

**ВСЕРОССИЙСКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ НАЛОГОВАЯ АКАДЕМИЯ  
МИНИСТЕРСТВА ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**На правах рукописи**

**ВЛАСОВА ОЛЬГА ИГОРЕВНА**

**ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОТНОШЕНИЙ  
СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО  
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

**Специальность: 12 00.03 – гражданское право,  
предпринимательское право, семейное право,  
международное частное право**

**А В Т О Р Е Ф Е Р А Т**  
**диссертации на соискание ученой степени**  
**кандидата юридических наук**

Москва – 2008



*Ольга Игоревна Власова*

Работа выполнена на кафедре гражданского права Федерального государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Всероссийская государственная налоговая академия Министерства финансов Российской Федерации»

- Научный руководитель** - кандидат юридических наук, доцент  
Дахненко Светлана Сергеевна
- Официальные оппоненты:** доктор юридических наук, профессор  
Рабец Анна Максимовна
- кандидат юридических наук, доцент  
Долгов Сергей Геннадьевич
- Ведущая организация** - Российская правовая академия Министерства  
юстиции Российской Федерации

Защита состоится 6 ноября 2008 года в 16 00 часов на заседании диссертационного совета Д 226 003 02 при Федеральном государственном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Всероссийская государственная налоговая академия Министерства финансов Российской Федерации» по адресу 109456, Москва, 4-й Вешняковский пр-д, д 4, тел 371-58-38

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Федерального государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Всероссийская государственная налоговая академия Министерства финансов Российской Федерации»

Автореферат разослан «1 декабря 2008 г

И О Ученого секретаря  
диссертационного совета,  
доктор юридических наук, профессор



Г В Петрова

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность темы исследования.** Жилищный фонд Российской Федерации, как совокупность всех жилых помещений на территории России, предназначенный для проживания граждан, состоит в основном из многоквартирных жилых домов. В результате приватизации жилых помещений, ранее находящихся в государственной или муниципальной собственности, в настоящее время более 70% жилых помещений в многоквартирных домах совокупного жилищного фонда России находятся в частной собственности.

Создав класс собственников жилых помещений, государство на протяжении последних лет активно проводит мероприятия различной направленности, связанные с изменением роли публичной власти в механизме содержания и обслуживания жилищного фонда. Последовательно проводимая государством жилищная политика, основанная на положениях Жилищного кодекса РФ, имманентно переводит обязанности по содержанию жилищной инфраструктуры на собственников жилых помещений. О необходимости реформирования отношений в сфере содержания и обслуживания жилищного фонда в своем Послании Федеральному Собранию РФ от 26 апреля 2007 г. говорил В.В. Путин: «Расширяя строительство нового жилья, нельзя забывать и о поддержании в надлежащем состоянии существующего жилищного фонда. Новый Жилищный кодекс возложил полную ответственность за содержание жилых домов на собственников. Однако в условиях хронического недофинансирования жилищного фонда в последние десятилетия эта нагрузка для подавляющего большинства новых собственников, для наших с вами граждан, ставших собственниками после приватизации квартир, оказалась абсолютно неподъемной. Из 3 млрд кв. метров жилого фонда России более половины пугается в ремонте. Некоторые дома не ремонтировались - не в последние 15 лет, но 40-50 лет не ремонтировались. Объем ветхого жилья по стране составляет 93 млн кв. метров, из них аварийного - более 11 млн кв. метров. Нужно признать, что сегодня без поддержки государства многие наши сограждане, оказавшиеся в наиболее тяжелых, сложных жизненных условиях, - сами решить этот вопрос не в состоянии»<sup>1</sup>

Реализация положений Послания Президента России осуществилась с принятием в 2007 году Федерального закона «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»<sup>2</sup>, на основании которого публичная власть, начиная с 2008 года выполняет свои прежние обязанности по поддержанию жилищного фонда в надлежащем состоянии и

<sup>1</sup> Послание Президента РФ Федеральному Собранию РФ от 26 апреля 2007 г. // Парламентская газета 27 апреля 2007 г. № 60

<sup>2</sup> Федеральный закон от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» // Собрание законодательства Российской Федерации от 23 июля 2007 г. № 30 Ст. 3799

переводит будущую ответственность за жилищную инфраструктуру на собственников жилых помещений в многоквартирных домах

Возлагая обязанности по содержанию и эксплуатации жилых помещений на собственников, государство обязано было детально урегулировать возникающие при этом отношения. Вместе с тем, нерешенными остаются ряд правовых проблем, связанных как с недостаточностью нормативного правового обеспечения указанного процесса, так и с неэффективностью правового регулирования анализируемых отношений, во многом связанными с тем, что возникающие отношения являются новыми, у государства отсутствует опыт проведения подобных реформ, достаточно сложно сформировать класс собственников из граждан, воспитанных на иных, в какой-то мере «иждивенческих» принципах отношения к собственности.

Правоприменительная деятельность постоянно сталкивается с проблемами правовой неопределенности таких понятий, как многоквартирный жилой дом, общее имущество собственников жилых помещений, правовой режим земельного участка, на котором расположен жилой дом, выбор способа управления многоквартирным домом и многих других.

Переложение на собственников жилых помещений многоквартирного дома обязанностей по содержанию и управлению порождает проблему, связанную с участием в гражданском обороте юридически непризнанного субъекта - общего собрания собственников помещений. Допуская возможность управления многоквартирным домом непосредственно собственниками, законодатель оставил без внимания правовой статус данного коллегиального общественного органа.

