Общее имущество многоквартирного дома проблемы теории и практики

Мерзляков Григорий Олегович
аспирант, Балтийский федеральный университет им. Иммануила Канта

В действующее российское законодательство установило общее имущество собственников недвижимости как отдельный институт права. Этот институт включает в себя целый ряд направлений таких общее имущество гаражного объединения, садового товарищества, и конечно общее имущество многоквартирного дома. Перед началом исследования была поставлена задача рассмотреть ряд проблемных вопросов, касающихся данного института права. Базовые основы данного института права заложены жилищным законодательством, но возникает немалое количество казуистичных ситуаций. Статья посвящена рассмотрению данных вопросов и поиску возможных путей решения.
Ключевые слова: многоквартирный дом, общее имущество многоквартирного дома, земельный участок, земельный участок многоквартирного дома, собственники помещений в МКД.

В современной России особое место занимает институт общего имущества собственников недвижимости. Одним из ключевых направлений данного института является общее имущество многоквартирного дома. Понятие данного института введено Жилищным Кодексом Российской Федерации. Порядок регулирования данного института установлен действующим законодательством, но имеется немало нерешенных вопросов неурегулированных ситуаций, которые планируются рассмотреть в данной статье.

Понятия общего имущества МКД содержится в Жилищном кодексе, и оно включает в себя следующие элементы: «1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, а также не принадлежащие отдельным собственникам машино-места;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения (за исключением сетей связи, необходимых для оказания услуг связи собственникам помещений в многоквартирном доме или нанимателям жилых помещений в многоквартирном доме по договорам социального найма);

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности» [1]. Такова формулировка определения данного понятия в Жилищном кодексе.

При детальном рассмотрении 36 статьи ЖК РФ можно выделить четыре основных направления. Первое направление – это помещения для обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома [2]. Второе направление – это помещения для досуга и отдыха, используемые собственниками нескольких помещений. Третье направление — это конструктивные элементы здания. Четвертым направлением является земельный участок, занимаемый многоквартирным домом. Каждое из направлений имеет ряд проблемных вопросов, рассмотрим каждый из них по отдельности.

Первая проблема обусловлена тем, что в каждом доме имеется несколько помещений, предназначенных для обслуживания и ремонта жилых и нежилых помещений дома, однако эти помещения могут обслуживать только малое количество помещений, но оплата за содержание этих ремонтных помещений взымается со всех собственников многоквартирного дома [3]. Второй проблемой является то, что нередко услуги обслуживающих помещений необходимы всего одному подъезду, но оплата, вновь, собирается со всего многоквартирного дома. Первые проблемы могут быть решены путем изменения законодательства в части определения круга общего имущества многоквартирного дома и разграничения ответственности между собственниками помещений МКД. Например, можно было бы начислять плату за содержание только за имущество, расположенное в подъезде, в котором находится квартира собственника. Это позволило бы избежать спорных ситуаций, связанных с оплатой услуг по содержанию, а также вопросов возникших у жильцов других подъездов. Третьей проблемой стоит обозначить тот факт, что в вопросах, важных для всего обустройства жилого пространства, принимают участие все собственники помещений, в том числе и нежилых. Эти собственники нередко отсутствуют в своих домах в принципе и могут составлять несправедливую конкуренцию реальным жильцам дома. По смыслу закона они должны принимать участие наравне с собственниками квартир, при этом данное имуществе не находится в пользовании данной категории собственников. Данная проблема может быть решена путем более точного определения круга вопросов, требующих участия собственников нежилых помещений, это бы позволило упростить процедуру решения вопросов, касающихся содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома.

Ряд данных технических помещений необходимы для обслуживания только определенных категорий граждан, например маломобильных групп населения. Для правильного обустройства таких помещений необходимо соблюдение градостроительного законодательства. К сожалению, обустройство подобных помещений не всегда представляется возможным, так как немалое количество многоквартирных домов были возведены до введение в действие современного законодательства.

Неожиданная проблема возникла при разграничении общего имущества МКД и имущества частных лиц. К примеру, юридическое или физическое лицо самовольно заняло помещение в МКД, и возможно даже оформило права на него, тогда разрешение данного спора возможно только в судебном порядке [4]. Одна из таких ситуаций стала поводом для рассмотрения в Верховном суде РФ. В результате рассмотрения спора было установлено, что подвал многоквартирного дома не может быть собственностью частного лица, поэтому регистрация права собственности была признана незаконной и право было погашено на основании решения суда [5].

