

Научная статья

УДК: 347.24

JEL: K11

DOI:10.17323/2072-8166.2024.3.106.132

Структура собственности в здании: история, действующее законодательство и возможности его реформирования



Вадим Александрович Алексеев

Санкт-Петербургский государственный университет, Россия 199034, Санкт-Петербург, Университетская наб., 13,
va.alekseev@hse.ru, <https://orcid.org/0000-0001-7275-0766>



Аннотация

Первая часть статьи посвящена анализу истории развития правового регулирования структуры собственности в зданиях и сооружениях, разделенных на оборотоспособные объекты. Констатируется, что в России исторически сложилась концепция юридической делимости здания (сооружения) на оборотоспособные объекты, в качестве которых выступают помещения (жилые и нежилые), а также машино-места. Рассматривается действующая концепция, устанавливается ее соотношение с теоретически обоснованным признанием здания (сооружения) неделимой недвижимой вещью. Делается вывод, что теоретически безупречная концепция неделимости здания на помещения находится в противоречии с правовым регулированием, допускающим оборот помещений и машино-мест. При этом делимость здания представляет собой юридическую фикцию, что влечет признание помещений и машино-мест юридическими фикциями недвижимых вещей. Обращаясь к последним изменениям норм Гражданского кодекса о недвижимости, автор констатирует установление в § 2 главы 16 и ст. 287.5 единого регулирования структуры собственности в любом здании (сооружении), но приходит к выводу, что отказаться от применения по аналогии некоторых норм о правовом режиме многоквартирных домов к другим объектам, разделенным на помещения, вряд ли получится. Анализируются признаки «делимого здания», которые по новому законодательству выступают в качестве основания применения к общему имуществу

особого режима долевой собственности (§ 2 главы 16 Кодекса). Сделан вывод, что для признания здания (сооружения) делимым достаточно, чтобы оно в силу конструктивных особенностей и назначения могло быть на основании действующих правил учета разделено не менее чем на две оборотоспособные части, представляющие собой помещения и (или) машино-места. Отмечая кризис развития законодательства в области структуры собственности в зданиях (сооружениях), автор предлагает вернуться к возможности рассмотрения зданий и сооружений в качестве неделимых объектов недвижимости и приводит аргументацию, обосновывающую целесообразность такого решения.



Ключевые слова

недвижимость; здание; помещение; машино-место; структура собственности в здании; многоквартирный дом; делимое здание; долевая собственность на общее имущество

Благодарности: статья опубликована в рамках проекта по поддержке публикаций авторов российских образовательных и научных организаций в научных изданиях НИУ ВШЭ.

Для цитирования: Алексеев В.А. Структура собственности в здании: история, действующее законодательство и возможности его реформирования // Право. Журнал Высшей школы экономики. 2024. Том 17. № 3. С. 106–132. DOI: 10.17323/2072-8166.2024.3.106.132

Research article

Ownership Structure in the Building: History, Current Legislation and Possibilities for its Reform



Vadim A. Alekseev

Saint Petersburg State University, 7/9 Universitetskaya Embankment, Saint Petersburg 199034, Russia,
va.alekseev@hse.ru, <https://orcid.org/0000-0001-7275-0766>



Abstract

The first part of the article is devoted to the analysis of the history of development of legal regulation of the ownership structure in houses divided in negotiable premises. The current concept of the legal divisibility of the building into premises and its relationship with the theoretically justified recognition of the building as an indivisible immovable thing is considered. Referring to the latest changes in the norms of the Civil Code of the Russian Federation on real estate, the author states the establishment of a unified regulation of the issues of the ownership structure in any building (structure) in § 2 Chapter 16 and Art. 287.5 of the Code, but comes to the conclusion that it is most likely impossible to refuse to apply, by analogy, some rules on the legal regime of apartment

buildings to other buildings divided into premises. The signs of a “divisible building” are analyzed, which, under the new legislation, act as the basis for applying the regime of shared ownership of a special kind to the common property of the building (§ 2 Chapter 16 of the Code). Noting a certain crisis in the development of legislation in the field of ownership structure in buildings divided into negotiable parts, the author proposes to return to the possibility of considering a building as an indivisible real estate object and gives an argument justifying the expediency of this decision.



Keywords

real estate; building; structure; premises; parking place; apartment building; divisible building; ownership structure in the building shared ownership of common property

Acknowledgments: the paper is published within the project of supporting the publications of the authors of Russian educational and research organizations in the Higher School of Economics academic publications.

For citation: Alekseev V.A. (2024) Ownership Structure in the Building: History, Current Legislation and Possibilities for its Reform. *Law. Journal of the Higher School of Economics*, vol. 17, no. 3, pp. 106–132 (in Russ.) DOI: 10.17323/2072-8166.2024.3.106.132

Введение

Проблема соотношения здания (сооружения) как объекта недвижимого имущества и отдельных его частей включает комплекс вопросов, связанных с возможностью рассматривать эти части в качестве самостоятельных недвижимых вещей, вариантами правовых режимов здания¹, которое может быть разделено на оборотоспособные объекты. Эти теоретические вопросы имеют самое непосредственное отношение к практике функционирования рукотворных объектов недвижимости, содержания зданий и управления ими, рассмотрения споров между владельцами помещений (машино-мест) и зданий.

Отсутствие в российском праве единой концепции структуры собственности в зданиях вызывает в практике судов серьезные проблемы при рассмотрении дел, связанных с правами и обязанностями собственников квартир и нежилых помещений по определению круга имущества, на которое распространяется общая собственность (общего имущества здания), а также по установлению возможности перехода этого имущества в индивидуальную собственность.

В качестве гипотезы выдвинуто положение: существующий подход к структуре собственности препятствует оптимальному регулированию оборота имущества, составляющего здание. С использованием исторического и юридического методов автор стремится определить

¹ Далее при любом упоминании здания будет иметься в виду и сооружение.

