



На правах рукописи

Яковлев Юрий Сергеевич

**ПРАВО ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЩЕЕ
ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки
(юридические науки)

Автореферат

диссертации на соискание ученой степени
кандидата юридических наук

Екатеринбург — 2026

Диссертация выполнена на кафедре гражданского права Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Уральский государственный юридический университет имени В. Ф. Яковлева».

Научный руководитель:

Гонгало Бронислав Мичиславович

доктор юридических наук, профессор,
заведующий кафедрой гражданского права
ФГБОУ ВО «Уральский государственный
юридический университет имени В.Ф.
Яковлева».

Официальные оппоненты:

Суслова Светлана Игоревна

доктор юридических наук, профессор,
заместитель директора по научной работе
Иркутского института (филиала)
Всероссийского государственного
университета юстиции

Формакидов Дмитрий Анатольевич

доктор юридических наук, доцент,
профессор кафедры гражданского права
ФГАОУ ВО «Пермский государственный
национальный исследовательский
университет»

Ведущая организация:

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего
образования «**Уфимский университет науки
и технологий**»

Защита диссертации состоится 2 октября 2026 года в 10 часов 00 мин. на заседании диссертационного совета 24.2.426.02, созданного на базе ФГБОУ ВО «Уральский государственный юридический университет имени В. Ф. Яковлева», по адресу: 620066, г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, д. 21, зал заседаний Ученого совета.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке и на сайте ФГБОУ ВО «Уральский государственный юридический университет имени В. Ф. Яковлева» <https://www.usla.ru/>.

Автореферат разослан «_____» _____ 2026 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета,
доктор юридических наук, профессор



С.Ю. Головина

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы диссертационного исследования. На основании открытых статистических данных Росстата по результатам всероссийской переписи населения в октябре 2021 года был сделан вывод о продолжающемся процессе урбанизации в России¹. Данный вывод обусловлен систематическим ростом доли населения, проживающего в городах. Например, согласно статистическим данным, в 2025 году в городах проживало 75,1 % населения², в 2022 году этот показатель составлял 74,8 %³, а в 2013 году — 74,1 %⁴. Интересно отметить, что в шестнадцати городах-миллионниках проживает практически четверть (35,7 млн человек) от общего населения страны⁵.

Поскольку преобладающим видом жилья в условиях городской застройки являются многоквартирные дома, систематический рост доли городского населения сказался на объёмах ввода в эксплуатацию объектов этого сегмента жилищного строительства. Из открытых статистических данных можно сделать вывод, что, начиная с 2013 года, практически каждый год (за исключением периода с 2016 по 2018 год, а также в 2024 году) наблюдался рост (год к году) объёмов ввода жилья в эксплуатацию⁶.

Из приведённой статистической информации следует, что на протяжении многих лет наблюдается устойчивая тенденция увеличения спроса на жилые помещения, расположенные в многоквартирных домах. Данное обстоятельство

¹ См.: Росстат представил предварительные цифры о численности населения в регионах страны по данным Всероссийской переписи населения // Официальный сайт Росстата. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/313/document/166784> (дата обращения: 30.04.2026).

² См.: Демография // Официальный сайт Росстата. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/12781> (дата обращения: 30.04.2026).

³ См.: Росстат представил предварительные цифры о численности населения в регионах страны по данным Всероссийской переписи населения // Официальный сайт Росстата. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/313/document/166784> (дата обращения: 30.04.2026).

⁴ См.: Демография // Официальный сайт Росстата. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/12781> (дата обращения: 30.04.2026).

⁵ См.: Росстат представил предварительные цифры о численности населения в регионах страны по данным Всероссийской переписи населения // Официальный сайт Росстата. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/313/document/166784> (дата обращения: 30.04.2026).

⁶ См.: Строительство // Официальный сайт Росстата. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/14458> (дата обращения: 30.04.2026).

естественным образом поспособствовало увеличению их общего количества. Согласно статистическим данным Росстата, общее количество поставленных на государственный кадастровый учёт жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, с 61,3 млн в 2013 году к 2025 году увеличилось до 74,4 млн (увеличение на 21 %)¹. Также следует отметить, что, помимо прироста городского населения, значительным фактором, способствовавшим увеличению объёмов строительства многоквартирных домов, являлась государственная программа льготного жилищного (ипотечного) кредитования².

Поскольку совместно с субъективным правом собственности на помещение, расположенное в многоквартирном доме, в силу закона также неизбежно возникает субъективное право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, следует констатировать устойчивое увеличение количества общественных отношений, возникающих по поводу владения, пользования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме. Также необходимо учитывать очевидно наметившуюся тенденцию на строительство в крупных населённых пунктах жилищных комплексов, объединяющих несколько многоквартирных домов. Указанное обстоятельство влечёт за собой усложнение общественных отношений, возникающих по поводу владения, пользования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, в результате чего возникают качественно новые вызовы, предъявляемые к содержанию норм как гражданского, так и жилищного права.