Вторая крупная проблема вытекает из положений части 1 статьи 36 ЖК РФ. Проблема связана с тем, что технические объекты могут представлять собой отдельно стоящие здания рядом с многоквартирным домом и выполнять функцию по обслуживанию и благоустройству дома. Такими объектами могут быть котельные, трансформаторные подстанции, сараи для хранения дров и угля, и так далее. Согласно действующему законодательству, данные здания должны также стоять на государственном кадастровом учете и располагаться на территории многоквартирного дома, такие объекты должны рассматриваться в качестве общего имущества.

В период изучения правоприменительной практике было установлено, что зачастую земельные участки многоквартирных домов сформированы неверно. В результате чего данные объекты вспомогательного назначения оказывается вне границ земельного участка многоквартирного дома. Свою очередь формирование земельного участка многоквартирного дома представляет собой достаточно длительную и сложную процедуру.

Эта процедура включает в себя подготовку схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории или подготовку проекта межевания территории. Затем необходимо утверждение документа органами местного самоуправления. Затем требуется прохождение процедуры публичных обсуждений, в которых можем принять участие, кроме заинтересованных граждан, любое лицо. То есть, земельный участок многоквартирного дома может быть сформирован в соответствии с интересами самых разных граждан, и совсем необязательно этими гражданами будут являться собственники этого дома. Это приводит к нарушению баланса интересов более того, иногда случается такое, что на одном выделенном земельном участке могут находиться более одного многоквартирного дома. Эту проблему в своей научной статье поднимает Мартынов И.Е.: «Отсутствие прямого нормативного регулирования в данном случае, закономерно привело к возникновению спорных ситуация. В частности, правовые казусы начали возникать при обращениях в органы учета и регистрации прав для постановки на учет земельного участка после введения многоквартирного дома, расположенного на нем, в эксплуатацию. Закономерно, что после многочисленных обращений, исполнительными органами власти по учету и регистрации прав были даны разъяснения, касательно применения законодательства, регулирующих данные спорные ситуации. В одном из писем Росреестра, датированном 15 февраля 2013 года под номером 14-00559/13, в частности разъясняется о том, что размещение нескольких многоквартирных домов на одном земельном участке возможно. Это разъяснение было дано в ответ на запрос, поступивший 09 сентября 2013 года. В соответствии со статьей 16 Федерального ФЗ-189, если на одном земельном участке имеется более одного многоквартирного дома, необходимо выделить отдельный земельный участок для эксплуатации каждого из них [6].»

С описанной в цитате проблемой сталкиваются многие многоквартирные дома, расположенные на одном земельном участке [7]. Суть проблемы заключается в необходимости проведения голосования всех собственников жилья во всех многоквартирных домах, чтобы разделить участки под пользование одним домом [8]. Разумеется, нужда опросить большое количество людей замедляет процесс быстрого и комфортного формирования участков и, соответственно, корректного юридического оформления жилого пространства. Данная проблема могла бы быть решена путем внесения изменений порядок формирования участка, например, ограничения круга лиц, имеющих право на участие в публичных обсуждениях. Возможные варианты круга лиц:

1) Правообладатели земельных участок смежных с образуемым участком под многоквартирный дом

2) Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства в границах элемента планировочной структуры (улица, бульвар, переулок и т.д.)

Сокращение круга лиц, способных оказать влияние на формирование земельного участка многоквартирного дома позволит упростить процедуру. Второй возможный вариант решения указанной выше проблемы – это отказ от самой процедуры проведения публичных обсуждений, можно было бы заменить на процедуру согласования границ по акту согласования как при уточнении границ земельного участка. Это приведет к упрощению процедуру

формирования земельного участка МКД и сведет к минимуму, влияние лиц, не владеющих помещения в данном многоквартирном доме.