смысл действующего законодательства и, выявив противоречия и недостатки действующего закона, предлагает внедрить концепцию здания как неделимой вещи, в рамках которой рассматривать помещения как объекты владения и пользования.

1. Исторический аспект соотношения здания и помещения

Вопрос о структуре собственности в рамках здания, разделенного на помещения, после его обсуждения дореволюционными русскими цивилистами [Шершеневич Г.Ф., 1907: 104]; [Победоносцев К.П., 2002: 126]; [Анненков К.Н., 1894: 311] вскоре надолго перестал быть актуальным в связи с исключением советским законом таких зданий и помещений из круга возможных объектов индивидуальной собственности. Однако в конце 1950-х годов этот вопрос потребовал решения и в советском праве. В пункте 10 «Положения о жилищно-строительных коллективах индивидуальных застройщиков»² устанавливалось, что квартиры, построенные такими коллективами, находятся в личной собственности граждан, а «фундамент, крыша, лестничные клетки и другие части многоквартирного дома, которые обслуживают все квартиры, составляют общую собственность участников коллектива, содержатся и ремонтируются на средства участников коллектива соответственно доле каждого».

Всеобъемлющее значение проблема приобрела после фактического признания помещений самостоятельными объектами гражданского оборота. Первые попытки ее решения были менее удачными, чем в вышеупомянутом Положении 1959 года. В Закон РСФСР от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» (ч. 2 ст. 3) было включено правило: «собственники приватизированных жилых помещений в доме государственного или муниципального жилищного фонда являются *совладельцами либо пользователями* (курсив здесь и далее мой. — В.А.) инженерного оборудования и мест общего пользования дома»³. Трудно сказать, какие соображения руководили авторами этой обтекаемой формулировки: идеоло-

² Утв. Постановлением Совета Министров РСФСР от 09.07.1959 «О мерах содействия коллективному строительству многоквартирных и одноквартирных индивидуальных жилых домов» // СПС Консультант Плюс. Здесь и далее все сноски на нормативные акты и акты судебной практики даны по СПС «Консультант Плюс».

³ Норма утратила силу на основании Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

гические (недопустимость исключения зданий из государственной собственности) или конъюнктурные (желание скрыть от граждан, что приобретение квартиры в собственность означает возложение на себя бремени содержания всего здания).

Вступившая в действие 01.01.1995 первая часть Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ; ГК) в ст. 289 установила, что собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с квартирой принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома. Ст. 290 ГК закрепила за собственниками квартир право общей долевой собственности на «общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры».

Важной особенностью данного этапа было исключение из правового регулирования *нежилых помещений* в домах, которые не относились к многоквартирным. Последствием этого оказалось временное господство в судебной практике и доктрине *концепции различной структуры собственности в жилых и нежилых зданиях*. Суды признавали неправомерным применение для нежилых зданий аналогии закона о многоквартирных домах⁴. С таким подходом соглашался К.И. Скловский, предлагающий иные конструкции собственности в нежилом здании [Скловский К.И., 2003: 84–95].

Точка зрения о необходимости применения аналогии закона к нежилым зданиям отстаивалась автором настоящей статьи с 2001 г. Вопрос о применении в этих случаях аналогии был решен только в 2009 г. Президиумом Высшего Арбитражного Суда⁵, позиция которого была подтверждена в 2015 г. Пленумом Верховного Суда России (далее — Постановление № 25)⁶.

Особой страницей в истории законодательства о структуре собственности в здании стал Федеральный закон от 15.06.1996 № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья» (далее — Закон № 72-ФЗ), который рассматривал кондоминиум как единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок и расположенное

⁴ См. напр.: постановление Высшего Арбитражного Суда России от 10.09.2002 № 3673/02.

⁵ Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания».

⁶ Пункт 41 постановления Пленума Верховного Суда от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

на нем жилое здание, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности граждан, юридических лиц, публичных образований (домовладельцев), а остальные части (общее имущество) находятся в их общей долевой собственности. Данное определение весьма точно отражает принятую в отечественном праве структуру собственности в жилом здании. Несмотря на рациональный подход ко многим вопросам организации собственности в рамках кондоминиума и управления ею, Закон № 72-ФЗ характеризовался особенностями, которые предопределили его несчастливую судьбу. Во-первых, кондоминиум создавался домовладельцами добровольно и считался существующим с момента его государственной регистрации. Во-вторых, с момента создания кондоминиума все без исключения домовладельцы автоматически становились участниками некоммерческой организации — товарищества собственников жилья, что было признано противоречащим Конституции России⁷. Закон № 72-ФЗ прекратил действие в 2004 г. с принятием Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК).

Интересно, что развитие оборота жилых и нежилых помещений и разработка норм об особой структуре собственности в здании, разделенном на помещения, происходила при отсутствии прямого признания в ГК РФ помещений недвижимыми вещами и в условиях продолжения дискуссии о делимости здания. Точки зрения о неделимости здания на помещения придерживался Е.А. Суханов, полагая, что помещения в действительности являются лишь составными частями юридически неделимой вещи — жилого дома [Суханов Е.А., 2006: 42–50]. М.А. Шлотгауэр утверждала, что «дом технически неделим, а значит неделим юридически, и сторонам остается лишь определить порядок пользования таким домом» [Шлотгауэр М.А., 2006: 330]. Е.Б. Козлова писала: «Если здание, строение делится, то оно делится на два или несколько зданий (строений), но не на отдельные помещения» [Козлова Е.Б., 2012: 30–31].

Такой подход к соотношению здания и помещения в нем с необходимостью должен был приводить к выводу, что помещения не являются недвижимыми вещами и вещами вообще, так как составляют неделимую вещь—здание. Однако этот вывод неизбежно вступал в противоречие с нормами закона относительно оборота помещений

⁷ Постановление Конституционного Суда России от 03.04.1998 № 10-П «По делу о проверке конституционности пунктов 1, 3 и 4 статьи 32 и пунктов 2 и 3 статьи 49 Федерального закона от 15 июня 1996 года «О товариществах собственников жилья» в связи с запросом Советского районного суда города Омска».

