

УДК 347 2/3

РАЗВИТИЕ ИНСТИТУТА ЗАЩИТЫ ПРАВ СОБСТВЕННИКОВ  
ПОМЕЩЕНИЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

**Трофимова Светлана Алексеевна**, канд. Философ. наук, доцент кафедры теории и истории государства и права, Красноярского государственного аграрного университета г. Красноярска, Россия  
e-mail: trofimovas832@gmail.com

**Горбанева Юлия Андреевна**, магистрант, Красноярского государственного аграрного университета г. Красноярска, Россия

**Аннотация**

На практике нередко возникает вопрос: считать ли эти помещения отдельными объектами недвижимости или общим имуществом. Институт права собственности общих помещений в многоквартирном доме появился в Российской Федерации сравнительно недавно. В статье проводится анализ норм гражданского и жилищного законодательства в развитии института защиты прав собственников на общее имущество многоквартирного дома, а также судебной практики.

DEVELOPMENT OF THE INSTITUTE FOR THE PROTECTION OF THE  
RIGHTS OF OWNERS OF THE PREMISES OF AN APARTMENT BUILDING

**Annotation**

In practice, the question often arises: whether to consider these premises as separate real estate objects or common property. The article analyzes the norms of civil and housing legislation in the development of the institute for the protection of the rights of owners to the common property of an apartment building, as well as judicial practice. The institute of ownership of common premises in an apartment building appeared in the Russian Federation relatively recently.

**Ключевые слова:** Защита прав собственников, самостоятельное назначение, общее имущество, коммуникации, многоквартирный дом, долевая собственность, документ технического учета, помещение, собственник.

**Keywords:** Protection of the rights of owners, independent assignment, common property, communications, apartment building, shared ownership, technical accounting document, premises, owner.

Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ), определен перечень имущества являющегося общим. В многоквартирном сосуществуют различные виды имущества и формы собственности на него. В соответствие со статьей 36 ЖК РФ [1] к нему относятся помещения в многоквартирном доме: которые не являются частью квартир и предназначены для обслуживания более одного помещения в здании. Это межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и другие шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы с инженерными коммуникациями и техническим оборудованием, обслуживающим более одного помещения. Также к общему имуществу относятся крыши, несущие и ненесущие конструкции здания, механическое, электрическое, сантехническое и другое оборудование. Все остальные помещения в доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социальных и бытовых потребностей жильцов, включая помещения для организации досуга, культурного развития, детского творчества, занятий спортом и проведения мероприятий, также считаются общей собственностью.

Собственникам помещений, машино-мест в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения многоквартирного дома, несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование многоквартирного дома, расположенное за пределами или внутри помещений, обслуживающее более одного помещения, машино-места в многоквартирном доме, а также земельный участок, указанный в пункте 2 статьи 287.6 ГК РФ[2].

Положениями Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [3] установлено, что

государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения и ограничения права на помещения в многоквартирном доме и их обременение происходит одновременно с государственной регистрацией возникновения, перехода, прекращения и ограничения неразрывно связанного с ними права общей долевой собственности на общее имущество и его обременения.

Регистрируя право собственности на одно из помещений многоквартирного дома, собственник также получает право общей долевой собственности на помещения, предназначенные для обслуживания нескольких помещений в здании.

Отнесение конкретного помещения к части общего имущества многоквартирного дома, зависит не только от технических характеристик и наличия инженерных коммуникаций, но и от цели использования помещения — для самостоятельного использования или только для вспомогательных нужд. Некоторые аспекты института обращений граждан как способа защиты прав их прав рассматривал Санников К.Ю. [5]. Так согласно определению Конституционного суда Российской Федерации от 19.05.2009 № 489-О-О, к общему имуществу собственников многоквартирного дома относятся помещения без самостоятельного назначения. Однако в таком доме могут быть и другие помещения, предназначенные для независимого использования. Так как помещения являются недвижимыми объектами и самостоятельными единицами гражданского права, их правовой статус отличается от статуса, определённого в пункте 1 статьи 290 ГК РФ и части 1 статьи 36 ЖК РФ. При определении имущества, находящегося в общей собственности жильцов, важно учитывать изначальное предназначение помещений и их использование в прошлом. В соответствии с имеющимися на имеющихся документах, включая техническую документацию.

