

Научная статья

УДК 347.2

DOI: 10.47475/2618-8236-2024-9-3-37-46

## Многоквартирный дом как объект гражданских прав

**Светлана Вениаминовна Горлова**

*Челябинский государственный университет, Челябинск, Россия*  
*gorlova\_sv@mail.ru*

**Юлия Олеговна Егорова**

*Челябинский государственный университет, Челябинск, Россия*  
*shumakova-yulia@mail.ru*

**Аннотация.** В данной статье поднимется основной вопрос: почему закреплённое в гражданском законодательстве определение «права собственности на общее имущество в многоквартирном доме» представляется неточным. Собственник, обладая «некой долей» в общем имуществе многоквартирного дома имеет все права собственника, а именно права владения, пользования и распоряжения, реализовать которые он может только совместно с другими собственниками. В поисках решения данного вопроса автором анализируется причина такого неверного понимания и применения права. В завершении статьи, в поисках верного разрешения конфликтных ситуаций между собственниками и управляющими организациями, автор формулирует выводы.

**Ключевые слова:** многоквартирный дом, договор управления, общее имущество собственников в многоквартирном доме, общая долевая собственность

**Для цитирования:** Горлова С. В., Егорова Ю. О. Многоквартирный дом как объект гражданских прав // Вестник Челябинского государственного университета. Серия: Право. 2024. Т. 9, вып. 3. С. 37–46. DOI: 10.47475/2618-8236-2024-9-3-37-46

Research article

## Apartment building as an object of civil rights

**Svetlana V. Gorlova**

*Chelyabinsk State University, Chelyabinsk, Russia*  
*gorlova\_sv@mail.ru*

**Yulia O. Egorova**

*Chelyabinsk State University, Chelyabinsk, Russia*  
*shumakova-yulia@mail.ru*

**Abstract.** In this article, the main question will be raised: why the definition of «ownership of common property in an apartment building» fixed in civil legislation seems inaccurate. The owner, having a «certain share» in the common property of an apartment building, has all the rights of the owner, namely the rights of ownership, use and disposal, which he can only realize jointly with other owners. In search of a solution to this issue, the author analyzes the reason for such a misunderstanding and application of law. At the end of the article, in search of the correct resolution of conflict situations between owners and management organizations, the author formulates conclusions.

**Keywords:** Apartment building, management agreement, common property of owners in an apartment building, common shared ownership

**For citation:** Gorlova SV, Egorova YuO. Apartment building as an object of civil rights. *Bulletin of Chelyabinsk State University. Series: Law.* 2024;9(3):37-46. (In Russ.). DOI: 10.47475/2618-8236-2024-9-3-37-46

Приобретая жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме, далеко не каждый из нас задумывается, что он становится собственником не только купленного объекта недвижимости, но и одновременно в силу закона становится участником долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома. И тут же задаётся вопросом: что же законом отнесено к общему имуществу, так как фактически доля общего имущества у собственника помещения в многоквартирном доме (далее — собственник помещения) есть, а конкретно выделенного имущества нет. Ведь общее имущество является единым, неделимым объектом и принадлежит всем собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

Трудности, связанные с пониманием «права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме», являются чрезвычайно важным аспектом в исследуемом вопросе. Такие как: что это за данное право, как оно появляется и каковы последствия в случае нарушения таких прав, как владение, пользование и распоряжение? Фактически размер этого права собственника определяется долей в праве общей собственности на общее имущество дома, которая, прежде всего, влияет на способность собственников помещений принимать решения, на основании которых возникают гражданско-правовые последствия.

В первую очередь, важно сформулировать, что же включают в себя понятие «многоквартирный дом» и «общее имущество». С 1 марта 2022 года вступили в силу поправки в Жилищный кодекс Российской Федерации (далее — ЖК РФ). Согласно закону № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2021 года в законодательстве появилось нормативное определение такой категории жилья, как «многоквартирный дом».

В соответствии с ч. 6 ст. 15 ЖК РФ многоквартирным домом признаётся здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество, указанное в пунктах 1–3 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ. Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома.

К «общему имуществу», указанному в пунктах 1–3 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, относятся помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме. Фактически наличие такого существенного фактора, как «общее имущество», является ключевым отличием данной категории жилья — «многоквартирного дома» — от «дома блокированной застройки» (таунхауса).