Вышесказанное несомненно подтверждает актуальность представленного исследования, направленного на обоснование новых концептуальных положений современной доктрины гражданского и жилищного права, связанных с реализацией правомочий собственников помещений в многоквартирном доме.

#### **Степень научной разработанности темы исследования.**

Теоретическую основу диссертационного исследования составляют фундаментальные труды советских и российских научных и практических специалистов по теории права, гражданскому, жилищному и земельному праву, в частности Т.Е. Абовой, В.К. Андреева, В.А. Белова, С.А. Боголюбова, В.В. Витрянского, В.М. Жуйкова, А.Ю. Кабалкина, А.Г. Капнина, О.М. Козырь, П.В. Крашенинникова, В.Н. Литовкина, А.И. Масляева, В.П. Мозолина, О.Н. Садикова, А.П. Сергеева, К.И. Скловского, Е.А. Сухапова, Ю.К. Толстого и др.

В последние годы правовые проблемы, возникающие при реализации отношений собственности в жилищной сфере стали объектом и предметом научных исследований многих авторов.

Так, в диссертационных исследованиях О.Е. Жулевой, В.С. Ермакова, В.В. Мельник, А.В. Попова и других анализируются вопросы правового

регулирования отношений в сфере управления многоквартирным домом, в том числе посредством создания некоммерческой организации - товарищества собственников жилья

Ряд научных работ таких авторов, как И В Качаловой, С Г Певницкого, В С Пономарева, О В Сахно, У Б Филатовой, Ю А Халимовского и других, посвящены исследованию правового режима имущества многоквартирного дома

Следует особо выделить монографическое исследование И Д Кузьминой, рассмотревшей в своей работе правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости, в котором автор предприняла попытки обосновать новые концепции в указанной сфере

Вместе с тем, до настоящего времени не получили должного внимания вопросы, посвященные правовому режиму земельного участка, который в соответствии с действующим законодательством входит в состав имущества, принадлежащего собственникам жилых помещений на праве общей долевой собственности

Несмотря на множество научных статей, диссертационных и монографических исследований, посвященных отдельным аспектам правового регулирования отношений собственности в многоквартирном доме, в настоящее время отсутствуют работы, посвященные комплексному исследованию отношений, возникающих при реализации правомочий собственников помещений в многоквартирном доме, в связи с чем, представленное исследование обладает несомненной актуальностью, а также теоретической и практической значимостью

**Объект и предмет исследования.** *Объектом* диссертационного исследования выступают общественные отношения, возникающие в процессе реализации собственниками помещений в многоквартирном доме правомочий владения, пользования и распоряжения принадлежащего им общего имущества

*Предметом* диссертационного исследования являются нормы действующего гражданского, жилищного, земельного законодательства и иных нормативных правовых актов, направленные на регулирование отношений, возникающих при осуществлении собственниками помещений своих правомочий, а также практика их применения

**Цель диссертационного исследования** состоит в разработке теоретических положений, направленных на совершенствование правового регулирования отношений, возникающих при осуществлении правомочий собственников жилых помещений в многоквартирном доме

Поставленная цель определила следующие основные задачи исследования

- провести анализ действующих нормативных правовых актов, монографической литературы, научных статей и других источников для обоснования специфики, характерной для общего имущества, используемого собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме,

- проанализировать сущностные признаки многоквартирного дома как объекта правового регулирования в гражданском и жилищном праве, связанного с различными правовыми режимами жилых и нежилых помещений, функционирующих как объекты недвижимости в структуре многоквартирного дома, не являющегося в соответствии с законом недвижимым имуществом,

- исследовать правовой режим нежилых помещений и иной инфраструктуры (общего имущества) в многоквартирном доме,

- проанализировать особенности реализации прав и обязанностей, связанных с закреплением земельного участка за собственниками помещений многоквартирного дома,

- исследовать права собственности на общее имущество в многоквартирном доме,

- охарактеризовать обязательства, возникающие вследствие приобретения права собственности на долю в общем имуществе многоквартирного дома,

- исследовать специфику реализации права на управление многоквартирным домом и другие

**Методологическая база и методы исследования.** В диссертационной работе в процессе исследования поставленных научных задач использованы общенаучные и частнонаучные методы познания диалектический, материалистический, формально-юридический, конкретно-исторический, историко-сравнительный, социально-правовой, социологический, а также логический методы, методы анализа и синтеза

Конкретно-исторический и историко-сравнительный методы дали возможность проанализировать особенности регулирования жилищных отношений в различные исторические периоды советский, постсоветский и современный, что позволило выявить основные тенденции, характерные для развития в настоящее время отношений общей собственности, возникающих в жилищной сфере

Социально-правовой и социологический методы позволили рассмотреть особенности правового регулирования отношений общей собственности, реализуемых в многоквартирном доме и их значение в современной социально-экономической среде

Формально-юридический, логический методы, методы анализа и синтеза использовались для изучения различных отраслей российского законодательства, направленных на регулирование отношений, возникающих между собственниками жилых помещений в многоквартирных домах

**Научная новизна исследования** определяется, прежде всего, недостаточной научной разработанностью проблемы правового регулирования отношений с участием собственников жилых помещений в многоквартирном доме

Представленное исследование является одной из первых работ, посвященных системному исследованию отношений, возникающих в процессе реализации правомочий собственников в многоквартирном доме,