и с практикой их применения. Вот почему концепция неделимости здания на помещения могла бы стать лишь базой для реформирования законодательства. Возможности и вероятные способы этого реформирования рассматриваются ниже.

Одновременно другие ученые стремились теоретически обосновать делимость здания на помещения. По мнению Е.В. Басос, «форма раздела, предусмотренная ст. 133 ГК (*communio pro diviso*), позволяет отнести строения к делимым объектам» [Басос Е.В., 2015: 16]. М.П. Рубанова доказывала, что «применительно к неделимости требование ст. 133 Гражданского кодекса о разделе в натуре означает определение пространственных границ. Такой раздел позволяет использовать каждый из вновь образованных объектов самостоятельно, что соответствует юридическому значению разделения вещей на делимые и неделимые» [Рубанова М.П., 2008: 11]. Что «раздел недвижимой вещи осуществляется установлением границ», писал Е.О. Трубачев [Трубачев Е.О., 2009: 18].

При объяснении существования помещений в качестве объектов гражданского оборота, имеющих правовой режим недвижимых вещей, рассмотренные подходы вряд ли находятся в соответствии с определением неделимой вещи, данным в ст. 133 ГК РФ. Из этого определения следует, что делимость вещи в гражданском праве понимается, во-первых, как возможность образования из нее нескольких вещей, имеющих те же качественные характеристики, что и разделенная вещь (из первичного здания должны образоваться несколько зданий меньшего размера), во-вторых, последствием раздела делимой вещи должно быть прекращение физического существования вещи первичной. В случае «раздела» здания на помещения оба этих признака отсутствуют — помещения не обладают качествами здания, а здание физически продолжает существовать.

Таким образом, с одной стороны, теоретически безупречная концепция неделимости здания на помещения находилась в противоречии с положением вещей, с другой — концепция делимости (юридической делимости) зданий, хотя и имела серьезные недостатки, все же больше соответствовала практической стороне оборота недвижимого имущества. Можно заметить, что всякий раз, когда в доктрине встречается определение «юридический» применительно к понятиям, имеющим известное фактическое содержание, определенное правовыми нормами (юридическая делимость, юридическая связь с землей, юридическое лицо), речь идет о юридических фикциях, являющих собой выход за рамки традиционного понимания вещей и явлений в целях предполагаемого повышения действенности регу-

лирования. В русле обсуждаемой проблеме видно, что сначала практика пошла по пути признания делимости зданий на помещения, а затем эта юридическая фикция нашла отражение в абз. 3 п. 1 ст. 130 ГК, введенном в действие только с 1.01.2017⁸. Эти дополнения, признавшие на уровне ГК помещения и машино-места недвижимыми вещами, повысили актуальность формулирования правил о структуре собственности в здании.

2. Концепция законодательства о правовой режиме общего имущества здания. Понятие делимого здания

Вывод из анализа проблемы: действующее законодательство исходит из возможности разделения здания как недвижимой вещи на части, имеющие самостоятельную оборотоспособность. В результате такого деления происходит прекращение вещных прав на здание, которое перестает рассматриваться как недвижимая вещь (юридически исчезает), а части здания приобретают правовой режим недвижимых вещей. Делимость здания на помещения (машино-места) как юридическая фикция неизбежно влечет признание фиктивности помещений и машино-мест как недвижимых вещей. Действительно, трудно поверить, чтобы в результате процесса, носящего фиктивный характер, появлялись недвижимые вещи.

За признание помещения⁹ юридической фикцией выступают Е.А. Суханов, К.И. Скловский, а также авторы Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации (далее — Концепция). Е.А. Суханов полагает, что объявление помещений «недвижимостями — самостоятельными объектами гражданских правоотношений — являет собой юридическую фикцию, вызванную к жизни остротой жилищной проблемы и определенными недостатками законодательства» [Суханов Е.А., 2004: 70]. В Концепции утверждается, что «помещение в отличие от здания лишено какого-либо материального выражения. Таким образом, помещение — это вещь исключительно в юридическом смысле этого слова».

К.И. Скловский считает, что в результате исторических обстоятельств «пришлось признать неизбежность включения помещений

⁸ Федеральный закон от 03.07.2016 № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

⁹ Далее во всех случаях упоминания помещения мы будем иметь в виду и машино-место, либо использовать обобщающий термин — «оборотоспособные части здания».

в число объектов права, распространив на них режим недвижимых вещей. Понятно, что тем самым вводится юридическая фикция, поскольку помещения вещами, конечно, не являются» [Скловский К.И., 2010: 166]. В то же время с признанием помещения юридической фикцией не согласны многие [Гонгало Б.М., 2007: 2–4]; [Максимович Д.А., 2009: 91–98]; [Алексеева О.Г., 2008: 17–22]; [Серегин И.В., 2007: 136]. Как бы то ни было, проблема определения структуры собственности в здании, где имеются оборотоспособные части, не теряет актуальности независимо от того, считать помещение фикцией недвижимой вещи или нет.

В 2021 г. ГК дополнен статьей 287.5, имеющей название «Общее имущество собственников помещений, машино-мест в здании или сооружении»¹⁰. Она установила, что в здании общее имущество принадлежит собственникам помещений на праве общей долевой собственности и определила общее имущество как предназначенное для обслуживания более одного помещения.

Эта статья в первоначальной редакции действовала несколько больше года и была изменена в 2023 г.¹¹ При этом глава 16 ГК дополнена § 2 «Общее имущество собственников недвижимых вещей», где в ст. 259.1 определено, что собственникам недвижимых вещей, расположенных в здании, принадлежит на праве общей долевой собственности имущество, использование которого предполагалось для удовлетворения общих потребностей таких собственников при создании или образовании этих недвижимых вещей, а также имущество, приобретенное, созданное или образованное в дальнейшем для этой же цели (общее имущество)¹². Вполне очевидно, что «недвижимыми вещами, расположенными в здании», являются помещения и машино-места, так как другие объекты недвижимости в рамках здания действующим законом не предусмотрены.