Другим вопросом, достойным внимания, является тот, факт, что земельный участок МКД не может быть обременен правами третьих лиц. Но зачастую при подготовке документов были допущены ошибки в части включения в границы земельных участков МКД объектов, не относящихся к данным домам. В подобном случае могут быть нарушены права как собственников жилья, так и указанных третьих лиц, поскольку, чтобы создать на территории многоквартирного дома свой земельный участок (и здание под свои нужды, соответственно) им всё так же необходимо получить согласие всех жильцов всех домов [9]. Получение данных согласий крайне сильно замедляет процесс постройки здания, а иногда делает его осуществление невозможным. Более того, в определённых случаях собственники жилья вынуждены принять некоторые ограничения: например, право сервитута, которым могут воспользоваться все желающие прохожие и обслуживающие организации в тех случаях, когда через территорию многоквартирного дома пролегает дорога до других публичных объектов. Одним из ограничений, с которым собственники жилья столкнутся, является запрет на установку контроля входа на территорию дома. Собственники помещений МКД рассматривают данное неудобство как снижение их приватности и безопасности, что может приводить к нелегальному осуществлению контроля за своей территорией, судебным искам с городом или просто к снижению стоимости жилья ещё при застройке.

Оформление прав на земельный участок под многоквартирным домом является еще одной проблемой. По смыслу и содержанию действующего жилищного законодательства собственниками земельного участка являются все владельцы жилых и нежилых помещений, зарегистрированных в этом доме. Однако в особой ситуации утраты самого дома по какой-либо причине (например, стихийного бедствия) право общедолевой собственности на земельный участок может потерять свою силу, но только в том случае, если это право не было внесено в Единый государственный реестр недвижимости. Если же оно было внесено, то право общедолевой собственности на земельный участок сохраняется за собственниками помещений, даже при отсутствии многоквартирного дома на указанной территории. Это порождает ряд сложных земельных споров и затрудняет развитие гражданского оборота.

По содержанию статьи 36 Жилищного Кодекса Российской Федерации на земельном участке дома должны располагаться элементы благоустройства и озеленения. Эти элементы, согласно статье, являются общей собственностью всех жильцов дома. Данный факт порождает ряд проблем и вопросов. Во-первых, необходимо коллективно выяснить, какие элементы благоустройства необходимы жильцам. Во-вторых, любые зелёные посадки требуют ухода, а соответственно и средств, которые должны пополняться из муниципального бюджета. Третий вопрос связан с безопасностью. Все объекты благоустройства должны в первую очередь отвечать требованиям по безопасности, т.к. при несоблюдении требуемых норм опасности подвергаются все жители домов, их гости и работники обслуживающих организаций. Исходя из всего перечисленного, можно сделать вывод, что элементы благоустройства территорий являются одним из самых сложноконтролируемых вопросов общего имущества многоквартирного дома.

Третья крупная проблема вызвана тем, что конструктивные элементы многоквартирного дома являются частью общего имущества. Но для соблюдения современных норм и правил зачастую необходимо вносить изменения в конструктивные элементы здания. Разберем на примере: «Собственник нежилого помещения, расположенного на цокольном этаже в многоквартирном доме, желает открыть магазин. Площадь помещения, принадлежащего собственнику, составляет 150 квадратных метров [10]. Согласно действующему законодательству, нежилые помещения, расположенные в цокольных этажах для открытия магазина, должны иметь не менее чем два эвакуационных выхода. Для обустройства эвакуационного выхода необходимо произвести уменьшение внешней стены дома, также для обустройства магазина в цокольном этаже необходим пандус для маломобильных групп населения. Так как внешняя стена дома имеет признаки общего имущества, то для проведения работ по обустройству второго выхода собственнику придется получить полное согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме. Так как предполагается использование неограниченным кругом лиц получается, что собственник недвижимости за свой счет увеличивает количество общего имущества собственников недвижимости, хотя конструктивный элемент будет относиться только к одному помещению. По результатам рассмотренной проблемы можно сделать вывод о прямом противоречии положений жилищного и градостроительного права. В результате собственник помещения в многоквартирном доме не может реализовать свои права, соблюдая требования градостроительного законодательства. В свою очередь это приводит к невозможности использования помещений под отдельные виды деятельности. Данная проблема может быть решена путем внесения в закон понятия о возможном уменьшении общего имущества многоквартирного дома с целью повышения безопасности соблюдения иных норм законодательства.