Преодоление данных вызовов позволит повысить привлекательность приобретения жилья на первичном рынке (как правило, это квартиры, расположенные в жилищных комплексах), что в конечном итоге поспособствует достижению показателей и задач, предусмотренных подпунктами «в», «г», «д»

¹ См.: Жилищные условия // Официальный сайт Росстата. URL: https://rosstat.gov.ru/statistics/zhilishhnye_usloviya (дата обращения: 30.04.2026).

² Введена Постановлением Правительства РФ от 23.04.2020 № 566 «Об утверждении Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации в 2020 - 2024 годах».

пункта 4 Указа Президента РФ от 7 мая 2024 г. № 309 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года».

Совокупностью приведённых объективных обстоятельств обусловлен выбор темы настоящего исследования.

Актуальность темы исследования проявляется в следующих аспектах.

Социально-экономический аспект. Массовое строительство в крупных населённых пунктах многоквартирных домов поистине исполинских размеров¹, помимо организационных сложностей, возникающих при принятии решений общим собранием собственников помещений, также сопряжено со значительными экономическими издержками, обусловленными необходимостью установления персонального состава гражданско-правового сообщества собственников помещений в многоквартирном доме.

Однако, учитывая текущий уровень развития цифровых технологий, имеется реальная возможность предоставить собственникам общего имущества в многоквартирном доме качественно новые условия для реализации своих прав и законных интересов со значительно меньшими как организационными, так и экономическими издержками.

Правотворческий аспект. Ключевым условием дальнейшего развития правового режима общего имущества в многоквартирном доме, прежде всего, является своевременное совершенствование и адаптация к современным реалиям нормативных актов, содержание которых нуждается если и не в радикальных, то как минимум в точечных изменениях.

В качестве примера сферы правового регулирования, в которой назрела необходимость в изменении содержания действующих нормативных актов, в частности, можно назвать совокупность общественных отношений, складывающихся по поводу принадлежности собственникам помещений в

¹ Например, в г. Кудрово (ул. Областная, 1) находится самый большой многоквартирный дом России, общее количество только жилых помещений в этом доме составляет 3 708.

жилищном комплексе имущества, предназначенного для их совместного использования.

Правоприменительный аспект. Исключительно в результате симбиоза правотворческой и правоприменительной деятельности возможно создание целостной и внутренне непротиворечивой модели правового регулирования общественных отношений по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме. Поскольку, с одной стороны, именно правоприменительные органы способны как реализовать потенциал и идеи, заложенные в содержании нормативных актов, так и, напротив, своими непродуманными и непоследовательными действиями лишить их содержание какого-либо смысла. С другой стороны, находясь на «передовой» юриспруденции, правоприменительная практика выявляет как общественные отношения, нуждающиеся в правовом регулировании, так и недостатки действующих нормативных актов, тем самым закладывая надежную основу для осуществления правотворческой деятельности.

По данной причине крайне неоднозначная и противоречивая правоприменительная практика по спорам о признании права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме на расположенные в нём помещения нуждается в теоретическом осмыслении и последующем изменении подходов, применяемых при разрешении указанных споров.

Доктринальный аспект. Текущая модель правового регулирования общественных отношений по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме основана на решении данных вопросов общим собранием гражданско-правового сообщества собственников помещений в многоквартирном доме. При этом существует комплекс вопросов, для решения которых в силу объективных причин требуется как расширение субъектного состава указанного гражданско-правового сообщества (например, для решения вопросов, затрагивающих права и законные интересы собственников помещений, расположенных в жилищном комплексе, состоящем из двух и более многоквартирных домов), так и его сужение (например, для решения вопросов,

затрагивающих права и законные интересы исключительно собственников помещений, расположенных в одном подъезде (этаже подъезда) многоквартирного дома).

Для создания модели правового регулирования, отвечающей интересам собственников помещений в многоквартирном доме, необходимо теоретическое осмысление существующей модели правового регулирования указанных общественных отношений и разработка предложений по её совершенствованию.

Степень научной разработанности темы исследования. Аспекты правового регулирования общественных отношений по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме исследовались как дореволюционными и советскими, так и российскими учёными-цивиристами.

Так, например, над проблемой обособления общего имущества в многоквартирном доме в качестве объекта гражданского права работали Е.С. Гетман, И.А. Дроздов, А.В. Егоров, С.Г. Певницкий, О.Ю. Скворцов, Е.А. Суханов, А.Е. Тарасова и др.