К проблемам определения общего имущества в рамках здания мы вернемся, но нужно признать, что изменения и дополнения, вне-

¹⁰ Федеральный закон от 21.12.2021 № 430-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее — Закон № 430-ФЗ). Вступил в силу с 01.09.2022.

¹¹ Федеральный закон от 24.07.2023 № 351-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее — Закон № 351-ФЗ). Вступил в силу с 01.10.2023.

¹² Поскольку предметом данной статьи является структура собственности в здании (сооружении), автор не касается вопросов, связанных с общим имуществом недвижимых вещей, расположенных в пределах определенной территории. Ранее в своих работах автор анализировал проблемы общего имущества территориальных образований.

сенные в ГК Законом № 351-ФЗ, не отменили главного достижения Закона № 430-ФЗ, которое заключается в том, что с 01.09.2022 в России законом установлена единая структура собственности в любом здании, которое может быть разделено на помещения. Раньше, как уже отмечалось, ГК и ЖК содержали нормы, регулирующие отношения собственности в многоквартирных домах (далее — МКД), а к остальным зданиям, делимым на помещения, эти нормы подлежали применению по аналогии. Теперь основанием для применения норм об особой структуре собственности является наличие здания, которое характеризуется делимостью на части, обладающие оборотоспособностью. Для краткости в настоящей статье такой объект называется делимым зданием.

Найти в доктрине и судебной практике определение здания этого вида или перечень его признаков не удалось. Но есть возможность обратиться к понятию МКД, которое продолжает фигурировать в действующем законодательстве и должно рассматриваться как один из видов делимого здания, а, значит, обладать всеми его признаками. Необходимо обратить внимание, что с 1.03.2022¹³ в ч. 6 ст. 15 ЖК включено новое определение МКД — «здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество, указанное в пунктах 1–3 части 1 статьи 36 настоящего Кодекса. Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома». Таким образом, чтобы здание было признано МКД, нужно установить, что:

1. Здание состоит из двух и более квартир. Это значит, что не будет считаться МКД здание, в котором есть только одна квартира, но есть также нежилое помещение (помещения) или машино-место (машино-места).

2. Здание включает в себя имущество, относящееся к общему (именно о нем говорится в п. 1–3 ч. 1 ст. 36 ЖК).

Здесь в очередной раз объект определен через его правовой режим. Действительно, приведенное определение вполне можно сформулировать иначе: МКД — здание, в котором есть квартиры и общее имущество здания. Неизбежно получается эффект круга в виде правила о том, что положения о делении здания на помещения и общее имущество применяются, когда в здании имеются оборотоспособ-

¹³ Федеральный закон от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

ные помещения и общее имущество. Между тем и понятие МКД, и понятие делимого здания нужны не сами по себе, а для того, чтобы определить сферу возможного действия норм об особой структуре собственности, которая предполагает особую долевую собственность на общее имущество у собственников оборотоспособных объектов.

Если обратиться к п. 1 ст. 287.5 ГК, напрашивается вывод: чтобы ставить вопрос о наличии общего имущества в здании, должна быть возможность образования в нем: не менее двух помещений (не обязательно жилых), или не менее двух машино-мест, или не менее одного помещения и одного машино-места.

Помещения могут быть жилыми или нежилыми и по своим физическим признакам должны рассматриваться как оборотоспособные. Речь идет именно о физических признаках, к которым относятся ограниченность строительными конструкциями (изолированность, обособленность). Участвовать в обороте конструктивно самостоятельное помещение может только когда у него появится собственник. Однако не появление двух собственников помещений делает здание делимым. Отнесение зданий к делимым — это не вопрос обращения к Единому государственному реестру недвижимости (далее — ЕГРН). Это вопрос фактический, и в этом смысле рассматривать здание в качестве делимого можно даже на стадии его проектирования. Что же касается момента, с которого построенное здание может рассматриваться в качестве делимого, то этот момент совпадает с установлением фактической пригодности здания к эксплуатации, не зависит от факта кадастрового учета здания и помещений в нем.

Это положение очень важно в плане рассмотрения споров о собственности на здание и объекты внутри него. Такие споры, безусловно, возникают ранее выдачи разрешения на ввод здания в эксплуатацию и кадастрового учета. В этих случаях, рассматривая споры, суд должен исследовать вопрос о будущей структуре собственности в здании. В то же время независимость признания здания делимым от фактического проведения кадастрового учета не означает, что законодательство и иные нормативные акты о таком учете не имеют значения для решения данного вопроса. Наоборот, установить возможность деления здания на оборотоспособные части можно, только опираясь на законодательные определения помещения и машино-места, а также действующие правила кадастрового учета этих объектов.

Делимость здания на помещения должна означать, что по своим физическим признакам здание может быть представлено именно

как совокупность его оборотоспособных частей и общего имущества. Если такая организация собственности исключена в силу конструктивных особенностей здания или его назначения, то здание не может быть признано делимым. В качестве примера рассмотрим здание театра. Разумеется, можно выделить в таком здании части, ограниченные строительными конструкциями (например, гримерные, репетиционные залы, билетные кассы и т.д.). Однако зрительный зал и сцена в качестве «главного» помещения делают все эти помещения вспомогательными, следовательно, лишенными оборотоспособности. Тот же подход может быть применен к зданиям вокзалов, аэропортов и ряда производственных объектов.

На основании вышеизложенного можно предложить следующее определение делимого здания. Под делимым следует понимать здание, которое в силу его конструктивных особенностей и назначения может быть на основании правил учета разделено не менее чем на две оборотоспособные части, представляющие собой помещения и (или) машино-места.