направленных на обеспечение эффективного осуществления прав и обязанностей собственников при обороте жилых и нежилых помещений, иной инфраструктуры жилого многоквартирного дома, а также земельного участка как особого инфраструктурного объекта

В исследовании предпринимается попытка обоснования специфики многоквартирного дома как объекта жилищных и гражданских правоотношений с позиции существующих потребностей правоприменительной деятельности, а также с учетом современной доктрины гражданского и жилищного права

Выявляется правовая неопределенность категории «многоквартирный дом», являющегося объектом правоотношений, связанная с отсутствием в современном гражданском и жилищном праве правовой конструкции, позволяющей совместить в себе особенности правовых режимов жилых и нежилых помещений, земельного участка и иного имущества, объединенных в едином комплексе

В исследовании выявлено, что технико-юридические критерии отнесения имущества к недвижимости, закрепленные в ст 130 Гражданского кодекса РФ, не действуют в отношении многоквартирного дома, обладающего всеми признаками недвижимого имущества, но действуют в отношении жилых и нежилых помещений, не обладающих указанными признаками, что является законодательной попыткой упрощения имущественного оборота

На основе анализа реализации права общей собственности в многоквартирном доме автор пришел к выводу о существовании особой разновидности указанного права с ограниченным правомочием распоряжения

Разработаны ряд авторских определений, уточнено понятие многоквартирного дома, выявлены особенности осуществления права общей собственности в отношении земельных участков и нежилой недвижимости в многоквартирном доме

Автором разработаны предложения по совершенствованию гражданского, жилищного и земельного законодательства, регулирующего отношения с участием собственников в многоквартирных домах

В диссертации обосновываются и выносятся на защиту разработанные автором теоретические положения и сформулированные научные выводы, имеющие прикладное значение, а также рекомендации практического характера

### **Основные положения, выносимые на защиту:**

1 Учитывая отсутствие в законодательстве понятия «многоквартирный дом», предлагается авторское определение указанного понятия и обосновывается необходимость его законодательного закрепления в Жилищном кодексе РФ Многоквартирным жилым домом является физический материальный объект, который представляет собой функциональное и конструктивное здание, принятое в эксплуатацию в установленном законом порядке, пригодное по строительным,

противопожарным, санитарно-гигиеническим требованиям и техническому состоянию для постоянного проживания людей, включающее общую (полезную) площадь, распределенную между жилыми помещениями (квартирами), а также иную общую площадь, предназначенную для обслуживания инфраструктурой составляющей многоквартирного дома (лестницы, лифты, подвалы, коридоры, чердаки, подсобные нежилые помещения, крыши и т.п.), связанную с жилой площадью общим назначением и предназначенную для обслуживания более одного помещения в данном доме

2. Обосновывается необходимость законодательного закрепления права собственности на многоквартирный дом при наличии единого собственника в отношении данного объекта с регистрацией указанного права в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество. Регистрация прав на изолированные жилые помещения при регистрации прав на многоквартирный дом в этом случае не производится.

3. Предложено в перечень объектов жилищных прав, закрепленных в ст. 16 Жилищного кодекса РФ, включить многоквартирный жилой дом, относящийся к особому виду недвижимых вещей, имеющих прочную связь с землей, являющийся принятым в эксплуатацию результатом правомерно осуществляемой строительной деятельности.

Не ограничивать в Жилищном кодексе РФ виды объектов жилищных прав, оставляя при этом на усмотрение правоприменителя возможность расширительного толкования императивной нормы права. Существующая редакция статьи 16 ЖК РФ, исчерпывающе закрепляя виды объектов жилищных прав, устанавливает определенные препятствия для защиты прав граждан, проживающих в помещениях, формально не попадающих под признаки жилых. Отменить в указанной статье исчерпывающее перечисление объектов жилищных прав, что позволит относить к ним объекты, отвечающим как по юридическим, так и по формальным признакам жилым помещениям.

Мобильный (движимый) характер строения, используемого и приспособленного для постоянного проживания, не является препятствием для распространения в отношении него правового режима жилого помещения и служит цели обеспечения достаточной гарантии защиты прав субъектов, соответствующих характеру сложившихся фактических отношений по поводу использования жилого помещения. Учитывая остроту жилищного вопроса для большинства населения России, следует в большей степени руководствоваться различными оценочными критериями, позволяющими отнести тот или иной объект к жилому помещению.

4. Общее имущество многоквартирного дома является единым неделимым объектом гражданских прав. Уполномоченные лица (собственники жилых и нежилых помещений в доме) не могут выделить в натуре свои доли в праве общей собственности на указанное имущество, обособив его в виде отдельного объекта, его части. Не допускается передача



прав на общее имущество в многоквартирном доме иному лицу без передачи прав на квартиру (нежилое помещение)

Следует признать противоречащим законодательству возможность выделения и передачи объектов (нежилых помещений) в составе общего имущества многоквартирного дома, которые оказываются в этом случае оборотоспособными и выделяемыми в натуре

Выделение в составе общего имущества отдельных объектов, обладающих индивидуальными признаками и передаваемых в пользование, в некоторых случаях может привести к незаконному отчуждению этих объектов и передаче права собственности на них иным лицам. Признание за помещениями и сооружениями, перечисленными в статье 290 Гражданского кодекса РФ и статье 36 Жилищного кодекса РФ качества индивидуальных объектов разрушает концепцию единого неделимого, ограниченно оборотоспособного объекта права - общего имущества многоквартирного жилого дома

5 Обладая правом на долю в общем имуществе многоквартирного дома, собственник нежилого помещения ограничен не только в праве свободного распоряжения этим имуществом, но и не может владеть и пользоваться большей частью данного имущества, расположенного выше нежилого помещения (недопустимость пользования общим доступом к жилым помещениям (подъезды, лестничные клетки, лестничные проемы и т.д.)). Указанное ограничение сводит право собственности на общее имущество собственника нежилого помещения только к владению и пользованию подведенными к дому коммуникациями (электричеством, водой, отоплением и др.)

