**Призвать соседей по дому к порядку станет проще благодаря поправкам в Гражданский кодекс**

Призвать к порядку собственника жилья, который устроил из квартиры производственный цех или совсем запустил свою квартиру, становится проще. С сентября вступили в силу поправки в Гражданский кодекс, касающиеся недвижимости.

В Гражданском кодексе появились две новые главы, в которых дается определение недвижимости, порядок ее образования, определение общего имущества и т.п.

Например, в соответствии с новыми правилами создание сооружения или здания возможно только в результате строительства. Эта норма призвана положить конец имевшей место ранее практике признания недвижимым имуществом объектов наподобие выгребных ям или замощения конюшни, говорит вице-президент Ассоциации юристов по регистрации, ликвидации, банкротству и судебному представительству Владимир Кузнецов. Это могло давать определенные права на земельный участок или, напротив, позволяло избегать соблюдения санитарно-эпидемиологических норм и штрафов за это, поясняет юрист. Поправки прямо допускают сдачу в аренду частей недвижимых объектов. Иногда в аренду сдают фасады зданий для размещения рекламы, однако законом это никак не регулировалось, отмечает Кузнецов. Теперь же есть прямая норма, допускающая такую возможность.

Кроме того, новые правила касаются общего имущества собственников помещений в нежилых зданиях - до сих пор законом регулировался режим общего имущества только в жилых домах.

Помимо этого, новая редакция ГК РФ прямо гласит, что образование помещений и машиномест (как отдельных объектов недвижимости) в объектах незавершенного строительства не допускается, а право собственности на вновь возведенный объект возникает у собственника земельного участка, на котором здание было построено. Важным моментом, на который стоит обратить внимание, является то, что договором стороны могут согласовать иные условия, ввиду чего вопрос о введении в законодательство принципа единства судьбы здания и земельного участка так и не разрешен до конца, отмечает Кузнецов.

Для владельцев жилья самая, пожалуй, интересная статья - о прекращении права собственности на бесхозяйственно содержащееся помещение. Установлены своего рода методы борьбы с теми, кто использует жилье не по назначению или не следит за его состоянием. Если владелец квартиры, например, открыл в ней производственный цех, сильно шумит, содержит ее бесхозяйно (допустим, не вставляет разбитые стекла в окна), то органы власти могут предупредить его о необходимости наведения порядка, установить сроки ремонта. Если же это не подействовало, то суд может принять решение о продаже жилья с торгов. Собственнику выплатят вырученные от продажи средства за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

Ранее призвать к ответственности недобросовестного собственника можно было, обратившись в суд, отмечает эксперт по недвижимости Высшей школы управления финансами Людмила Анисимова. Теперь же это регулирует непосредственно Гражданский кодекс.

"Прямой нормой закона впервые закреплены последствия за бесхозяйственное содержание жилья или использование его не по назначению, - говорит эксперт Народного фронта Павел Склянчук. - Раньше в судебных процессах фигурировали только ссылки на санитарные нормы, теперь же это отдельная статья ГК. Это не означает, что конституционные гарантии на неприкосновенность жилища уменьшились, однако чаша весов в судебной практике будет склоняться в сторону страдающих соседей".