Согласно статье 36 ЖК РФ и п. 2–9 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённых Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491<sup>1</sup> (далее — Правила № 491) определён перечень общего имущества в многоквартирном доме, принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности. Приведённый в Правилах № 491 перечень «общего имущества» можно заключить в следующем: это всё вспомогательное оборудование, инженерные системы, коридоры, чердаки и подвалы, целью которых является обслуживание жилого дома, а также земельный участок под многоквартирным домом. В том случае, если земельный участок не сформирован и в отношении него не проведён государственный кадастровый учёт, земля под многоквартирным домом находится в собственности соответствующего публично-правового образования. Е. А. Останина в своей научной статье приводит комментарий к определению Верховного суда Российской Федерации (далее — ВС РФ) о том, что в таком случае земельный участок не находится в титульном владении собственников помещений. Более того, автор считает, что такой вывод противоречит ранее сложившейся судебной практике и серьёзно сужает возможности защиты, как против третьих лиц, так и против муниципального образования, в случае предоставления, например, в аренду земельного участка, примыкающего к многоквартирному дому [1, с. 31]. В данном споре рассматривается иск собственника нежилого помещения, которое ранее было переведено из жилого помещения. Перевод приобретённого истцом помещения в нежилое проведён правомерно, что подтверждается другим решением по делу. Наличие лестницы собственника помещения на спорном участке носило надлежащий характер, а владение другими собственниками помещений спорным земельным участком в части, необходимой для эксплуатации многоквартирного дома, не было затруднено независимо от данного факта наличия лестницы, установленной истцом. Истец полагающий, что его право как собственника многоквартирного дома нарушено, а именно в возникновении права собственности у ответчика на спорный земельный участок обратился с иском в суд. Более того истец просит признать отсутствующим право собственности ответчика на данный участок в части наложения на земельный участок, необходимый для эксплуатации

<sup>1</sup> Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность : постановл. Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (ред. от 27.03.2023).

данного многоквартирного дома. Особенность данного спора заключается в следующем, что данный спорный участок, принадлежавший ответчику, прилегал вплотную к многоквартирному дому истца. ВС РФ отказывая собственнику в своём определении приходит к выводу, что «поскольку у собственников многоквартирного жилого дома не возникло право собственности на спорную часть участка, и она не находится в законном владении ни собственников многоквартирного дома, ни истца, иск не может быть квалифицирован как требование негаторного характера». Иными словами, иск собственника помещения (истца) не может быть квалифицирован как его требование, представляющее собой внедоговорное требование истца к владеющему спорным земельным участком ответчику для обслуживания своего нежилого помещения, об устранении препятствий, связанных с осуществлением правомочий по пользованию и распоряжению спорным земельным участком ответчика.

В таком случае нельзя не согласиться с мнением автора статьи Е. А. Останиной [1] о том, что в таком случае земельный участок не находится в титульном владении собственников помещений (Определение Верхового Суда РФ № 303-ЭС14-3451 по делу № А51-27083/2013). Поскольку суд приходит к выводу о том, что «иск не может быть квалифицирован как требование негаторного характера», который, в свою очередь, предусматривает защиту права собственности на землю владеющего земельным участком титульного владельца (в данном случае истца) к лицу, нарушившему их права (в данном случае к ответчику). Истец в обоснование своих доводов указывал, что обращается в суд для защиты своих законных прав и осуществления правомочий владения, пользования и распоряжения земельным участком на основании общедолевой собственности на данный спорный участок. ВС РФ не усмотрел серьёзности довода истца, пояснив следующее. «Обращаясь с заявленным требованием, истец формально преследует цель защиты охраняемого законом интереса по приобретению права общей долевой собственности на земельный участок под многоквартирным домом» (Определение Верхового Суда РФ № 303-ЭС14-3451 по делу № А51-27083/2013).

Рассмотренные выше нормы российского законодательства не содержат единых исчерпывающих перечней объектов общего имущества многоквартирного дома. Ведь сформулировать его попросту невозможно, так как состав общего имущества для каждого многоквартирного дома индивидуален.

Так как перечень объектов отличается друг от друга и индивидуален для каждого многоквартирного дома, законодателю достаточно трудно закрепить и классифицировать все объекты документально. Однако, по мнению М. А. Гирченко, всё же

необходимо разработать единую классификацию, в которой необходимо отразить конкретные признаки и критерии, по которым можно будет определять статус того или иного нежилого помещения [2, с. 312].

По мнению О. Ю. Хисматуллина и С. А. Кудиной, трудность с закреплением в ЖК РФ точного определения термина «общее имущество» многоквартирного дома исходит из того, что термин «многоквартирный дом» долгое время не был разъяснён законодателем в нормативно-правовых актах. В юридической литературе также не сложилось чёткой позиции по определению многоквартирного дома и, как следствие, данные «неточные» определения, которые не вполне точно описывают многоквартирный дом, послужили причиной неправильного толкования [3, с. 58].