В связи с законодательным ограничением собственника нежилого помещения на владение и пользование частью общего имущества многоквартирного жилого дома необходимо в Жилищном кодексе РФ закрепить право на постоянную (бессрочную) аренду или законного постоянного сервитута на часть общего имущества, необходимого для обслуживания нежилых помещений их собственникам

6 Для устранения противоречивой ситуации, в силу которой собственник, приобретая жилое помещение, вынужден в последующем, оформлять в установленном порядке и права на земельный участок, который в силу закона и так принадлежит собственнику жилого помещения в соответствующей доле, автором предлагается внести изменения в законодательные акты, предусматривающие закрепление за застройщиком многоквартирных жилых домов (которому земельный участок предоставлен на праве аренды или передан в собственность), обязанности, в соответствии с которой при сдаче многоквартирного жилого дома в эксплуатацию (подписания акта приемки государственной комиссией) и последующего оформления права собственности на многоквартирный дом, осуществлять оформление, в том числе, права собственности на земельный участок (с несением застройщиком бремени затрат по оформлению права собственности

на земельный участок) с последующей передачей зарегистрированного права собственности помещению

7. Общее имущество в многоквартирном жилом доме представляет собой комплекс движимого и недвижимого имущества, необходимый для обеспечения нормальной (безопасной) эксплуатации двух и более помещений, принадлежащих двум и более собственникам. В связи с законодательным недопущением отчуждения доли в праве собственности на общее имущество, правовая связь данного имущества с каждым собственником не может быть разорвана. Признавая неразрывность связи и невозможность каждого собственника распоряжаться указанным имуществом, можно констатировать существование самостоятельной разновидности права общей долевой собственности, с отсутствием правомочия распоряжения.

8. Учитывая формирующуюся закреплённость различных объектов за отдельными собственниками, с возложением на собственников затрат, в том числе связанных с уплатой налога, например на землю, возникает вопрос о плате за использование чужого земельного участка иным собственником (юридическим лицом или муниципальным субъектом). Собственники, несущие расходы по эксплуатации инфраструктуры, предназначенной для электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения и водоотведения, являются субъектами, предоставляющими свои услуги возмездно, и покрывающие свои расходы за счет оплаты предоставляемых коммунальных услуг. Предоставляя указанным субъектам возможности использования публичных сервитутов на земельный участок, принадлежащий на праве общей долевой собственности собственникам жилых помещений многоквартирного дома, необходимо устанавливать возмездный характер пользования чужим имуществом (земельным участком).

#### **Теоретическая и практическая значимость исследования.**

Практическая ценность проявляется в прикладном характере предложенных рекомендаций, внедрение которых позволит привести в соответствии с доктриной гражданского и жилищного права регулирование отношений общей собственности, возникающих в многоквартирном доме. Предложенные рекомендации могут быть использованы также в законодательной деятельности при разработке проектов федеральных законов, направленных на регулирование отношений в сфере оборота недвижимости, а также содержания и эксплуатации жилищного фонда в виде многоквартирных домов.

Содержащийся в работе теоретический материал, аналитические разработки представляют интерес для дальнейших научных исследований проблем правового регулирования отношений общей собственности, а также вопросов, возникающих при управлении многоквартирными домами, в том числе, связанных с использованием земельных участков, находящихся в долевой собственности, а также распределения обязанностей по содержанию и несению бремени собственности.

Результаты диссертационного исследования могут быть использованы для подготовки учебных материалов и преподавании специальных курсов «Жилищное право», «Право собственности и иные вещные права»

**Обоснованность и достоверность полученных результатов** определяются применением современных методов научного познания, использованием широкого круга различных источников. Суждения и выводы построены на основании анализа научных публикаций, монографий, статей, которые относятся к различным отраслям научного знания (гражданское право и другие отрасли юридической науки, философия, экономика и др.)

В работе использованы материалы судебной практики по спорам, вытекающих из реализации отношений собственности

**Апробация результатов диссертационного исследования.** Основные положения диссертации обсуждались на кафедре гражданского права Всероссийской государственной налоговой академии Министерства финансов Российской Федерации, нашли свое отражение в пяти опубликованных научных статьях. Результаты исследования докладывались на научных конференциях, а также внедрены в учебный процесс Всероссийской государственной налоговой академии Министерства финансов Российской Федерации. Положения и выводы использовались для подготовки учебных программ по спецкурсам «Жилищное право» и «Право собственности и иные вещные права»

**Структура работы.** Цель и задачи диссертационного исследования обусловили структуру работы, которая состоит из введения, двух глав, включающих шесть параграфов, заключения, списка использованных нормативных правовых актов и научной литературы

## **ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ**

**Во введении** обоснована актуальность темы диссертационного исследования, определены объект и предмет исследования, сформулированы цель и задачи исследования, выделены научная новизна, а также теоретическая и практическая значимость