Анализ судебной практики показывает, что чаще всего споры о признании имущества общедомовым касаются подвалов и чердаков. Вероятно, эти помещения не могут считаться отдельными объектами недвижимости, так как они предназначены для обслуживания других помещений в многоквартирном доме.

Владельцы жилых помещений в таком доме подают иск против лиц получивших право собственности на эти помещения.

Согласно правовой позиции, изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 02.03.2010 № 13391/09 [6] с момента реализации права на приватизацию жилья, жилой дом в котором была приватизирована хотя бы одна квартира либо комната, утрачивает статус объекта, находящегося исключительно в муниципальной собственности. В связи с этим правовой режим подвальных помещений, как относящихся к общедолевой собственности нескольких собственников помещения в таких многоквартирных домах, должен определяться на дату приватизации первой квартиры в доме. Если подвальное нежилое помещение на дату приватизации первой квартиры в доме было предназначено, учтено или сформировано, для самостоятельного использования в целях, не связанных с обслуживанием многоквартирного дома, и не использовалось фактически в качестве общего имущества собственниками, право общей долевой собственности на это помещение не возникло. При этом остальные подвальные помещения, не выделенные для целей самостоятельного использования, переходят в общую долевую собственность многоквартирного дома как общее имущество дома.

Следовательно, при определении правового статуса помещения не имеет значения наличие в нём инженерных систем, поскольку они находятся во многих помещениях, включая подвалы зданий, и сами по себе не создают право общей собственности многоквартирного дома на отдельные помещения, используемые независимо от обслуживания жилого комплекса.

Определяя правовой статус спорных помещений в многоквартирном доме суды руководствуются вышеуказанной правовой позицией. Так, в решении Арбитражного суда Московской области от 28.10.2021 по делу А41-46385/2020 [7] отказано в удовлетворении искового заявления о признании подвальных помещений общим имуществом, в виду того что спорные помещения цокольного этажа с момента постройки многоквартирного дома, и до даты приватизации

первой квартиры были учтены для самостоятельного использования в целях, не связанных с обслуживанием многоквартирного дома, и не использовались фактически в качестве общего имущества, в связи с чем право общей долевой собственности, собственников многоквартирного дома на эти помещения не возникло.

При отнесении помещений к общедомовому имуществу суды обращают внимание на наличие в помещении коммуникаций и оборудования, до которого необходим постоянный открытый доступ до узлов учета, запорного оборудования (Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 29.12.2021 по делу А33-16596/2019) [8].

Чтобы определить правовой статус спорных помещений в многоквартирных домах, нужно выяснить, как эти помещения использовались на момент приватизации первой квартиры в доме. Кроме того, наличие общих инженерных систем в помещении не влияет на признание его общедомовым имуществом, если на момент приватизации первой квартиры подвал рассматривался как отдельное помещение. Дальнейшее развитие института защиты прав собственников имущества многоквартирного дома будет способствовать формированию чувства правовой защищенности в обществе.

### **Литература**

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 22.04.2024, с изм. от 25.04.2024) // Информационно-поисковая система Консультант Плюс;
2. Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 11.03.2024) // Информационно-поисковая система Консультант Плюс;
3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 14.02.2024) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.05.2024);

4. Ломко, Н.Н. Проблемы признания общей долевой собственности домовладельцев на повальные помещения /Н.Н. Ломко // Вестник Бурятского государственного университета, 2012. № 2. С. 237-240;

5. Санников К.Ю., студент; Трофимова И. Б., ст.преподаватель ИНСТИТУТ ОБРАЩЕНИЯ ГРАЖДАН КАК СПОСОБ ЗАЩИТЫ ИХ ПРАВ // Вестник Восточно-Сибирской открытой академии. – 2023. – № 51;

6. Постановление Президиума ВАС РФ от 02.03.2010 № 13391/09 по делу № А65-7624/2008-СГЗ-14/13) // Информационно-поисковая система Консультант Плюс;

7. Решение Арбитражного суда Московской области от 28.10.2021 по делу А41-46385/2020) // Информационно-поисковая система Консультант Плюс;

8. Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 29.12.2021 по делу А33-16596/2019) // Информационно-поисковая система Консультант Плюс.