В соответствии с ч. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности принадлежит «общее имущество» в многоквартирном доме. Возникает такое право автоматически с момента получения собственником права собственности на свою квартиру в многоквартирном доме в силу п. 1 ст. 290 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ). Регистрировать эту долевую собственность в едином государственном реестре недвижимости вместе с этим правом собственности не нужно (однако это может осуществляться по желанию правообладателей). Отчуждать долевую собственность на общее имущество многоквартирного дома собственник помещения не может. В случае перехода права собственности на помещение (например, купля-продажа, дарение или завещание), новый собственник помещения автоматически становится долевым собственником общего имущества в этом многоквартирном доме.

Возникновение такого права предельно ясно описано законодателем. Однако на сегодняшний день нет ясного понимания механизма реализации такого права владения, пользования и распоряжения применительно по отношению к общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

В связи с этим сразу необходимо выделить основные характерные признаки права собственности на общее имущество в многоквартирном доме:

- отсутствие возможности выдела этой доли в натуре;
- невозможность самостоятельного отчуждения доли в праве собственности на общее имущество отдельно от основного права собственности на помещение (жилого или нежилого);
- право собственности на общее имущество в многоквартирном доме не существует самостоятельно, как отдельный объект, а неразрывно следует судьбе «основного» права собственности на помещение [4].

Вопрос о содержании понятия «правовой режим» общего имущества в многоквартирном доме, его признаках и видах, по мнению И. С. Силантьева, является дискуссионным в теории права. основополагающим признаком такого режима выступает тот факт, что, хотя общее имущество и находится в долевой собственности, собственники, в сущности, лишены своих традиционных правомочий. Так, например, у сособственников отсутствует право на раздел этого имущества и выдел доли в натуре, другими словами, фактически невозможно определить принадлежность общего имущества конкретным сособственникам [5, с. 88].

Н. Д. Эриашвили, А. Н. Кузбагаров, Р. М. Ахмедов, И. В. Рыжих, В. Н. Ткачев в своей совместной работе исследуют правовое регулирование общего имущества в многоквартирном доме. Так, они установили, что размер общего имущества в многоквартирном доме стабилен и не подлежит изменению, и то, что общее имущество в многоквартирном доме не участвует в гражданском обороте в качестве самостоятельного объекта и не подлежит отчуждению. Отдельные части общего имущества не являются самостоятельными объектами права собственности или иного вещного права и не подлежат отчуждению [6, с. 130]. В противном случае, отчуждение объекта общего имущества означало бы утрату его целевого назначения — обслуживания помещений в многоквартирном доме. Однако тот или иной объект, который является общим имуществом, может быть отчуждён только после того, как он будет исключён из состава общего имущества и утратит своё специальное назначение.

Правовой режим общего имущества многоквартирного дома неоднозначно определяется в действующем законодательстве и практике его применения, в то время как от этого зависит оборотоспособность общего имущества дома. В частности, следует обратить внимание на способы распоряжения общим имуществом многоквартирного дома, влекущие уменьшение размера этого имущества. Законом предусмотрен только один из способов распоряжения общим имуществом многоквартирного дома. Также его можно обозначить как исключение из правила о том, что размер общего имущества в многоквартирном доме подлежит изменению. Такое исключение из правила составляет возможность уменьшения размера общего имущества в многоквартирном доме только с согласия всех собственников помещений в данном доме **путём** его реконструкции, после чего такое имущество переходит в обычную общую долевую собственность собственников помещений, то есть становится самостоятельным объектом права.

С одной стороны, ЖК РФ запрещает собственнику помещения выдел в натуре доли в праве общей собственности на общее имущество, а также отчуж-

дение указанной доли отдельно от права собственности на данное помещение. Однако, с другой стороны, предусматривает возможность присоединения части общего имущества к помещениям в результате их реконструкции, переустройства и перепланировки.

По мнению И. В. Марковой, существуют два правовых режима общей долевой собственности: общий и специальный. Согласно общему режиму владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в общей долевой собственности, осуществляются по соглашению всех её участников. В силу специального режима, применяемого к общей долевой собственности в многоквартирном доме, установлен совершенно иной принцип — принцип «права большинства»: распоряжение общим имуществом допускается по решению собственников, имеющих в совокупности большинство голосов [7, с. 56].

Конституционный Суд Российской Федерации (далее — КС РФ) указывает на установление законодателем специального правового режима общего имущества в многоквартирном доме<sup>1</sup>. Продиктовано это объективными причинами, непосредственно свойствами самого многоквартирного дома как сложного объекта. Такая сложная строительная система обосновывает установление режима ограниченной оборотоспособности общего имущества в многоквартирном доме. Возникает вопрос: что же это за имущество в такой сложной строительной системе, как многоквартирный дом, и какой его состав.