Определению содержания субъективного права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме посвящены работы О.И. Власовой, И.А. Дроздова, Р.П. Козлова, С.А. Кудиной, М.А. Церковникова, В.В. Чубарова и др.

Правовую природу помещений, расположенных в многоквартирных домах, исследовали Б.М. Гонгало, П.В. Крашенинников, К.И. Скловский, С.А. Степанов, Е.А. Суханов, У.Б. Филатова, Г.Ф. Шершеневич и др.

Правовое регулирование отношений по управлению общим имуществом в многоквартирном доме анализировалось в работах Т.А. Береговой, И.А. Дроздова, Р.З. Ибатуллиной, К.В. Коршакова и др.

Проблему образования земельных участков, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в своих работах рассматривали М.В. Бандо, Р.С. Бевзенко, В.А. Белов, О.И. Власова, А.В. Голубев, П.В. Григорьев, К.С. Данилов, А.Н. Линева, Л.В. Олейник и др.

В той либо иной степени право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме рассматривалось в значительном количестве диссертационных исследований, например, С.Ю. Бамбаевой «Объекты вещных прав в российском гражданском праве» (Москва, 2008), Т.А. Береговой «Частноправовые и публично-правовые начала в регулировании отношений по управлению многоквартирным домом» (Челябинск, 2014), О.И. Власовой «Правовое регулирование отношений собственности на общее имущество многоквартирного дома» (Москва, 2008), Б.Г. Гончикнимаевой «Правовое регулирование общей долевой собственности в гражданском праве России» (Москва, 2006), С.А. Кудиной «Осуществление правомочий собственника общего имущества в многоквартирном доме» (Волгоград, 2010), Н.М. Мантул «Гражданско-правовое регулирование деятельности по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирных домов» (Краснодар, 2009), С.Г. Певницкого «Вещные права на имущество в многоквартирных домах» (Москва, 2006), С.В. Стребелева «Управление общим имуществом многоквартирного дома: коммерческо-правовой аспект» (Санкт-Петербург, 2009), Л.С. Тихоновой «Правовое положение лиц, проживающих в жилых помещениях, находящихся в частной собственности, по законодательству России и Германии» (Казань, 2006), У.Б. Филатовой «Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме» (Иркутск, 2006), а также «Институт права общей собственности в странах Романо-германской правовой семьи (Германии, Австрии, Швейцарии, Франции и России: сравнительно-правовое исследование)» (Москва, 2015), А.П. Фокова «Проблемы права общей собственности : Теоретические и практические аспекты» (Рязань, 2003), Д.А. Формакидова «Договорное регулирование жилищных отношений в Российской Федерации» (Пермь, 2022) и др.

Объект исследования составляет совокупность общественных отношений по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме.

Предметом исследования являются нормы российского права, регламентирующие правовой режим общего имущества в многоквартирном доме,

и практика их применения, а также научные работы, посвящённые теме настоящего исследования.

Целью исследования является разработка теоретических и практических предложений, направленных на совершенствование концепции правового регулирования общественных отношений по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме.

Заявленной целью обусловлена постановка и решение следующих **задач**:

1) осуществить анализ различных концепций понимания объекта субъективного права общей долевой собственности на имущество, предназначенное для совместного использования собственниками помещений в многоквартирном доме;

2) разработать предложения, направленные на совершенствование критериев, применяемых для определения состава общего имущества в многоквартирном доме;

3) разработать модель правового регулирования общественных отношений по владению, пользованию и распоряжению имуществом, предназначенным для совместного использования собственниками помещений в жилищном комплексе;

4) выявить особенности содержания права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

5) определить основания и способы приобретения права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

6) определить основания прекращения права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

В качестве **методологической основы исследования** использовались как общенаучные, так и специально-юридические методы познания правовой действительности.

Так, например, вывод о том, что в случае приобретения участниками долевого строительства доли в праве общей долевой собственности на объекты социальной инфраструктуры данные объекты не входят в состав общего имущества в многоквартирном доме, был сделан на основании *анализа* специфического

порядка приобретения участниками долевого строительства права общей долевой собственности на объекты социальной инфраструктуры, создание которых осуществлялось с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

Для установления факта перехода прав и обязанностей, вытекающих из решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, по причине применения единой юридической конструкции по *анalogии* использовались выводы, содержащиеся в научных работах, посвящённых решениям собраний иных гражданско-правовых сообществ (участников корпораций).