Это определение дано на основе действующего законодательства. Вместе с тем нельзя исключить и другие подходы к делимому зданию. Например, можно по аналогии с МКД предъявить к нему требования наличия не менее двух оборотоспособных *помещений*. Но это повлекло бы необходимость включения в ГК соответствующей нормы. Что касается п. 1 ст. 259.1 и п. 1 ст. 287.5 ГК, то из них требование наличия в делимом здании двух помещений не усматривается. Достаточным является наличие одного помещения и одного или двух машино-мест.

Указание в определении на существование в делимом здании общего имущества излишне, поскольку наличие в здании оборотоспособных частей неизбежно приводит к выделению общего имущества, которым даже при отсутствии общих помещений и оборудования, как минимум, признаются строительные конструкции.

3. Правовой режим делимого здания

Отнесение здания к делимым не означает, что в нем может существовать только структура собственности, которая характеризуется разделением на оборотоспособные части и общее имущество. Возможно и право собственности на здание в целом. Это может быть собственностью одного лица или общая собственность нескольких лиц.

Если в здании имеются собственники оборотоспособных частей, то их долевая собственность на общее имущество характеризуется

существенными отличиями от общей долевой собственности, режим которой установлен § 1 главы 16 ГК. Отличия теперь сформулированы в § 2 главы 16 ГК¹⁴:

объектом долевой собственности не является неделимая вещь;
распоряжение долей отдельно от оборотоспособной части исключается (п. 2 ст. 259.2 ГК);

реальный раздел долевой собственности в здании и выдел доли из общего имущества (ст. 252) невозможен (п. 2 ст. 259.2);

не действуют правила преимущественной покупки, установленные ст. 250 ГК (п. 1 ст. 250, п. 2 ст. 259.2);

решение вопросов владения и пользования объектом долевой собственности в здании осуществляется не по соглашению всех участников (п. 1 ст. 247), а в особом порядке, общим собранием собственников оборотоспособных объектов большинством голосов (п. 2, 4, 5 ст. 259.3);

количество голосов, принадлежащих собственнику недвижимой вещи, пропорционально размеру принадлежащей ему доли в праве собственности на общее имущество (п. 3 ст. 259.3).

Перечисленные нормы дают основание для вывода: дополнение главы 16 параграфом 2 стало окончательным оформлением особого вида долевой собственности — собственности на общее имущество собственников недвижимых вещей¹⁵.

Авторы ст. 287.5 и § 2 главы 16, видимо, имели в качестве одной из целей нормотворчества ликвидацию пробела в правовом регулировании структуры собственности в зданиях, не относящихся к МКД, но имеющих в своем составе оборотоспособные части. Но анализ законодательства в его сегодняшнем виде не позволяет прийти к выводу, что эта цель полностью достигнута, хотя трудно отрицать, что § 2 главы 16 и ст. 287.5 регламентирует соотношение собственности на оборотоспособные части и общее имущество для всех делимых зданий, включая МКД. Этот вывод следует из того, что в данных нормах не указывается, на какие здания они распространяются, а также не содержится указания на то, какие здания ими не охватываются.

Однако при таком подходе было бы логично исключить из ГК нормы о структуре собственности в МКД, в частности, ст. 289 и 290.

¹⁴ Пункты 4–7 ст. 287.5 ГК РФ об этих отличиях признаны утратившими силу Законом № 351-ФЗ.

¹⁵ Происходит дискуссия о правовой природе долевой собственности на общее имущество здания [Крашенинников П.В., 1997: 5–6]; [Дроздов И.А., 2006: 135]; [Осадченко Э.О., 2010: 6]; [Береговая Т.А., 2014: 8]; [Филатова У.Б., 2006: 6–7]; [Басос Е.В., 2015: 42–46].

Но эти статьи сохранены с внесением в них редакционных изменений, что может поддерживать идеи о существовании в структуре собственности МКД особенностей. В неприкосновенности осталась ст. 36 Жилищного кодекса (далее — ЖК), также определяющая состав общего имущества в МКД. Статьи 37 и 38 ЖК практически дублируют общие нормы § 2 главы 16 ГК о размере доли, количестве голосов, запрете отчуждения доли в общем имуществе и следовании ее судьбе помещения.

В то же время в Жилищном кодексе есть и нормы, аналогов которых найти в новой редакции ГК не удастся:

п. 2 ч. 1 ст. 36 ЖК относит к общему имуществу помещения, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений, а также не принадлежащие отдельным собственникам машино-места;

ч. 3 ст. 36 ЖК содержит запрет на уменьшение размера общего имущества МКД без согласия всех собственников помещений в данном доме и устанавливает, что такое уменьшение возможно только в результате реконструкции здания;

ст. 44 — 48 ЖК устанавливают порядок осуществления права общей долевой собственности на общее имущество МКД (управления таким домом), связанный с деятельностью общего собрания собственников и иных органов МКД.

Таким образом, с одной стороны, новые нормы направлены на устранение необходимости применения норм ГК и ЖК о структуре собственности в МКД по аналогии к другим зданиям. Более того, новый закон не содержит оснований для отказа применения его положений к отношениям в МКД. С другой стороны, отношения собственности на общее имущество в МКД по-прежнему урегулированы в ЖК значительно подробнее, в связи с чем проблема применения по аналогии норм этого Кодекса может вставать при решении вопросов, которые не урегулированы в ГК. В частности, вряд ли получится обойтись без аналогии ч. 1, 3 ст. 36 и ст. 44—48 ЖК при решении соответствующих вопросов. Поэтому не следует считать прекращенным действие п. 41 Постановления № 25 о применении по аналогии норм ЖК к отношениям по поводу общего имущества в домах, не являющихся многоквартирными (разумеется, в части, не урегулированной ГК).

Нужно также обратить внимание на п. 7 ст. 141.4 ГК, согласно которому правила главы 6.1 ГК о помещениях подлежат применению к жилым помещениям, если иное не установлено ЖК. Здесь нет ссылки на главу 17.1 и § 2 главы 16 ГК, но тем не менее нельзя ис-

ключить попытки рассматривать какие-либо нормы ЖК о правовом режиме общего имущества как относящиеся только к помещениям в МКД, либо наоборот, отрицание в отношении МКД действия части общих норм ГК. Таким образом, составители Закона № 430-ФЗ сочли необходимым допустить специфику правового регулирования отношений собственности на жилые помещения, что вполне может подорвать требуемое единство подходов к структуре собственности в любом делимом здании.