Таким образом, многоквартирный дом представляет собой сложный и неоднородный объект, правовые режимы которого разделены на две группы. Первая группа — это жилые и нежилые помещения, принадлежащие конкретным собственникам на праве их индивидуальной собственности. И вторая группа — это общее имущество, принадлежащее всем собственникам многоквартирного дома на праве общей собственности.

Другими словами, на всё имущество в многоквартирном доме не может возникнуть право общей собственности, так как каждая составная часть имеет своего собственника. Более того, общее имущество находится в «подчинённом положении» по отношению к жилым и нежилым помещениям. Общее имущество осуществляет своего рода «техническую поддержку» помещений собственников, а также непригодно и не предназначено для самостоятельного использования в качестве жилого или нежилого помещения.

Таким образом, общее имущество многоквартирного дома представляет собой объект недвижимости, который существует в виде имущественного комплекса, складывающегося из различных компонентов, объединённых общим назначением (обслуживание интересов более одного собственника) [3, с. 61].

<sup>1</sup> Постановление Конституционного Суда РФ от 10.11.2016 № 23-П.

Напрашивается вопрос: как и кому этим имуществом комплексом можно пользоваться? Например, можно ли поставить коляску или велосипед на приквартирной площадке, сделать оранжерею в холле, или сделать некий «тамбур», отгородившись от других собственников индивидуальной дверью? Очевидно, что нельзя произвольно по своему усмотрению пользоваться общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме. На этот счёт законодатель ввёл ограничения относительно пользования общим имуществом. Их можно сформулировать в следующих требованиях. Во-первых, пользование общедомовым имуществом может происходить только с согласия самих собственников. А во-вторых, даже согласованное с собственниками пользование общим имуществом не должно нарушать права и интересы собственников помещений и публичные интересы.

В подтверждение вышесказанному послужит пример о самовольной установке тамбурной двери в подъезде многоквартирного дома. В большинстве случаев она производится силами и средствами самих жильцов, вызывает много вопросов со стороны контролирующих органов и всё чаще становится предметом судебных разбирательств. С точки зрения действующего ЖК РФ, самовольная установка тамбурной двери в подъезде многоквартирного дома влечёт сразу два правовых последствия: перепланировку помещений в многоквартирном доме и уменьшение площади общедомового имущества, то есть лестничной площадки. В силу закона данные действия требуют оформления необходимых разрешительных документов. В противном случае должно выдаваться предписание о приведении самовольно переустроенного или перепланированного помещения общего имущества в прежнее состояние. И как отметил ВС РФ, оно должно выдаваться собственнику или нанимателю указанного помещения органом, осуществляющим согласование (Определение Верховного Суда Российской Федерации от 23.08.2019 года № 307-ЭС19-13837 по делу № А56-75945/2018.).

Рассмотрим, какие аспекты исследует суд, когда возникает спор о самовольном возведении каких-либо перегородок. Как правило, это два важных аспекта: наличие согласия остальных собственников многоквартирного дома и соблюдение противопожарных и иных строительных норм. Соблюдение одного из вышеуказанных аспектов при несоблюдении второго влечёт вывод о незаконности возведённых конструкций и обязанность по их демонтажу. Фабула спора заключалась в том, что собственник отделил часть коридора многоквартирного дома под кладовку и установил дверь (Решение Нальчикского городского суда от 15 декабря 2020 года по делу № 2-4848/2020). По иску администрации суд обязал собственника возведённую стену разобрать, дверь

демонтировать, а самовольно «захваченную» в личное пользование площадь вернуть в общее пользование. Решение суда по удовлетворению иска, было принято, даже несмотря на аргументированные пояснения ответчика: «Нами произведён захват части коридора под кладовку для хранения детских вещей, так как сухое помещение нет сырости и плесени». Однако суд обязал привести самовольно перепланированное жилое помещение ответчика в многоквартирном доме в прежнее состояние путём демонтажа кирпичной перегородки и дверного блока в общем коридоре в месте общего пользования. В обоснование своего решения суд указал, что железная дверь в общий тамбур нарушала правила пожарной безопасности и создавала угрозу для жизни и здоровья других людей.

Однако есть и исключения в спорах подобного рода, где управляющей компании было отказано в иске к жильцам трёх квартир о демонтаже тамбурной двери (Апелляционное определение от 16 февраля 2021 года по делу № 33-7177). Суд установил, что её наличие не создаёт каких-либо препятствий для доступа к общему имуществу многоквартирного дома, в виду того, что ключи от двери переданы управляющей компании и соседям по этажу, каких-либо нарушений противопожарных правил не выявлено, а жалоб от других жильцов не поступало.