Использование в совокупности методов *индукции* и *синтеза* позволило на основании установления факта перехода либо не перехода к приобретателю доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме прав и обязанностей, непосредственно связанных с общим имуществом в многоквартирном доме, сделать вывод о способе приобретения права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

При помощи *формально-юридического метода* осуществлена оценка правоприменительной практики по распространению правового режима общего имущества в многоквартирном доме на имущество, предназначенное для использования собственниками помещений, расположенных в многоквартирных домах, входящих в состав жилищного комплекса, с позиции её соответствия легальному определению многоквартирного дома.

Историко-правовой метод использовался с целью определения основания правопреемства при переходе права на долю в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме в период до создания государственного реестра, а также с целью установления факта правопреемства при переходе доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Теоретическую основу исследования составляют работы В.А. Алексеева, С.С. Алексеева, Р.С. Бевзенко, Д.М. Генкина, Б.М. Гонгало, И.А. Дроздова, А.В.

Егорова, О.С. Иоффе, О.А. Красавчикова, П.В. Крашенинникова, Д.И. Мейера, К.И. Скловского, С.В. Стрембелева, С.А. Степанова, Е.А. Суханова, У.Б. Филатовой, Б.Б. Черепихина, В.В. Чубарова, Г.Ф. Шершеневича и др.

Нормативную основу исследования составляют нормативно-правовые акты РФ, регламентирующие правовой режим общего имущества в многоквартирном доме.

Эмпирическую основу исследования составляют статистические данные, правовые акты министерств и ведомств РФ, судебные акты Конституционного Суда РФ, системы судов общей юрисдикции и арбитражных судов, утратившие силу законы и подзаконные акты, а также сообщения, опубликованные в средствах массовой информации.

Научная новизна исследования заключается в том, что в работе получила дальнейшее развитие концепция правового регулирования общественных отношений по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме, что нашло своё отражение в следующих **положениях, выносимых на защиту**:

1. С целью устранения правовой неопределённости относительно владения, пользования и распоряжения имуществом, предназначенным для совместного использования собственниками помещений в многоквартирных домах, входящих в состав жилищного комплекса, разработана доктринальная конструкция общего имущества в жилищном комплексе с сохранением существующего правового режима общего имущества в многоквартирном доме.

В состав общего имущества в жилищном комплексе включается единый земельный участок, на котором расположен жилищный комплекс, а также иное имущество, предназначенное для использования собственниками помещений в жилищном комплексе и (или) обеспечивающее предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в жилищном комплексе. Общее имущество в жилищном комплексе принадлежит собственникам помещений в жилищном комплексе на праве общей долевой собственности. Решения по вопросам владения, пользования и распоряжения общим имуществом в жилищном комплексе

принимаются общим собранием гражданско-правового сообщества собственников помещений в жилищном комплексе.

При этом аргументировано, что для обеспечения баланса интересов собственников общего имущества в жилищном комплексе необходимо наряду с возможностью принятия решений по вопросам владения, пользования и распоряжения общим имуществом в жилищном комплексе также сохранить возможность принятия решений по вопросам владения, пользования и распоряжения общим имуществом в отдельно взятом многоквартирном доме, входящем в состав жилищного комплекса, общим собранием собственников помещений в этом доме.

2. Предложена модель интеграции правового режима общего имущества в жилищном комплексе в существующую систему правового регулирования общественных отношений по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме. Указанная модель предполагает наличие у собственников помещений в жилищных комплексах, введённых в эксплуатацию, возможности инициировать возникновение правового режима общего имущества в жилищном комплексе посредством принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в каждом из многоквартирных домов, входящих в состав жилищного комплекса, данные решения принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

В отношении возникновения правового режима общего имущества в жилищных комплексах, вводимых в эксплуатацию, предлагается установить, что при приобретении права собственности на помещения в данных комплексах у приобретателя в силу закона наряду с правом общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме также возникает право общей долевой собственности на общее имущество в жилищном комплексе.

3. Для обеспечения возможности принятия решений по вопросам, затрагивающим права и законные интересы исключительно собственников

помещений, расположенных в отдельно взятом подъезде либо этаже подъезда многоквартирного дома (например, по вопросам установления системы видеонаблюдения в подъезде, монтажа ограждающих конструкций для создания так называемых секций и т.д.), обоснована возможность принятия подобных решений общим собранием гражданско-правового сообщества собственников помещений, расположенных в отдельно взятом подъезде (этаже подъезда) многоквартирного дома.

4. Обосновано, что право общей долевой собственности на объекты социальной инфраструктуры, создание которых осуществлялось посредством привлечения денежных средств участников долевого строительства, возникает у участников долевого строительства, заключивших с застройщиком соглашение о приобретении этого субъективного права, вне зависимости от количества участников долевого строительства, заключивших соответствующие соглашения.