Одним из важных конструктивных элементов является фасад здания. По смыслу и содержанию статьи 36 Жилищного Кодекса Российской Федерации фасад здания является общим имуществом многоквартирного дома. Нередки ситуации, когда собственники помещений нуждаются в изменении формы и размеров оконных проемов, балконов и лоджий. Данный вид работ является по смыслу действующего законодательства работами по переустройству и перепланировке, которые не требуют согласия собственников многоквартирного дома, но при этом поскольку мы изменяем фасад дома, то согласно действующему законодательству для изменения размеров окон внешнего вида балконов и лоджий требуется подготовка проекта паспорта фасадов. Паспорт фасада должен быть утвержден полным согласием собственников помещений в многоквартирном доме. Но при этом паспорта фасада должен соответствовать требованиям, установленным в каждом муниципальном образовании. При этом даже для размещения на фасаде здания рекламной конструкции требуется подготовка проекта паспорта фасадов. В ряде муниципальных образований запрещается размещение на фасадах зданий рекламных конструкций, соответственно собственники не всегда могут использовать фасад здания для сдачи в аренду для размещения рекламы, тем самым ограничиваются их права на эксплуатацию конструктивного элемента здания.

Подводя итог, хочется сказать, что для данного института права свойственно соединения большого количества норм права из разных отраслей. В результате этого возникает немало количество спорных и порой очень сложных для решения ситуаций. Для правильного регулирования данного института права необходимо внести изменения в законодательство целого ряда отраслей таких как жилищное, земельное, градостроительное законодательство, а также в отдельные нормативно-правовые акты. Такими изменениями могут быть, например разграничения

общего имущества согласно порядку пользования собственников. Частичный раздел имущества на несколько частей многоквартирного дома, что позволит избежать получения полного согласия собственников в больших многоквартирных домах. Создание новых инструментов регулирования позволит исключить некоторые проблемы из гражданского оборота. Но этот институт права подвержен большому влиянию со стороны общественных отношений, в результате которых могут возникать те или иные проблемы.

Литература

1. Ст. Жилищного кодекса РФ// Консультант-плюс
2. Жилищно-коммунальное хозяйство, риэлтерская деятельность [Текст] / В. В. Семенихин. - 3-е изд., перераб. и доп. - Москва : ГроссМедиа : Российский бухгалтер, 2016. - 928 с. - (Эталон).; ISBN 978-5-4230-0470-5
3. Мартынов, И. Е. Разграничение права собственности на земельный участок, на котором располагается несколько многоквартирных домов / И. Е. Мартынов // Инновационные тенденции развития Российской науки : Материалы XVII Международной научно-практической конференции молодых ученых, Красноярск, 04–06 марта 2024 года. – Красноярск: Красноярский государственный аграрный университет, 2024. – С. 168-172. – EDN LAJFSC.
4. Мартынов, И. Е. Соотношение состава общего имущества многоквартирного дома в странах СНГ / И. Е. Мартынов // Закон и общество: история, проблемы, перспективы : Материалы XXVI Межвузовской международной научно-практической конференции студентов и аспирантов, посвященной 70-летию Красноярского ГАУ, Красноярск, 21–22 апреля 2022 года. – Красноярск: Красноярский государственный аграрный университет, 2022. – С. 507-510. – EDN RUYFCP.
5. Гордеев, А. А. Общее имущество многоквартирного дома и его проблемы / А. А. Гордеев, Е. И. Вшивцев // Моя профессиональная карьера. – 2024. – Т. 3, № 67. – С. 92-103. – EDN NNENXE.
6. Винтер, О. Ю. Проблемы правового регулирования блокированной застройки / О. Ю. Винтер, Д. В. Пятков // Российско-азиатский правовой журнал. – 2025. – № 2. – С. 62-67. – DOI 10.14258/ralj(2025)2.9. – EDN JGLJXC.
7. Бобарыкина, О. А. О некоторых вопросах рассмотрения споров, связанных с поставкой коммунальных ресурсов на общедомовые нужды многоквартирных жилых домов / О. А. Бобарыкина // Арбитражные споры. – 2025. – № 2(110). – С. 1. – EDN CPVWAX.
8. Лужина, А. Н. Особенности защиты прав владельцев помещений в многоквартирных домах: на примере взыскания морального вреда с управляющих организаций / А. Н. Лужина, Т. В. Сазонова // Социальные и гуманитарные науки. Отечественная и зарубежная литература. Серия 4: Государство и право. – 2025. – № 2. – С. 131-142. – DOI 10.31249/iajpravo/2025.02.11. – EDN FWCUIM.
9. Гончикнимаева, Б. Г. Осуществление права долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома по Жилищному кодексу РФ / Б. Г. Гончикнимаева // Семейное и жилищное право. – 2005. – № 3. – С. 29-32. – EDN OJMCOD.
10. Определение Верховного суда РФ от 17 июля 2025 по делу № А40-88564/2023// Кад.Арбитр