Следует обратить внимание на такой случай, когда собственник приобрёл жилое помещение, а тамбурная дверь в подъезде многоквартирного дома уже была установлена ранее, но не была оформлена надлежащим образом. По мнению ВС РФ, ответственность возлагается лишь на тех, кто своими действиями нарушил порядок, установив дверь в тамбуре. Поэтому новые собственники, которые приобрели квартиру после перепланировки и не были к ней причастны, не должны за неё отвечать. В подтверждение этому может послужить определение, в котором один из собственников жилого помещения решил пристроить к своей квартире на первом этаже балкон, то есть возведённый самовольно пристрой, который частично расположен на общем имуществе многоквартирного дома (земельном участке и фасаде) (Определение Верховного Суда Российской Федерации от 25.04.2017 по делу № 4-КП7-10). Другой собственник обратился с иском в суд, в обоснование требований, указав, что он создаёт угрозу жизни и здоровья лиц, проживающих в многоквартирном жилом доме, поскольку не соответствует требованиям пожарной безопасности. Судом было вынесено постановление о сносе незаконной конструкции, но за время судебного процесса квартира ответчика была продана, а новый владелец не захотел отвечать по обязательствам предыдущего владельца. Однако суд всё же заменил ответчика по делу на нового владельца, обозначив его, как правопреемника. ВС РФ

пояснил, что в случае если жилое помещение было приобретено с перепланировкой, то новый владелец за неё нести ответственность не должен. В силу абз. 2 п. 2 ст. 222 ГК РФ ответчиком по иску о сносе самовольной пристройки, в данном случае балкона выступает тот, кто её воздвиг. А если балкон создали при привлечении подрядчиков, то отвечать за неё будет он. Более того, ответчик, которого обязали снести незаконную конструкцию, который не строил её, может обратиться в суд с иском о возмещении убытков к лицу, осуществившему самовольную пристройку (пункт 24 Постановление Пленума ВС РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 года № 10/22).

Незаконные конструкции, возведённые как в самом многоквартирном доме в границах общедомового имущества, так и размещённые на земельном участке, сформированном для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома и принадлежащем на праве общей долевой собственности собственникам помещений в данном доме, ситуация довольно распространённая. Однако не всегда понятно, происходят они из-за непонимания собственником своих прав, или его действия осознанные. Так, и в следующем примере собственник квартиры в многоквартирном доме обратился в орган кадастрового учёта, и просил осуществить учёт земельного участка, выделенного в счёт его доли из земельного участка, на котором расположен данный многоквартирный дом. При этом он ссылался на то, что спорный земельный участок ему необходим для обслуживания и эксплуатации его квартиры, имеющей отдельный выход на земельный участок. Судом апелляционной инстанции в удовлетворении требований данного собственника было отказано правомерно, на основании того, что земельный участок, из которого он просил выделить долю, был сформирован в целях эксплуатации многоквартирного дома: «В силу положений подпункта 1 части 4 статьи 37 ЖК РФ собственник помещений в многоквартирном доме не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме»<sup>1</sup>. Таким образом, можно заключить, что участок, на котором построен многоквартирный дом, предназначен для того, чтобы жильцы могли пользоваться помещениями этого дома и другими объектами на участке.

Важное замечание в своей работе высказали А. Д. Сидоренко и Е. А. Чефранова, что, с одной стороны общее имущество в многоквартирном доме не подлежит выделу в натуре, разделу или отчуждению в силу 1 п. 4 ст. 37 ЖК РФ. Однако, с другой

<sup>1</sup> Обзор судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учёта, утверждённого Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30 ноября 2016 года.

стороны, п. 2 ст. 36 ЖК РФ, пп. 12 п. 2 ст. 145 ЖК РФ предполагают возможность распоряжения общим имуществом, так как к компетенции общего собрания собственников в многоквартирном доме отнесено принятие решений о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на общее имущество. Так, по мнению авторов, ЖК РФ восполняет существовавший пробел и предусматривает порядок осуществления собственниками правомочий владения, пользования и в допустимых пределах распоряжения общим имуществом многоквартирного дома. Такими правомочиями ЖК РФ наделяет общее собрание собственников помещений и общее собрание членов товарищества собственников жилья (далее — ТСЖ), что, разумеется, не одно и то же [8, с. 58]. Подтверждением этому очень важному замечанию авторов может послужить следующий пример. Собственник обратился с иском к администрации о сохранении своих нежилых помещений, а также фасадной части жилого дома в переустроенном и перепланированном состоянии. ВС РФ, отменяя решение и направляя на новое рассмотрение, установил обустройство отдельного входа в нежилое помещение в многоквартирный дом, приводящее к уменьшению общего имущества, требует согласия всех собственников. Более того, вопросы о согласовании работ на возведение входных групп на придомовой территории с изменением фасада относятся к компетенции только собрания собственников, а не членов кооператива, на котором не было получено согласия всех собственников дома (Определение Верховного Суда РФ от 27 сентября 2022 г. № 18-КГ22-88-К).