При возникновении у участников долевого строительства права общей долевой собственности на объекты социальной инфраструктуры общественные отношения по владению, пользованию и распоряжению этими объектами регулируются общими положениями гражданского законодательства о праве общей долевой собственности (то есть объекты социальной инфраструктуры не входят в состав общего имущества в многоквартирном доме).

5. Предложена модель юридико-фактического основания правоотношения по образованию земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, предполагающая, что подача собственником помещения в многоквартирном доме заявления об образовании указанного земельного участка является факультативным элементом юридического состава правоотношения по образованию земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме. По общему правилу земельный участок, входящий в состав общего имущества в многоквартирном доме, образуется на основании административного акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, для принятия данного акта не требуется волеизъявление собственников помещений (в частности, подача заявления).

6. Доказано, что при возникновении у участников долевого строительства права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме реализуется первоначальный способ приобретения права собственности. Таким образом, с момента возникновения у участников долевого строительства права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме прекращаются ранее существовавшие права и обязанности в отношении земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме.

7. С целью недопущения нарушения прав залогодержателей помещений, расположенных в многоквартирном доме, при реализации единоличным собственником этих помещений возможности по прекращению правового режима общего имущества в многоквартирном доме посредством прекращения права собственности на все помещения и машино-места с одновременной государственной регистрацией права собственности на здание обосновано, что в юридический состав правоотношения по осуществлению регистрационных действий, приводящих к юридической гибели предмета залога, должно входить соответствующее согласие залогодержателя.

Теоретическая значимость исследования обусловлена его научной новизной, а также:

- теоретическим осмыслением юридической конструкции общего имущества в многоквартирном доме как объекта субъективного права общей долевой собственности;
- критическим анализом предложений по наделению гражданско-правового сообщества собственников помещений в многоквартирном доме правосубъектностью либо её отдельными элементами;
- анализом оснований и способов приобретения права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Практическая значимость исследования заключается в возможности использования при совершенствовании нормативных актов выводов и предложений, содержащихся в настоящем исследовании, в частности:

- о приведении в соответствие с действующим гражданским законодательством содержания нормативных актов, регламентирующих порядок возникновения у участников долевого строительства права общей долевой собственности на объекты социальной инфраструктуры;

- об установлении универсального правила о переходе в порядке правопреемства прав и обязанностей, возникающих на основании решений собраний гражданско-правовых сообществ;

- о введении обязанности по предоставлению уполномоченным органом выписки из ЕГРН, в которой содержится информация, позволяющая установить персональный состав собственников помещений в многоквартирном доме и площадь данных помещений.

Также на основании критического осмысления актуальной правоприменительной практики выработаны предложения, направленные на её совершенствование, в том числе по вопросам:

- разработки критериев, применяемых для разграничения общего имущества в многоквартирном доме от индивидуального имущества;

- установления факта утраты владения помещением, входящим в состав общего имущества в многоквартирном доме, собственниками данного имущества;

Достоверность результатов исследования подтверждается его надлежащей теоретической, эмпирической и нормативной базой.

Апробация результатов исследования. Диссертация подготовлена на кафедре гражданского права Уральского государственного юридического университета им. В.Ф. Яковлева, где проведены её рецензирование и обсуждение. Основные выводы и предложения изложены Автором в опубликованных научных статьях.

Структура работы обусловлена целью исследования. Диссертация состоит из введения, двух глав, объединяющих пять параграфов, заключения и списка литературы.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во **введении** обоснованы актуальность темы диссертационного исследования и степень её научной разработанности, поставлены цели и задачи исследования, определены его объект, предмет и методология, раскрыты теоретическая и эмпирическая основы исследования, обоснована его научная новизна, сформулированы положения, выносимые на защиту, показаны теоретическая и практическая значимость исследования, а также приведены сведения об апробации результатов исследования.

Первая глава **«Объект, субъект и содержание права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме»** состоит из трёх параграфов.

В первом параграфе **«Объект права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме»** анализируются различные подходы к пониманию объекта данного абсолютного субъективного права. По результатам проведенного анализа сделан вывод, что объектом права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме является общее имущество в многоквартирном доме как единый неделимый объект, а составляющие данный объект части (например, земельный участок, входящий в состав общего имущества в многоквартирном доме, помещения, предназначенные для совместного использования сособственниками общего имущества в многоквартирном доме) самостоятельными объектами анализируемого субъективного права не являются.

Также рассматривается проблема разграничения общего имущества в многоквартирном доме от индивидуального имущества. В работе сделан вывод о том, что указанная проблема, от части, обусловлена двойственным подходом законодателя к правовому регулированию данных общественных отношений. С одной стороны, нормативные акты содержат достаточно подробный перечень общего имущества в многоквартирном доме, который при всей своей внушительности не является исчерпывающим. С другой стороны, помимо

нормативного перечня общего имущества в многоквартирном доме также имеются нормативные критерии, применяемые для определения состава общего имущества в многоквартирном доме.