**В первой главе исследования «Многоквартирный дом как объект гражданско-правового регулирования»** проанализированы и обобщены теоретические представления о многоквартирном доме как объекте правового регулирования, проведен анализ данного понятия с позиции отнесения данного объекта к недвижимому имуществу, с вытекающей из этого необходимости государственной регистрации прав

**Первый параграф «Понятие многоквартирного жилого дома по законодательству Российской Федерации»** позволил автору сделать вывод, что сложившееся в правовом регулировании отношение к многоквартирному дому как юридической фикции в настоящее время устраивает законодателя по причине неспособности создать юридическую конструкцию правового объекта, отвечающего требованиям как гражданского, так и жилищного законодательства

Представляется, что в Жилищном кодексе многоквартирный дом намеренно исключен законодателем из объектов гражданского оборота и соответственно жилищных прав в связи с закреплением в отношении собственников неоднородных вещных прав

В исследовании отмечается, что юридически объектом права многоквартирный дом не является, а представляет собой вещь, существующую технически, можно сказать фактически. Многоквартирный дом является реально существующим предметом материального мира, строением, сооружением. Общеизвестно, что жилой дом, как строение, состоящее из жилых комнат и помещений вспомогательного использования является недвижимым имуществом. Объектом прав в многоквартирном доме, напротив, является жилое помещение, которое не существует фактически как обособленный объект, но юридически признаваемый таковым. Объекты, расположенные в жилом доме являются недвижимым имуществом не в силу естественных свойств, а в силу закона. Они являются искусственно соединенными между собой частями жилых и нежилых помещений.

В исследовании делается вывод о необходимости законодательного признания многоквартирного дома самостоятельным объектом как гражданских, так и жилищных правоотношений. Нет никаких препятствий для того, чтобы в соответствии с Гражданским кодексом РФ представить многоквартирный дом самостоятельным объектом недвижимого имущества, так как он обладает всеми признаками, характерными для недвижимого имущества: прочная связь с землей и невозможность перемещения в пространстве.

По мнению автора, статью 16 Жилищного кодекса РФ необходимо дополнить отнесением к объектам жилищных прав многоквартирного жилого дома, что будет являться продолжением многоэлементной системы, сконструированной законодателем в отношении объектов жилищных прав, при этом допустить возможность расширительного толкования объектов жилищных прав, продиктованную особенностями и спецификой гражданского оборота.

Во втором параграфе «Правовой режим нежилых помещений и иной инфраструктуры (общего имущества) в многоквартирном доме» автор уделяет внимание правовому режиму общего имущества в многоквартирном доме, который неоднозначно определяется в законодательстве, что влечет и неопределенность в практике его применения, в то время как от этого зависит оборотоспособность общего имущества дома как объекта прав.

В работе обращается внимание, что правовая конструкция общей собственности ограничивает юридическое господство собственника над вещью, что уже кажется не естественным. В то же время наличие неделимой вещи у собственников и признания за ними права общей собственности (несмотря на то что это право на долю) на все имущество раскрывает ряд преимуществ, так распространяется на всю вещь.

Автор обращает внимание, что право на долю в общем имуществе многоквартирного дома – это особый, специфический вид права собственности, с только ему присущей конструкцией правового регулирования. Если право владения и право пользования, как составляющие права собственности идентичны всем остальным, то право распоряжения – индивидуально, и не вписывается в привычную, классическую схему, предполагающую возможность собственника, по своей воле изменять юридическую судьбу вещи.

В исследовании делается вывод, что первично право собственности на помещение, за которым уже следует право на долю в общем имуществе, поскольку существование права на общее имущество в многоквартирном доме ни фактически, ни юридически невозможно вне его связи с правом собственности на находящееся в многоквартирном доме помещение (квартиру, комнату или нежилое помещение, имеющее самостоятельное целевое назначение, то есть пригодное для самостоятельного использования, а не призванное обслуживать квартиру).

По мнению автора исследования, перечень общего имущества не может являться исчерпывающим. К нему относится любое имущество, причем как движимое так и недвижимое, которое находится в функциональной связи с жилыми помещениями, используемое коллективно, совместно, принадлежащее всем. Анализ общего имущества многоквартирного дома позволил автору выделить его характерные признаки неразрывно связанные с жилыми и нежилыми помещениями, не может быть выделено в натуре, следует юридической судьбе помещения и не может быть отдельно отчуждено от него, право собственности на общее имущество возникает одновременно с возникновением права собственности на помещение, предназначено для обслуживания не менее двух помещений, служит для удовлетворения потребностей лиц, проживающих в многоквартирном доме, либо необходимо для технического или коммунального обслуживания данного объекта.

Анализ общего имущества многоквартирного дома позволил автору сгруппировать все общее имущество многоквартирного дома в две самостоятельные условные группы, так их неразрывная связь не может относить выделяемое имущество к самостоятельным объектам права.

К первой относятся объекты недвижимости, предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, а также для обслуживания, эксплуатации, благоустройства дома и не являющиеся самостоятельными объектами прав, а также земельный участок, на котором расположен данный дом, элементы озеленения, благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, здания, сооружения, помещения, обслуживающие собственников жилых и нежилых помещений в доме.

Ко второй – иное общее имущество, не являющееся самостоятельным объектом прав и не обладающее правовым режимом недвижимости.