Проанализировав судебную практику по данному вопросу, можно подвести итог, который сформирован в пункте 23 Обзора судебной практики ВС РФ № 1 от 16.02.2017 года: «Предусмотренное ч. 2 ст. 36 ЖК РФ право собственников помещений в многоквартирном доме владеть, пользоваться и распоряжаться общим имуществом в многоквартирном доме не может быть истолковано как позволяющее одному собственнику нарушать те же самые права других собственников, а интерес одного собственника противопоставлять интересам других собственников»<sup>2</sup>.

Подводя итог, важно отметить, что по своей сущности правовой режим общего имущества многоквартирного дома не подпадает ни под право общей долевой собственности, ни под право общей совместной собственности. Поэтому, по мнению И. С. Силантьева, выглядит целесообразным отражение в действующем законодательстве института общего имущества собственников многоквартирного дома в качестве самостоятельной разновидности права общей собственности. В частности, это может быть осуществлено

<sup>2</sup> Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации от 16.02.2017 № 1 : утв. Президиумом Верховного Суда РФ.

посредством включения в ГК РФ дополнительных норм, которые бы более детально регламентировали особенности указанного правового института [5, 89].

По мнению И. И. Цыганова, закреплённое в гражданском законодательстве определение понятия «общая собственность» нельзя признать удачным. Такое определение общей собственности создаёт ложное представление о том, что существует «некое право» общей собственности, отличное от права собственности [9, с. 4]. Автор обращает внимание, что в рамках Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобренной Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 7 октября 2009 г.) (далее — Концепция) планируется ввести в части правового регулирования общей собственности достаточно существенные изменения. Концепция закрепляет, что право собственности следует определить как вещное право, которое даёт лицу наиболее полное господство над вещью, в том числе путём владения, пользования и распоряжения ею, а также совершения в отношении неё любых действий, не запрещённых законом и не нарушающих права и охраняемые законом интересы других лиц. По мнению Э. Н. Бугрова, идея мирного существования собственников многоквартирного дома могла бы воплотиться с помощью восполнения пробелов в законодательстве, намеченных в данной Концепции. Одним из таких решений является закрепление на законодательном уровне прав собственников жилых и нежилых помещений на общее имущество многоквартирного дома. То есть установление конкретных прав и правил в пользовании, владении и распоряжении общим имуществом, принадлежащим собственникам помещений многоквартирного дома [10, с. 14]. Также, по мнению Э. Н. Бугрова следует отказаться от термина «право общей собственности», одновременно установив, что общая собственность — это правовой режим вещей, принадлежащей на «обыкновенном» праве собственности двум или более лицам [10, с. 14].

Вероятно, решением данной проблемы, связанной с непониманием собственниками своих прав относительно общего имущества послужила бы «инструкция эффективного и безопасного использования общего имущества многоквартирного дома», которую управляющие компании могли бы оформить в виде приложения к договору управления таким домом. Ведь застройщик в силу п. 1.1. ст. 7, п. 1 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее — ФЗ № 214) обязан передать участнику долевого строительства «Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства в многоквартирном доме».

В большинстве случаев управляющие компании включают в сам договор только перечень общего имущества, причём просто делая ссылку на п. 2–9 Правил № 491, полагая, что список составлен подробно и достаточно всего лишь придерживаться его. Состав общего имущества собственников многоквартирного дома должен быть обязательно включён в условия договора управления многоквартирным домом и определён конкретно для каждого многоквартирного дома индивидуально в силу п. 1 Правил № 491. Фактически в данном пункте законодатель возложил обязанность на собственников каждого отдельного многоквартирного дома по определению состава общего имущества такого дома. Собственники помещений в многоквартирном доме, в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества, должны самостоятельно определить состав общего имущества в многоквартирном доме, руководствуясь статьёй 36 ЖК РФ и Правилами № 491, который утверждается решением общего собрания собственников помещений в таком доме. Исключения составляют случаи, когда состав общего имущества определяется органами государственной власти, органами местного самоуправления — в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с ч. 4 ст. 161 ЖК РФ.