С целью исключения правовой неопределённости при разграничении общего и индивидуального имущества в многоквартирном доме обосновано, что факт включения того либо иного имущества в нормативный перечень общего имущества в многоквартирном доме не является основанием, имеющим правовое значение для определения состава общего имущества в многоквартирном доме. При определении состава общего имущества в многоквартирном доме следует руководствоваться нормативными признаками данного имущества, то есть его назначением.

Сформулированы критерии определения технических помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме: в данных помещениях должны располагаться технологические узлы инженерных коммуникаций либо иного обслуживающего более одного помещения в данном доме оборудования, которые требуют регулярного технического обслуживания, контроля технического состояния и управления и (или) обеспечивают возможность временного прекращения подачи коммунальных ресурсов, используемых для предоставления коммунальных услуг¹ собственникам и пользователям общего имущества в многоквартирном доме.

В ходе анализа модели правового регулирования общественных отношений, возникающих при образовании земельных участков, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, было установлено, что в текущих правовых реалиях далеко не единичны случаи, когда земельный участок под многоквартирным домом не образован, что свидетельствует о неэффективности существующей модели правового регулирования анализируемых общественных

¹ Термины «коммунальные ресурсы» и «коммунальные услуги» используются в значении, указанном в пункте 2 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354).

отношений и вытекающей из данного вывода необходимости её изменения. С целью достижения единообразного подхода при образовании земельных участков, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, предложена модель правового регулирования, основанная на отсутствии необходимости в соответствующем волеизъявлении собственников помещений в многоквартирном доме.

По результатам критического осмысления положений законодательства об участии в долевом строительстве сделан вывод о том, что положения части 2 статьи 18.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ противоречат общим началам обязательственного права в части постановки исполнения обязательства застройщика по возникновению у участника долевого строительства права на долю в праве общей долевой собственности на объект социальной инфраструктуры в зависимости от воли третьих лиц (в соглашении не участвующих). По данной причине обосновано, что у участников долевого строительства право общей долевой собственности на объект социальной инфраструктуры возникает вне зависимости от количества участников долевого строительства, заключивших с застройщиком соглашение о возникновении данного права. При этом в случае возникновения у участников долевого строительства права общей долевой собственности на объекты социальной инфраструктуры общественные отношения по владению, пользованию и распоряжению данными объектами регулируются общими положениями гражданского законодательства о праве общей долевой собственности (то есть объекты социальной инфраструктуры не входят в состав общего имущества в многоквартирном доме).

Во втором параграфе **«Субъект права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме»** рассматривается проблема действия во времени правовых норм, о приобретении собственниками помещений (машино-мест) в многоквартирном доме в силу закона права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме. По результатам анализа данной проблемы сделан вывод о том, что пробел правового регулирования общественных отношений по приобретению собственниками

нежилых помещений и машино-мест в многоквартирном доме права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме не может ретроспективно восполняться посредством применения по аналогии закона положений статьи 289 Гражданского кодекса РФ. Таким образом, право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме у собственников нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, незарегистрированных в качестве кондоминиума, могло возникнуть не ранее 1 марта 2005 года¹, а у собственников машино-мест в многоквартирном доме – не ранее 1 сентября 2022 года².

Также во втором параграфе обоснована необходимость устранения правовой неопределённости по вопросам владения, пользования и распоряжения имуществом, предназначенным для совместного использования собственниками помещений в многоквартирных домах, объединенных общей социальной и инженерной инфраструктурой (жилищный комплекс). В работе установлено, что у собственников помещений в жилищном комплексе отсутствует возможность принятия решений общим собранием по вопросам владения, пользования и распоряжения имуществом, предназначенным для их совместного пользования. Отсутствует также и специальный категориальный аппарат, применяемый для нормативного регулирования данных общественных отношений, а возникающие в процессе правоприменения проблемы, обусловленные отсутствием специального нормативного регулирования анализируемых общественных отношений, разрешаются посредством использования непредназначенных для данных целей конструкций «многоквартирного дома» и «общего имущества в многоквартирном доме».

¹ Дата введения в действие Жилищного кодекса РФ согласно статье 1 Федерального закона от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

² Дата внесения изменений в пункт 1 статьи 290 Гражданского кодекса РФ о возникновении в силу закона у собственников машино-мест в многоквартирном доме права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме. См.: пункт 1 статьи 2 Федерального закона от 21.12.2021 № 430-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации»).

С целью устранения указанной неопределённости разработана доктринальная конструкция общего имущества в жилищном комплексе с сохранением существующего правового режима общего имущества в отдельно взятом многоквартирном доме, входящем в состав жилищного комплекса.