лестничные клетки, лестницы, лифты и лифтовые шахты, коридоры, чердаки, подвалы, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения

В третьем параграфе «Особенности реализации прав собственников жилых помещений многоквартирного дома на земельный участок» диссертантом подчеркивается, что современное российское законодательство не отличается единством в отношении категории «земельный участок» и использует данное понятие исключительно в узком смысле, применительно к потребностям того или иного нормативного правового акта. В то же время определенность данного понятия необходима для четкой фиксации прав собственников. По мнению автора, понятие земельного участка, данное Земельным кодексом РФ, следует считать основным при регулировании отношений, связанных с вещными правами на данный объект. Определения земельного участка, содержащиеся в иных нормативных актах, в том числе в федеральных законах, должны быть приведены в соответствие с данным понятием.

В исследовании отмечается, что в настоящее время большинство земельных участков в существующей застройке, на которых расположены многоквартирные дома, еще не сформированы, в том числе не переданы земельные участки в общую долевую собственность при сдаче (вопреки законодательству) в эксплуатацию новых домов. Действующее законодательство содержит нормы, предусматривающие возможность закрепления за собственниками жилых помещений многоквартирного дома прав на земельный участок под объектом недвижимости. Вместе с тем, при всей простоте механизма приобретения собственности на земельный участок, данная процедура представляется весьма затруднительной для собственников, не объединенных в товарищество собственников жилья. Причем в настоящее время большинство жилых домов не создали товарищество собственников жилья и отсутствуют положительные моменты для такого способа управления многоквартирным домом.

По мнению автора исследования, необходимо предусмотреть возможность наделяния собственников помещений в многоквартирном доме правом общей долевой собственности на земельный участок не после приобретения помещений, а автоматически при оформлении в собственность жилого помещения.

Автор считает, что действенным механизмом закрепления прав на земельный участок будет законодательное закрепление обязанности застройщика, которому земельный участок предоставлен на праве аренды, или передан в собственность, при сдаче многоквартирного жилого дома в эксплуатацию (подписания акта приемки государственной комиссией) или оформлении права собственности на многоквартирный дом и оформление, в

том числе права собственности на земельный участок, с несением застройщиком бремени затрат на оформление земельных прав. В результате устранится противоречивая ситуация, в силу которой собственник, приобретая жилое помещение, вынужден в последующем, оформлять в установленном порядке и права на земельный участок, который в силу закона и так принадлежит собственнику жилого помещения, в соответствующей доле.

Во второй главе исследования «Понятие и содержание права собственности на общее имущество многоквартирного дома» диссертантом выявляются правовые основания осуществления собственниками помещений прав и обязанностей в отношении общей собственности, а также особенности общего имущества, функционирующего в многоквартирном доме.

В первом параграфе данной главы «Реализация правомочий владения, пользования и распоряжения в отношении общего имущества многоквартирного дома» автором отмечается, что вопросы, связанные с анализом права собственности на жилые помещения, в настоящее время приобретают особую актуальность.

Появление правовой конструкции - право на долю в общем имуществе многоквартирного дома, как отмечается в исследовании, - вынужденная необходимость, которая на современном этапе развития отечественного права, с одной стороны, наиболее полно защищает интересы собственников помещений в данном доме (права участника общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме ограничены законом в интересах других собственников для обеспечения беспрепятственного и безопасного использования принадлежащих им помещений), с другой – дает возможность государству осуществлять свои функции в области жилищных отношений.

Автор отмечает, что анализируемое право общей собственности имеет свою, отличную от правовой конструкции единоличного собственника, специфику. Общая собственность, явление весьма частое, представляет значительные трудности для уяснения ее юридической природы. Предоставленное Жилищным кодексом РФ право общей собственности значительно отличается от того содержания права собственности, которое дано в гражданском законодательстве. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют и пользуются, но не могут свободно распоряжаться таким имуществом.

В исследовании делается вывод, что помимо ограничения права распоряжения общим имуществом многоквартирного дома, собственник помещения в данном доме ограничен и в возможности осуществления такого правомочия, как правомочие пользования. Возможность передачи помещений, входящих в объекты общего имущества многоквартирного дома (в том числе чердачные помещения), в пользование предусмотрена п. 4 ст. 36 Жилищного кодекса РФ, в котором говорится, что по решению

собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц, а также п 3 ст 44 Жилищного кодекса РФ, согласно которому к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме

В работе отмечается противоречивость норм гражданского и жилищного законодательства в отношении вопросов, связанных с принятием коллегиального решения собственниками в отношении общего имущества. Даже если решение выносится большинством собственников жилых помещений, это противоречит указанным положениям Гражданского кодекса РФ, согласно которым распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, а при недостижении соглашения - в порядке, установленном судом. Практическая целесообразность указанных положений Жилищного кодекса РФ, по мнению автора, вполне понятна в противном случае решать проблемы, связанные с использованием общего домового имущества, было бы просто невозможно. Принятие решений подобным образом вполне допустимо в товариществе собственников жилья, где в соответствии с уставными документами решения, принятые большинством, обязательны для меньшинства. Однако, как считает автор, Жилищный кодекс РФ не должен содержать нормы, предусматривающие навязывание воли большинства меньшинству в объединении собственников без членства, органом управления которого является общее собрание.

В исследовании отмечается, что существенным недостатком ныне действующего законодательства следует признать отсутствие законодательного определения права собственности на жилые помещения. Жилые помещения в силу законодательных ограничений могут использоваться только строго определенным образом, а именно для проживания. Полное хозяйственное господство субъекта права собственности над жилым помещением представляется также проблематичным в силу закрепления ЖК РФ имущественных прав членов семьи собственника. По существу, право собственности на жилое помещение, равно как и право собственности на любой объект недвижимости, не может осуществляться вне комплекса правовых ограничений.