Трудные вопросы ставит перед юристами и только что принятый Федеральный закон о гаражных объединениях (далее — Закон № 338-ФЗ)¹⁶. В этом Законе (ст. 1) урегулированы отношения, связанные с общим имуществом не только собственников гаражей, находящихся на определенной территории, но и отношения по поводу общего имущества в гаражных комплексах, под которыми понимаются здания и сооружения для размещения транспортных средств, в которых находятся машино-места и могут быть нежилые помещения (ст. 4). Анализ Закона № 338-ФЗ показывает, что здания и сооружения, подпадающие под категорию гаражных комплексов, имеют структуру собственности, ничем не отличающуюся от описанной в §2 главы 16 и ст. 287.5 ГК.

Закономерный вопрос: зачем в специальном законе еще раз описывать структуру собственности в здании, если она исчерпывающим образом описана в общей части Гражданского кодекса? Получается, что законодатель идет не по пути унификации регулирования структуры собственности в любом здании, о чем, казалось бы, свидетельствуют нормы § 2 главы 16 и ст. 287.5 ГК, а считает необходимым регулировать этот вопрос отдельно для разных видов зданий: для МКД — ЖК, для гаражных комплексов — Закон № 338-ФЗ и т.д. При таком подходе следует ожидать появления законов «об офисных комплексах», «о комплексах апартаментов», «о комплексах торговых помещений» и т.д.

Очевидно, что вопрос о структуре собственности в зданиях, делимых на оборотоспособные помещения, должен быть решен единообразно в общей части ГК (как это уже сделано!). Специальные законы о каждом виде здания не нужны. Необходимо и достаточно будет урегулировать специальным законом порядок управления общим имуществом любого здания — порядок функционирования гражданско-правового сообщества (ст. 181.1 ГК). Соответствующие

¹⁶ Федеральный закон от 24.07.2023 № 338-ФЗ «О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Вступил в силу с 1. 10. 2023.

разделы есть в ЖК (Раздел VIII. «Управление многоквартирными домами») и в Законе № 338-ФЗ (Глава 4. «Управление общим имуществом в границах территории гаражного назначения и в гаражном комплексе»). При этом нормы, определяющие деятельность гражданско-правового сообщества в рамках здания, не могут иметь существенных различий в зависимости от целевого назначения оборотоспособных объектов в нем.

4. Критерии выделения общего имущества в здании

Существенной проблемой правового режима зданий, делимых на оборотоспособные части, всегда был вопрос о критериях отнесения различных объектов к общему имуществу здания. Приходится отметить, что и в этот вопрос последние изменения ГК нужной ясности не внесли.

По действующему законодательству общее имущество здания, как и раньше, включает три элемента: конструкции и оборудование здания; земельный участок; общие помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, именуемые вспомогательными (п. 2 ст. 287.5 ГК). По вспомогательным помещениям как элементам общего имущества до введения в действие данной статьи сложился консенсус: для отнесения помещения к этой категории нужно установить, что оно обслуживает по крайней мере два оборотоспособных объекта (см. п. 2 ст. 287.5).

Трудности часто начинались при определении признаков, на основании которых следовало признавать помещения вспомогательными. К сожалению, не помогает ответить на этот вопрос примерный перечень вспомогательных помещений, помещенный в п. 2 ст. 287.5: технические этажи, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, обслуживающие более одного помещения, машино-места в здании. Именно чердаки, подвалы и технические этажи выступают объектами самых острых разногласий, а что делают в этом перечне машино-места (вид оборотоспособных частей здания), трудно понять.

Признание общим имуществом конструкций и оборудования и раньше дискуссий не вызывало. На основании обновленного ГК нельзя не прийти к выводу: конструкции и общедомовое оборудование составляют собственно здание, за исключением пространств, которые заключены между конструкциями и имеют статус помещения. Интересны в этом плане положения ст. 141.12 проекта № 47538–6/5 Федерального закона «О внесении изменений в часть первую Граж-

данского кодекса Российской Федерации»¹⁷. В этой статье проекта к общему имуществу предлагалось относить остальное имущество здания (остальное — по отношению к помещениям, признаваемым недвижимыми вещами).

Таким образом, должен был действовать остаточный принцип: общее имущество в здании — это все не относящееся к помещениям как к недвижимым вещам. Признавая помещения пространством, не имеющим материального содержания, мы должны согласиться с тем, что все, что составляет здание, за исключением соответствующих пространств, является общим имуществом здания. Такой подход вполне рационален, так как отражает положение дел. Одновременно он приводит к выводу, что здание и общее имущество здания представляют собой, по сути дела, синонимы [Рыбалов А.О., 2015].

Видимо, чтобы внести вклад в решение вопроса о критериях «вспомогательности» помещений как вида общего имущества, авторы Закона № 430-ФЗ решили установить, на основании чего может определяться общее предназначение помещения. Оно, согласно последнему предложению первоначальной редакции п. 1 ст. 287.5 ГК, могло следовать: из расположения и назначения помещения, определенных при строительстве здания, либо из решения собственников помещений, машино-мест.

Данную формулировку автор настоящей работы уже обстоятельно критиковал. Теперь Закон № 351-ФЗ ее изменил. Во-первых, вместо признака «предназначенности для обслуживания более одного помещения, машино-места» в п. 1 ст. 287.5 теперь говорится о «предназначении имущества для удовлетворения общих потребностей собственников помещений, машино-мест». Однако в не измененном п. 2 ст. 287.5 сохранилось указание на признак обслуживания более одного помещения (машино-места). Видимо, это должно означать, что «предназначенность для удовлетворения общих потребностей собственников помещений, машино-мест» и «обслуживание более одного помещения (машино-места)» — равнозначные понятия.

