменение границ и (или) площади помещения,
- образование новых помещений,
- изменение внутренней планировки помещения (в том числе без изменения границ и (или) площади помещения)

Отдельно указано, что в результате перепланировки помещения также могут быть изменены границы и (или) площадь смежных помещений.

#### Почему это важно?

Новое определение перепланировки охватывает достаточно широкий круг изменений, поэтому, по мнению некоторых экспертов, под определение перепланировки могут попасть, например, перенос дверного проема или демонтаж встроенных шкафов.

Более того, в законе появилось прямое указание на то, что в случае изменения границ или площади помещений потребуется внесение изменений в сведения ЕГРН о границах или площади помещения. Если в результате перепланировки образуется новое помещения, перед регистрацией права в ЕГРН также потребуется провести государственный кадастровый учет образованных помещений. Более того, в любом случае перед регистрацией потребуется подготовка технического плана по результатам проведения перепланировки. Ранее закон не содержал требования о подготовке технического плана и регистрации в ЕГРН, а сама перепланировка считалась завершенной с момента подписания акта приемочной комиссии.

## ПРОЕКТЫ

### 3. Росреестр разработал законопроект, предполагающий расширение перечня регистрируемых обременений объектов недвижимости

Предлагается осуществлять государственную регистрацию:

- обременения находящегося в общей долевой собственности объекта недвижимости, возникающего на основании соглашения участников общей долевой собственности о порядке владения и пользования таким имуществом (при недостижении такого согласия – на основании решения суда)
- безвозмездного пользования (ссуды) объектами недвижимого имущества
- права пользования гражданином жилым помещением, если такое право предоставлено по завещательному отказу

Кроме того, предлагается предусмотреть, что при переходе прав на долю в праве общей долевой собственности к ее приобретателю обременение недвижимого имущества сохраняется.

#### Почему это важно?

Предложенные меры не являются совершенно новыми, поскольку, например, регистрация ссуды существует и сегодня, но только в отношении земельных участков и объектов культурного наследия. Также допускается регистрация прав отказополучателя, но только по его инициативе, а не в обязательном порядке. Однако расширение сферы действия регистрационного режима поспособствует повышению прозрачности и стабильности гражданского оборота недвижимости.

Правило о сохранении обременения при переходе прав на долю в праве общей долевой собственности, по замыслу авторов законопроекта, позволит исключить необходимость заключения нового соглашения о порядке владения и пользования общим имуществом при изменении состава участников общей долевой собственности.

\* \* \*

Мы будем рады ответить на ваши вопросы по данной тематике.



**Алёна Кучер**  
Старший партнер  
[Alyona.Kucher@kkmp.legal](mailto:Alyona.Kucher@kkmp.legal)



**Никита Мураев**  
Помощник юриста  
[Nikita.Muraev@kkmp.legal](mailto:Nikita.Muraev@kkmp.legal)



**Евгения Дружина**  
Помощник юриста  
[Evgenia.Druzhina@kkmp.legal](mailto:Evgenia.Druzhina@kkmp.legal)