Во втором параграфе второй главы «Обязательства, возникающие вследствие приобретения права собственности на долю в общем имуществе многоквартирного дома» обращается внимание на то, что законодатель возложил бремя расходов не только на собственников жилых, но и нежилых помещений в многоквартирном доме, независимо от того, на каком этаже находится занимаемое жилое помещение.



Право собственности может быть бременем для собственника, который не всегда может в полной мере получить блага от своего имущества, находящегося в таком специфическом правовом режиме, как общее имущество многоквартирного жилого дома. Однако обязанность по содержанию общего имущества многоквартирного дома возлагается на всех без исключения собственников как жилых, так и нежилых помещений в этом доме независимо от того, на каком этаже находится занимаемое жилое помещение. При этом не важно, насколько необходим собственнику помещения этот «довесок» в праве собственности на долю в общем имуществе многоквартирного жилого дома. Более того, даже если между сособственниками будет заключен договор об отказе одного из них от права на долю в общем имуществе (с освобождением его от оплаты за нее) – он будет ничтожен.

Следует учитывать презумпцию обязательства собственника по содержанию общего имущества вне зависимости от того, имеется ли договор между собственником помещения и организацией, которая обеспечивает функциональность общего имущества многоквартирного жилого дома или нет – собственник обязан оплачивать часть расходов на ремонт и содержание данного имущества.

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании решения общего собрания указанных собственников. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров. Решение, принимаемое собственниками большинством голосов, не является нарушением прав меньшинства, - нарушением прав и интересов меньшинства собственников будет являться несоблюдение установленной Жилищным кодексом РФ процедуры принятия такого решения.

**Параграф третий «Особенности реализации собственниками жилых помещений права на управление многоквартирным домом»** посвящен анализу права на управления многоквартирным жилым домом, вытекающему из реализации правомочий владения и пользования собственника жилого помещения.

Обязывая собственников выбирать какой-либо способ управления, законодатель, как отмечается в исследовании, преследует одну цель – достигнуть экономии и снижения затрат в многоквартирном жилом доме для собственников помещений на коммунальные услуги, содержание и ремонт дома. С одной стороны, собственники берут весь риск ответственности на себя, с другой – публичный субъект, на балансе которого находится многоквартирный дом, освобождается от «коммунально-хозяйственного бремени» по содержанию жилищного фонда.

Необходимость выбора способа управления многоквартирным домом, по замыслу законодателя, должна способствовать формированию конкурентной среды на рынке оказания коммунальных услуг Автор констатирует, если для крупных городов характерно появление частных управляющих организаций, то в небольших городах и поселках собственники помещений в настоящее время не имеют возможности выбирать управляющие организации ввиду отсутствия таковых Управление в данном случае переходит к муниципальным организациям, не изменяя по сути своего содержания В этой связи необходимо, считает автор, предусмотреть комплекс мер по привлечению частных коммерческих организаций в сферу, заинтересовывая их определенными предпочтениями

Автор обращает внимание на то обстоятельство, что реализация правомочия управления самим собственником общего долевого имущества многоквартирного жилого дома невозможна Законодатель разрешает осуществлять свои права исключительно опосредованно – через какое-либо юридическое лицо Сам правообладатель не обладает «дееспособностью» (т.е. способностью гражданина своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права) по отношению к своему долевному имуществу Именно эта «дееспособность» возникает только в совместном (едином) волеизъявлении большинства собственников Можно предположить, что мы сталкиваемся с новым явлением, когда лицо, будучи дееспособным, в привычном смысле, по отношению к исследуемому нами имуществу становится исключительно правоспособным, а дееспособность возникает только в одном случае когда его воля совпадает с волей большинства аналогичных ему собственников Когда происходит несовпадение волеизъявлений, собственник обязан по отношению к своему имуществу выполнять волю большинства собственников

**В заключении** подведены итоги диссертационного исследования, обозначены основные проблемы действующего законодательства в анализируемой сфере

Решение поставленных в исследовании задач и достижение его цели определялось, прежде всего, комплексным характером диссертационной работы, что было связано как с широким кругом анализируемых отношений, так и обширным направлением исследования В процессе исследования был осуществлен анализ таких основных понятий, как многоквартирный жилой дом, общее имущество многоквартирного дома, правовой режим осуществления права собственности на земельный участок, осуществление права общей собственности собственниками жилых помещений в многоквартирном доме, исполнение обязанности по несению бремени содержания общего имущества и многие другие

Сложность представленного исследования во многом связана с тем, что анализируемые отношения находятся в стадии формирования, так как в последние годы произошла кардинальная реструктуризация отношений, возникающих в сфере содержания и эксплуатации многоквартирного дома, что связано с провозглашением новой концепции Жилищным кодексом РФ –

возложением бремени содержания жилого дома на собственников жилых помещений. Не случайно, что одной из последних законодательных инициатив стала отмена ранее принятого решения о запрете на приватизацию жилых помещений, предоставленных по договору социального найма после 1 марта 2005 года (момента вступления в силу Жилищного кодекса РФ). Признание Конституционным Судом РФ данной нормы, противоречащей Основному Закону РФ, по нашему мнению, преследует совсем иную цель.