Во-вторых, сохранена формулировка, отсылающая к расположению и назначению помещения, определенным при строительстве, что не вызывает возражений, если считать, что речь идет о проектной документации¹⁸.

¹⁷ Available at: URL: <https://privlaw.ru/codification/material-works/amendments-to-the-civil-code-of-rf/> (дата обращения: 05.03.2023)

¹⁸ О проектной документации прямо говорится в ч. 4 ст. 14 Закона № 338-ФЗ применительно к зданиям гаражных комплексов.

В-третьих, законодатель сделал уточнения относительно решения собственников помещений, указав, что это должны быть решения о приобретении, создании или об образовании общего имущества. Уточненная таким образом формулировка полной ясности не дает. Может ли такое решение лишить помещение статуса общего, если этот статус был определен проектной документацией? Не следует ли, исходя из использованной терминологии, считать, что собственники могут определить судьбу лишь вновь возникающего помещения (в случае его приобретения, создания или образования в процессе реконструкции)? Автор считает правильным именно такой подход к этой формулировке, поскольку изменение статуса помещения с общего на оборотоспособное без изменения его назначения в результате реконструкции (перепланировки) и изменения проектной документации является противоправным.

5. Реформирование законодательства о структуре собственности в здании

Результаты изучения развития гражданского законодательства в части определения структуры собственности в здании говорят об кризисе в этой сфере правового регулирования. При очень большом количестве проблем новое законодательство не решило ни одной, если не считать попытку введения единого регулирования для любых зданий, делимых на оборотоспособные части. Это возвращает нас к вопросу о делимости здания и приводит к мысли о необходимости искать альтернативную модель регулирования данного вида отношений.

Доскональный анализ всех точек зрения на проблему соотношения здания и помещений в нем привел автора к заключению: стройная и непротиворечивая система соответствующих отношений может быть создана только на базе признания неделимой вещью здания и отказа от рассмотрения помещений и машино-мест в качестве недвижимых вещей. К такому выводу ранее приходили и другие ученые-цивилисты. Е.А. Суханов предлагал, «вспомнив о юридическом понятии неделимой вещи, установить на нее общую долевую собственность, при которой доли определяются не в вещи, а в праве на нее (ст. 244 ГК), а конкретная часть вещи («реальная доля») предоставляется сособственнику в пользование» [Суханов Е.А., 2006]. К.И. Скловский отмечал, что «естественный выход из этого противоречия лежит, как всем известно, на пути создания общей собственности на здания и регулирования прав на помещения в рамках

установления (договором или законом) определенного режима пользования зданием» [Скловский К.И., 2010: 166]. Предложение урегулировать все отношения между владельцами отдельных помещений в здании в рамках долевой собственности на здание, имеющей особый регламент (исключающий, в частности, преимущественное право покупки), вносились в 2007 г. и автором настоящей статьи.

В доктрине эти предложения вызывают возражения. М.П. Рубанова пишет, что «потребностью субъектов является именно юридически самостоятельная недвижимость, позволяющая осуществлять свои права самостоятельно, а конструкция долевой собственности на здание в целом не достигает той цели, на которую указывают ее сторонники — максимальной реализации правомочий собственника» [Рубанова М.П., 2008: 11]. Ее поддерживает С.И. Куцина, утверждающая, что «потребностью субъектов является именно юридически обособленная недвижимость, позволяющая собственнику осуществлять свои права самостоятельно, что невозможно при отрицании за помещением качеств самостоятельного объекта права» [Куцина С.И., 2017: 671]. Им вторит А.А. Студилко, сообщая, что «инстинкт собственности — один из важнейших у человека. В связи с этим основополагающим свойством человеческой психологии выступает стремление к исключительно единоличному обладанию материальными благами» [Студилко А.А., 2012: 25-28]. К.И. Скловский указывает, что развернуть ситуацию, порожденную системой приватизации, невозможно «ввиду очевидных угроз, по большей части социально-психологических: миллионам собственников помещений, прежде всего, жилых, конечно, невозможно объявить о том, что их право собственности заменяется на общую собственность даже с одновременным установлением такого порядка пользования, который вполне обеспечит им все имеющиеся возможности. Думаем, что основная причина таится именно здесь» [Скловский К.И., 2010: 166].

Мы видим, что препятствие реформированию системы собственности в здании исследователи находят в социально-психологических, а не в правовых или экономических факторах. Конечно, автор далек от того, чтобы отрицать роль социально-психологических аспектов в эффективности правового регулирования, особенно при реформировании законодательства о недвижимости. Между тем ничего не известно о соответствующих социологических исследованиях. В связи с этим приведем пример из той же сферы. В первую редакцию ст. 290 ГК было внесено положение, что собственникам квартир в МКД принадлежат на праве общей долевой собственности общее имущество дома. Эта новелла могла вызвать весьма негативную реакцию в

обществе и даже некоторыми представителями правовой науки оценивалась в следующих выражениях: «Законодатель России умудрился сначала зарегистрировать право собственности на квартиры, а потом взял и «вручил» собственникам помещений в многоквартирном доме еще и общее имущество» [Горбунова О.В., 2006: 238–239].

О возникшей в связи с этим социальной напряженности или волнениях ничего не известно, и можно предположить, почему. При здравом размышлении для основной массы лиц было очевидным, что невозможно приобрести квартиру или помещение «в чистом виде», без конструкций, оборудования и всего того, что составляет здание. Но точно такая же логика работает и в нашем случае. Достаточно только осознать, что объект, называемый законом общим имуществом здания, на самом деле представляет собой это здание. Это очень трудно отрицать, если сложить воедино все, что закон относит к общему имуществу. Внутри этого здания, естественно, окажутся и пространства (объемы) помещений, которые выделить из здания невозможно. Почему возложение на собственников помещений бремени содержания здания, что в субъективном представлении влечет существенное уменьшение имущества этих лиц, не вызывает социальной напряженности и протеста, а изменение терминологии в отношении прав на квартиру или нежилое помещение без их ущемления, должно привести к социально значимой негативной реакции?