Также в заключении сформулировано конкретное вышеупомянутое предложение по решению проблемы, связанной с непониманием собственниками своих прав относительно общего имущества, таких как: владеть, пользоваться и распоряжаться общим имуществом в многоквартирном доме. **Для решения данной задачи, предлагается дополнить пунктом действующую статью — 162 ЖК РФ по аналогии с частью 1.1. статьи 7 ФЗ № 214 «Гарантии качества, предусмотренные договором»:**

«1.1. При передаче объекта долевого строительства застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее — инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства)».

Предложенная формулировка дополнения статьи 162 ЖК РФ: «Пункт 13. Гарантии качества, предусмотренные договором.

1. При заключении договора управления многоквартирным домом управляющая компания обязана передать собственнику многоквартирного дома инструкцию по эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах

и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы многоквартирного дома и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее — инструкция по эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме).

Таким образом, в обязанность управляющих компаний будет входить разработка такой инструкции с учётом конструктивных особенностей многоквартирного дома, систем инженерно-технического обеспечения, входящих в его состав элементов отделки и обязательный срок его службы. Главной целью инструкции является наглядное пособие об эксплуатации многоквартирного дома в целом (как общего имущества собственников, так и жилых и нежилых помещений). Каким образом должна осуществляться эксплуатация многоквартирного дома собственником с учётом соблюдения прав и законных интересов проживающих в многоквартирном доме граждан и иных лиц, владеющих на праве собственности или ином вещном праве помещениями в данном доме, а также с соблюдением требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства. Также целью инструкции является описание обязательств собственника по надлежащей эксплуатации многоквартирного дома, включающих в себя, в том числе, исполнение требований по надлежащему содержанию и эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, которые определяются в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Таким образом, инструкция, в которой предельно ясно будут расписаны правила пользования общим имуществом, включая обязательства, которые возникают у собственников во время реализации ими своих правомочий, поможет избежать «недопонимания» в отношениях между собственниками и управляющей организацией, таких как: что является нарушением одним собственником прав других собственников, а также, что является противопоставлением интереса одного собственника интересам других собственников. К нарушению таких интересов можно отнести следующие незаконные действия собственников, закрепив их в инструкции, например в такой редакции:

«Не допускается:

– на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сли-

вать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигателя;

– возведение постройки на придомовой территории (металлические гаражи и сараи, оград, теплиц);

– возведение пристройки на придомовой территории или к элементам многоквартирного дома (балкон);

– устройство конструкций в многоквартирном доме (тамбуры, кладовые под лестничным маршем);

– устройство балконов, козырьков, эркеров, мансардных помещений;

– превращение в эркеры существующих лоджий и балконов;

– крепление к стенам здания различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей, флагштоков и других устройств, и спутниковых антенн без соответствующего разрешения;

– размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции без соответствующего разрешения и не согласованных с управляющей компанией;

– и другие мероприятия, влияющие на архитектурный облик многоквартирного дома».

Такой перечень может быть составлен исходя из особенностей многоквартирного дома и прилегающей к нему территории общего пользования. Цель инструкции в том, чтобы помочь собственникам разобраться в своих правах и обязанностях относительно общего имущества. Инструкция должна содержать: что запрещается собственнику, а что допускается не только ссылкой на норму в праве, а ещё и конкретным перечнем с учётом состава общедомового имущества и принятых ранее решениях на общих собраниях собственников. Например, запрещается хранить в местах общего пользования, за исключением специально отведённых для этих целей мест, велосипеды, детские коляски и другое имущество. Запрещается производить в отношении общего имущества многоквартирного дома какие-либо работы, которые могут привести к нарушению целостности здания или изменению его конструкции, а также реконструировать, перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов общего имущества дома без получения всех необходимых согласований исполнительных органов государственной власти. Запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования.

Возможно, это внесло бы ясность в решение проблемы, связанной с непониманием собственниками своих прав относительно общего имущества.

#### Список источников

1. Останина Е. А. Земельный участок в составе общего имущества многоквартирного дома: комментарий к определению судебной коллегии по экономическим спорам Верховного суда от 17.02.2015 по делу № а51–27083/2013 // Правопорядок: история, теория, практика. 2015. № 3 (6). С. 31–38.