Публичная власть на протяжении последних лет активно вовлекала собственников жилых помещений в многоквартирных домах различными способами в товарищества собственников жилья. В частности при заключении договора долевого участия в строительстве применялся типовой договор присоединения, предусматривающий обязанность дольщика вступить в последующем в товарищество собственников жилья, создаваемом на основе строящегося жилого дома. Товарищество собственников жилья как юридическое лицо принимает на себя обязанность по управлению жилым многоквартирным домом, освобождая от данной обязанности муниципальные органы. Учитывая сложности, связанные с созданием товарищества собственников жилья, государство стремится иными способами переложить обязанности по содержанию многоквартирного дома на потенциальных собственников, разрешая им приватизировать жилые помещения, предоставленные последним по договору социального найма. Жилищный кодекс РФ в этом случае возлагает на собственников безальтернативную обязанность по содержанию и эксплуатации многоквартирных домов.

В исследовании отмечается противоречивый характер существующих конструкций, связанный со сложившимся в правовом регулировании отношением к многоквартирному дому как юридической фикции, которое устраивает законодателя по причине неспособности создать юридическую конструкцию правового объекта, отвечающего требованиям как гражданского, так и жилищного законодательства. Одним из основных противоречий является непризнание многоквартирного жилого дома объектом недвижимости, с параллельным существованием в рамках реально существующего материального объекта помещений, признаваемых объектами жилищных прав и соответственно недвижимыми вещами. При этом, в соответствии с Жилищным кодексом РФ многоквартирный дом существует как самостоятельный объект управления, обязанность по содержанию и эксплуатации которого возложена на собственников жилых помещений.

Анализ реализации права общей собственности позволил автору сделать вывод о том, что существование указанного права - это вынужденная необходимость, которая на современном этапе развития гражданского права, с одной стороны, наиболее полно защищает интересы собственников помещений в данном доме (права участника общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме ограничены законом в интересах других собственников для обеспечения

беспрепятственного и безопасного использования принадлежащих им помещений), с другой – даст возможность государству осуществлять свои функции в области жилищных отношений

Следует отметить, что анализируемые в исследовании отношения облагают определенной спецификой, связанной с законодательным ограничением права распоряжения имуществом, а также возможностью выдела своей доли из имущества, находящегося в общей собственности, что позволило автору предложить его новую разновидность. Во многом это связано с тем, что само понятие «общей долевой собственности многоквартирного жилого дома» теоретически мало изучено и не имеет доктринальной дефиниции

Законодательное закрепление за собственниками жилых помещений в многоквартирных домах права общей долевой собственности порождает определенные правовые и теоретические проблемы, связанные с недостаточной урегулированностью и многоаспектностью земельных отношений. Комплексное регулирование правового режима земельных участков нормами гражданского и земельного законодательства создает правовую неопределенность и невозможность дальнейшей реализации проводимой реформы. Возложение на собственников обязанности по проведению землеустроительных работ, в силу инертности, нежелания собственников, а также по причине отсутствия мотивации (ничего, кроме дополнительных затрат для собственников данные мероприятия не несут), нуждается в законодательной корректировке. Можно предположить, что указанное нововведение будет являться декларативным заявлением, пока не будет реализован механизм передачи прав на земельный участок, происходящий одновременно с передачей права собственности на жилые помещения

Для современного этапа социально-экономических преобразований в анализируемой сфере необходима более активная реализация правомочий собственников, связанная с выбором управляющей организации или самостоятельным управлением многоквартирным домом, т.к. до настоящего времени большинство собственников продолжают оставаться юридически пассивными правообладателями, что может привести к провалу развернувшейся сейчас в Российской Федерации жилищной реформы, основной целью которой является переход от государственного управления жилищным фондом к управлению, осуществляемому самими собственниками жилых помещений в многоквартирных домах

**Основные положения диссертации отражены в пяти научных публикациях, общим объемом – 3,8 п.л.**

**Научные статьи, опубликованные в изданиях, рекомендованных перечнем ВАК:**

1 *Власова ОИ* Осуществление права общей собственности в многоквартирном жилом доме // Нотариус № 4 2008 – 0,6 п л

**Научные статьи, опубликованные в иных изданиях:**

2 *Власова ОИ* Особенности правового положения земельного участка под многоквартирным жилым домом // Вестник Всероссийской государственной академии Министерства финансов Российской Федерации № 1 2007 - 0,7 п л

3 *Власова ОИ* Некоторые особенности правового режима нежилых помещений // Вестник Орловского государственного университета Серия новые гуманитарные исследования № 1 2008 - 0,9 п л

4 *Власова ОИ* Особенности реализации гражданской правосубъектности семьи в жилищных правоотношениях // Актуальные проблемы гражданского и предпринимательского права Сборник статей Вып 1 / Под ред проф Г Ф Ручкиной – М Издательство ВГНА Минфина РФ 2008 - 0,6 п л

5 *Власова ОИ* Обязательства, возникающие вследствие приобретения права собственности на долю в общем имуществе многоквартирного жилого дома // Сборник статей аспирантов и соискателей Вып 1/ Под ред проф Г Ф Ручкиной – М Изд-во ВГНА Минфина России - 1 п л - 1 п л

Принято к исполнению 26/09/2008  
Исполнено 26/09/2008

Заказ №3220  
Тираж 100 экз

ООО «СМСА» ИНН 7725533680  
Москва 2й Кожевнический пер., 12  
+7 (495) 604-41-54 [www.cherryrie.ru](http://www.cherryrie.ru)