Предлагается установить, что в состав общего имущества в жилищном комплексе включается единый земельный участок, на котором расположен жилищный комплекс, а также иное имущество, предназначенное для использования собственниками помещений в жилищном комплексе и (или) обеспечивающее предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в жилищном комплексе. Общее имущество в жилищном комплексе принадлежит собственникам помещений в жилищном комплексе на праве общей долевой собственности. Решения по вопросам владения, пользования и распоряжения общим имуществом в жилищном комплексе принимаются общим собранием гражданско-правового сообщества собственников помещений в жилищном комплексе.

В третьем параграфе «Содержание права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме» сделан вывод о том, что содержание права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме в значительной степени отличается от содержания классического права общей долевой собственности.

Отличительные особенности права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме заключаются в следующем:

1) размер доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорционален площади помещения, расположенного в данном доме, и не может быть изменен по соглашению собственников;

2) доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме не является самостоятельным объектом гражданского оборота и следует судьбе права собственности на помещение, расположенное в многоквартирном доме;

3) выдел в натуре доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме не допускается;

4) принятие решений по вопросам владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме осуществляется общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме;

5) правила о преимущественной покупке, предусмотренные статьей 250 Гражданского кодекса РФ, не распространяются на отношения по переходу права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

6) право на долю в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме возникает у собственников расположенных в данном доме помещений на основании закона вне зависимости от их воли.

Совокупность указанных особенностей, присущих праву общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, позволяет сделать вывод о том, что право общей долевой собственности на общее имущество собственников недвижимых вещей (в том числе и общее имущество в многоквартирном доме) является особой разновидностью права общей собственности, что сравнительно недавно нашло своё отражение в структуре Гражданского кодекса РФ¹.

При анализе содержания права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме сквозь призму классической триады правомочий собственника отмечается, что согласно пункту 3 части 1 статьи 4 Жилищного кодекса РФ, предметом регулирования жилищного законодательства являются отношения по поводу пользования общим имуществом собственников помещений, при этом не указывается, что в предмет регулирования входят отношения по поводу владения и распоряжения данным имуществом.

¹ С 1 октября 2023 года федеральным законом от 24.07.2023 года № 351-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» глава 16 Гражданского кодекса РФ была дополнена параграфом 2 «Общее имущество собственников недвижимых вещей».

Стоит учитывать, что возможность распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме крайне ограничена по причине того, что основным предназначением данного имущества является его использование с целью обеспечения реализации права собственности на расположенные в многоквартирном доме помещения. Распоряжение общим имуществом в иных целях (в подавляющем большинстве случаев посредством предоставления права пользования иным лицам) допускается, если это не порождает препятствий для его использования по основному назначению. Общественные отношения по распоряжению общим имуществом, вне всякого сомнения, также регулируются жилищным законодательством, однако основной целью правового регулирования данных отношений является обеспечение целевого использования общего имущества в многоквартирном доме, а не упорядочивание общественных отношений по распоряжению данным имуществом.

Утверждать, что собственник помещения, расположенного на первом этаже многоквартирного дома, всецело осуществляет владение общим имуществом в многоквартирном доме, можно лишь с достаточно высокой долей абстракции, которая не имеет отношения к фактически складывающимся общественным отношениям, поскольку подавляющее большинство собственников помещений в многоквартирном доме (во всяком случае, оборудованных лифтами) едва ли за весь период владения данными помещениями даже посещают каждый этаж многоквартирного дома, не говоря уже о субъективном отношении к имуществу, расположенному на непосещаемых этажах или подъездах многоквартирного дома, к которым он, как правило, лишен доступа, как к своему собственному.

Указанные особенности складывающихся общественных отношений, возникающих по поводу владения, пользования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, порождают проблему принятия решений по вопросам, затрагивающим права и законные интересы исключительно собственников помещений, расположенных в отдельно взятом подъезде либо этаже подъезда многоквартирного дома (например, по вопросам установления системы видеонаблюдения в подъезде, монтажа ограждающих конструкций для создания

так называемых секций и т.д.). В работе обоснована возможность принятия подобных решений общим собранием гражданско-правового сообщества собственников помещений, расположенных в отдельно взятом подъезде (этаже подъезда) многоквартирного дома.

Вторая глава **«Приобретение и прекращение права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме»** состоит из двух параграфов.