Common property of an apartment building: theoretical and practical issues

Merzlyakov G.O.

Immanuel Kant Baltic Federal University

The current Russian legislation establishes the common property of real estate owners as a separate legal institution. This institution includes a range of areas, such as the common property of a garage association, a garden cooperative, and, of course, the common property of an apartment building. Before conducting the research, the goal was to address a number of problematic issues related to this legal institution. While the basic principles of this legal institution are established by housing legislation, there are still many complex situations that arise. This article aims to explore these issues and propose potential solutions.

Keywords: apartment building, common property of an apartment building, land plot, land plot of an apartment building, owners of premises in an apartment building.

References

1. Art.36 of the Housing Code of the Russian Federation// Consultant-plus
2. Housing and communal services, real estate activities [Text] / V. V. Semenikhin. - 3rd ed.,revised. and added. - Moscow : GrossMedia : Russian Accountant, 2016. - 928 p. - (Etalon).; ISBN 978-5-4230-0470-5
3. Martynov, I. E. Delineation of the Right of Ownership of a Land Plot on Which Several Apartment Buildings Are Located / I. E. Martynov // Innovative Trends in the Development of Russian Science : Materials of the XVII International Scientific and Practical Conference of Young Scientists, Krasnoyarsk, March 04–06, 2024. – Krasnoyarsk: Krasnoyarsk State Agrarian University, 2024. – P. 168-172. – EDN LAJFSC.
4. Martynov, I. E. The ratio of the composition of the common property of an apartment building in the CIS countries / I. E. Martynov // Law and Society: History, Problems, and Prospects : Materials of the XXVI Interuniversity International Scientific and Practical Conference of Students and Postgraduate Students Dedicated to the 70th Anniversary of the Krasnoyarsk State Agrarian University, Krasnoyarsk, April 21–22, 2022. – Krasnoyarsk: Krasnoyarsk State Agrarian University, 2022. – Pp. 507-510. – EDN RUYFCP.
5. Gordeev, A. A. Common Property of an Apartment Building and Its Problems / A. A. Gordeev, E. I. Vshivtsev // My Professional Career. – 2024. – Vol. 3, No. 67. – Pp. 92-103. – EDN NNENXE.
6. Winter, O. Yu. Problems of Legal Regulation of Blocked Development / O. Yu. Winter, D. V. Pyatkov // Russian-Asian Legal Journal. – 2025. – No. 2. – Pp. 62-67. – DOI 10.14258/ralj(2025)2.9. – EDN JGLJXC.
7. Bobarykina, O. A. On Some Issues of Disputes Resolution Related to the Supply of Communal Resources for the Common House Needs of Apartment Buildings / O. A. Bobarykina // Arbitration Disputes. – 2025. – No. 2(110). – P. 1. – EDN CPVWAX.
8. Luzhina, A. N. Features of Protecting the Rights of Owners of Premises in Apartment Buildings: The Case of Recovering Moral Damages from Management Organizations / A. N. Luzhina, T. V. Sazonova // Social and Humanitarian Sciences. Domestic and Foreign Literature. Series 4: State and Law. – 2025. – No. 2. – Pp. 131-142. – DOI 10.31249/iajpravo/2025.02.11. – EDN FWCUIM.
9. Gonchiknimaeva, B. G. Exercise of the Right of Shared Ownership of the Common Property of an Apartment Building under the Housing Code of the Russian Federation / B. G. Gonchiknimaeva // Family and Housing Law. – 2005. – No. 3. – Pp. 29-32. – EDN OJMCOD.
10. Determination of the Supreme Court of the Russian Federation dated July 17, 2025, in case No. A40-88564/2023// Kad.Arbitr