2. Гирченко М. А. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме как объект управления // Вопросы российского и международного права. 2023. Т. 13, № 1–2–1. С. 309–321.
3. Хисматуллин О. Ю., Кудина С. А. Правовое регулирование отношений собственности на общее имущество многоквартирного дома // Вестник Уфимского юридического института МВД России, 2014. № 3. С. 57–61.
4. Гришаев С. П. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. 2-е изд., исправл. и доп. 2022 // Информ.-правовая система «Гарант». URL: <https://base.garant.ru/77127776/>
5. Силантьев И. С. О некоторых особенностях правового режима общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме // Science innovations: сб. статей II Междунар. науч.-практ. конф. Петрозаводск, 2020. С. 87–89.
6. Эриашвили Н. Д., Кузбагаров А. Н., Ахмедов Р. М., Рыжих И. В., Ткачев В. Н. Жилищное право: учебник для СПО; под ред. В. Н. Ткачёва, А. Н. Кузбагарова. М.: Юнити-Дана: Закон и право, 2020. 224 с.
7. Маркова И. В. Совершенствование механизма реализации права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме // Цивилист. 2007. № 3. С. 56–60.
8. Сидоренко А. Д., Чефранова Е. А. Особенности правового режима общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме // Недвижимость в России: правовое регулирование и судебная практика. Москва, 2005. С. 52–77.
9. Цыганов И. И. Общая собственность: анализ законопроекта об изменении гражданского кодекса Российской Федерации // Контентус. 2017. № 2 (55). С. 1–10.
10. Бугров Э. Н. Современное право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме: миф или реальность? // Право и проблемы функционирования современного государства: сб. материалов 6-й междунар. науч.-практ. конф. Махачкала: НИЦ «Апробация», 2014. С. 11–15.

#### References

1. Ostanina EA. Land plot as part of the common property of an apartment building: comment to the definition of the Judicial Board for Economic Disputes of the Supreme Court dated 17. 02. 2015 in case No. a51–27083/2013. *Pravoporyadok: istoriya, teoriya, praktika = Law and order: history, theory, practice*. 2015;(3(6):31–37. (In Russ.).
2. Girchenko MA. The common property of the owners of premises in an apartment building as an object of management. *Voprosy rossiyskogo i mezhdunarodnogo prava = Issues of Russian and International Law*. 2023;13(1–2–1):309–321. (In Russ.).
3. Khismatullin OYu, Kudina SA. Legal regulation of property relations on the common property of an apartment building. *Vestnik Ufmskogo yuridicheskogo instituta MVD Rossii = Bulletin of the Ufa Law Institute of the Ministry of Internal Affairs of Russia*. 2014;(3):57–61. (In Russ.).
4. Grishaev SP. Article-by-article commentary on the Housing Code of the Russian Federation. Available from: <https://base.garant.ru/77127776/> (In Russ.).
5. Silantsev IS. About some features of the legal regime of the common property of owners of premises in an apartment building. In: *Science innovations*. Petrozavodsk, 2020. Pp. 87–89. (In Russ.).
6. Eriashvili ND, Kuzbagarov AN, Akhmedov RM, Ryzhikh IV, Tkachev VN. *Zhilishchnoye pravo = Housing Law*. Moscow, Unity-Dana, Law and Law; 2020. 224 p. (In Russ.).
7. Markova IV. Improvement of the mechanism of realization of the right of common shared ownership of common property in an apartment building. *Civilist*. 2007;(3):56–60. (In Russ.).
8. Sidorenko AD, Cefranova EA. Features of the legal regime of common shared ownership of common property in an apartment building. In: *Real estate in Russia: Legal regulation and Judicial Practice*. Moscow; 2005. Pp. 52–77. (In Russ.).
9. Tsyganov II. Common property: Analysis of the draft law on amendments to the Civil Code of the Russian Federation. *Contentus*. 2017;(2(55):1–10. (In Russ.).
10. Bugrov EN. Modern ownership of the common property of the owners of premises in an apartment building: myth or reality? *Pravo i problemy funktsionirovaniya sovremennogo gosudarstva = Law and problems of functioning of the modern state*. Makhachkala: Research Center «Approbation», 2014. Pp. 11–15. (In Russ.).

#### Информация об авторах

**С. В. Горлова** — кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры гражданского права и процесса Института права

**Ю. О. Егорова** — магистрант Института права.

**Information about the authors**

**Svetlana V. Gorlova** — Candidate of Law, Associate Professor of the Department of Civil Law and Process of the Institute of Law.

**Yulia O. Egorova** — Master's Student, Institute of Law.

---

*Статья поступила в редакцию 03.10.2024. Одобрена после рецензирования 01.11.2024. Принята в печать 01.11.2024.*

*The article was submitted 03.10.2024; approved after reviewing 01.11.2024; accepted for publication 01.11.2024.*

---

Авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов

Authors declare no conflict of interest