В первом параграфе **«Основания и способы приобретения права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме»** обоснована необходимость разграничения оснований и способов приобретения права собственности. Под основаниями приобретения права собственности следует понимать фактическую основу возникновения гражданского правоотношения. Разграничение способов приобретения права собственности на первоначальные и производные осуществлялось на основании критерия наличия (производный) либо отсутствия (первоначальный) преемства прав и обязанностей, непосредственно связанных с общим имуществом в многоквартирном доме. Анализ преемства был осуществлен на основании концепции, разработанной Б.Б. Черепахиным. В работе установлены основания приобретения права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также осуществлено их разграничение в зависимости от способа приобретения данного абсолютного субъективного права.

Также в данном параграфе анализируется возможность решения проблемы определения персонального состава гражданско-правового сообщества собственников помещений в многоквартирном доме посредством установления в качестве основания приобретения права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме акта государственной регистрации данного субъективного права. В результате проведённого анализа сделан вывод, о том, что наделение указанного акта правоустанавливающим характером невозможно по причине того, что реализовать данную идею возможно исключительно в отношении многоквартирных домов, вводимых в эксплуатацию. В

многоквартирных домах, уже введённых в эксплуатацию, право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме возникло на основании закона и последующий (возможно, спустя десятилетия) акт государственной регистрации данного права не может являться основанием его приобретения.

В качестве решения проблемы установления персонального состава собственников помещений в многоквартирном доме и размера принадлежащих им долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в этом доме предложено возложить на Росреестр (опосредованно — через нотариуса) обязанность по предоставлению выписки из ЕГРН, в которой указана площадь каждого помещения в многоквартирном доме и сведения, позволяющие установить собственников этих помещений.

Во втором параграфе **«Прекращение права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме»** рассматриваются основания прекращения данного субъективного права. В качестве этих оснований выделены:

- 1) физическая гибель объекта анализируемого субъективного права;
- 2) поступление всех помещений (машино-мест), расположенных в многоквартирном доме, в собственность одного лица.

Необходимо учитывать, что в подавляющем большинстве случаев физическая гибель общего имущества в многоквартирном доме происходит в части здания многоквартирного дома (например, по причине его сноса, взрыва бытового газа, в результате боевых действий и т.п.), при этом сохраняется земельный участок, на котором данный дом некогда располагался. В работе обосновано, что с момента физической гибели здания многоквартирного дома отпадает объективная необходимость в сохранении правового режима общего имущества в многоквартирном доме в отношении земельного участка, ранее занимаемого разрушенным многоквартирным домом. По данной причине указание в части 6 статьи 36 Жилищного кодекса РФ на то, что собственники осуществляют свои правомочия в соответствии с гражданским законодательством, следует толковать следующим образом: с момента гибели здания многоквартирного дома право

общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме преобразуется в классическое право общей долевой собственности на земельный участок, а отношения по принадлежности данного земельного участка регулируются нормами параграфа 1 главы 16 Гражданского кодекса РФ.

Если все помещения в многоквартирном доме переходят в собственность одного лица право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме прекратится по причине отсутствия обязательного условия для возникновения данного права – множественности собственников помещений, расположенных в многоквартирном доме (пункт 1 статьи 244 Гражданского кодекса РФ). Однако с опорой на действующее жилищное законодательство обосновано, что данное обстоятельство не приводит к автоматическому прекращению правового режима общего имущества в многоквартирном доме. При этом у единоличного собственника помещений в многоквартирном доме имеется возможность прекращения данного правового режима посредством прекращения права собственности на все помещения и машино-места с одновременной государственной регистрацией права собственности на здание.

В заключении в тезисной форме отражены основные итоги проведённого исследования.

РАБОТЫ, ОПУБЛИКОВАННЫЕ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИОННОГО ИССЛЕДОВАНИЯ

Статьи, опубликованные в рецензируемых научных изданиях, указанных в Перечне ВАК при Минобрнауки России

1. Яковлев Ю.С. Критерии определения технических помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме // Евразийский юридический журнал. – 2025. – № 12. – С. 245 – 247 (0,35 п.л.).

2. Яковлев Ю.С. Образование земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме // Евразийский юридический журнал. – 2026. – № 1. – С. 282 – 283 (0,35 п.л.).

3. Яковлев Ю.С. Общее имущество в многоквартирном доме как объект субъективного права общей долевой собственности // Вопросы российского и международного права. – 2026. – № 2А. – С. 388 – 394 (0,81 п.л.).

4. Яковлев Ю.С. Правовые основания включения в состав общего имущества многоквартирного дома объектов социальной инфраструктуры, созданных на основе использования денежных средств участников долевого строительства // Юридическая наука. – 2026. – № 2. – С. 257 – 259 (0,41 п.л.).

5. Яковлев Ю.С. Правосубъектность гражданско-правового сообщества собственников общего имущества в многоквартирном доме // Закон и власть. – 2026. – № 2. – С. 136 – 139 (0,46 п.л.).