Анализ иностранного законодательства и практики правоприменения в отношении так называемой «поэтажной собственности» также не убеждает в необходимости последовать примеру зарубежных юрисдикций в части организации структуры собственности в делимых зданиях. Эти исследования, весьма тщательно и скрупулезно проведенные нашими учеными [Величко В.Е., 2019: 93–125; 2020: 89–123]; [Агеенко А.Е., 2018: 6–44]; [Старченко Ю.В., 2021: 155–192], показывают, что признание права собственности (особого владения и пользования) на помещения в зданиях, сложилось в разных странах под влиянием различных обстоятельств. При этом, во-первых, данный подход вызывал и вызывает критику со стороны зарубежной доктрины как выступающий в качестве очевидного нарушения общего подхода к недвижимости на основе модели единого объекта. Во-вторых, действующее в иных странах правовое регулирование собственности в здании не способно решить все проблемы в этой сфере. Но вопрос о реформировании регулирования этой сферы за рубежом не ставится, поскольку это регулирование применяется там длительное время и отличается значительно более серьезной проработкой по сравнению с ситуацией в России.

Последнее обстоятельство — отсутствие стройной системы норм, регулирующих отношения, связанные с собственностью в делимом здании, — создает редкую возможность формирования в нашей стране системы, лишенной противоречий, свойственных другим правовым порядкам. Это, конечно, не значит, что положительный зарубежный опыт в данной области следует игнорировать. Переход к концепции неделимости здания не исключает использования иностранных подходов к регламентации функционирования сообщества владельцев помещений, возможности и порядка заключения между ними специальных соглашений по определению долей в праве собственности на здание, принятие уставов зданий, регулирующих отношения между владельцами помещений и др.

Все эти соображения позволяют, по крайней мере, сформулировать предложения по переходу к иной системе собственности в здании, оставив законодателю исследование возможных социальных последствий их реализации. Эти предложения сводятся к следующему.

В рамках реформы вещного права и права недвижимости исключить абз. 3 п. 1 ст. 130 ГК об отнесении к недвижимым вещам помещений и машино-мест.

Включить в ст. 130 ГК п. 2 следующего содержания:

«Здания и сооружения являются неделимыми вещами, на которые может быть установлена долевая собственность лиц, имеющих во владении и пользовании помещения и (или) машино-места в этих зданиях.

Участники долевой собственности на здание или сооружение, имеющие во владении и пользовании помещения и (или) машино-места в этих зданиях (сооружениях), не имеют преимущественного права приобретения долей других участников этой долевой собственности.

Лица, государственная регистрация права собственности которых на помещения и (или) машино-места произведена до введения в действие пункта 2 настоящей статьи, признаются обладателями доли в праве собственности на здание, пропорциональной площади помещения и (или) машино-места и обладают правами владения и пользования этими помещениями и (или) машино-местами».

Исключить из ГК ст. 289, 290, 287.5.

Исключить из § 2 главы 16 ГК упоминание о недвижимых вещах, расположенных в зданиях и сооружениях.

Существенно переработать ЖК, исключив из него все нормы, относящиеся к помещениям к недвижимым вещам, либо (предпочтительно) принять закон о собственности на здания и сооружения, оставив

в данном кодексе лишь положения, относящиеся к найму жилых помещений и правах лиц, проживающих в жилых помещениях, но не являющихся участниками долевой собственности на здания.

Разумеется, потребует существенных исправлений и дополнений Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в части порядка внесения изменений в ЕГРН и кадастровый учет помещений, а также в ряд иных законов и других нормативных актов.

Заключение

В современном российском праве исторически сложилась концепция юридической делимости здания на оборотоспособные объекты, в качестве которых выступают помещения (жилые и нежилые), а также машино-места. Юридическая делимость является правовой фикцией. Правовыми фикциями также являются такие «недвижимые вещи», как помещения и машино-места. Этот подход внутренне противоречив; более органична концепция здания как неделимого объекта, но она действующим законодательством не разделяется.

В результате недавних изменений в ГК сформирован единый подход к структуре собственности в любом здании, которое может быть разделено на оборотоспособные объекты. Такое здание может *в целом* находиться в собственности одного лица или в общей собственности нескольких лиц (§ 1 главы 16 ГК). Если здание может быть разделено на помещения и (или) машино-места, находящиеся в собственности разных лиц, то структура собственности описывается § 2 главы 16 и включает в себя собственность на оборотоспособные объекты и долевую собственность собственников этих объектов на общее имущество здания.

Основанием для возможности применения структуры собственности, описанной в § 2 главы 16, является наличие делимого здания, под которым предлагается понимать здание, которое в силу своих конструктивных особенностей и назначения может быть на основании действующих правил учета разделено не менее чем на две оборотоспособные части, представляющие собой помещения и (или) машино-места.

Установление общей структуры собственности в любом делимом здании направлено на устранение применения аналогии закона, действующего отношении многоквартирных домов, ко всем остальным делимым зданиям. Анализ новой конфигурации правовых норм приводит к заключению, что сфера применения такой аналогии без-

условно сужается, но не может быть полностью исключена, поскольку отношения, связанные со структурой собственности в жилищной сфере, продолжают быть урегулированными более подробно, чем эти отношения в других делимых зданиях.

В рамках действующей концепции юридической делимости зданий законодателю следует установить единые нормы в отношении любого делимого здания, а не идти по уже формирующемуся пути принятия отдельных законов о каждом виде соответствующих зданий (многоквартирный дом, гаражный комплекс, офисный комплекс, комплекс апартаментов, комплекс торговых помещений и т.п.).

Определяя критерии выделения в здании общего имущества, закон исходит из того, что отнесение имущества к общему производится на основании проектной документации. В дальнейшем категория нового имущества, возникающего после окончания строительства здания, может определяться решением собственников оборотоспособных объектов, учитывая фактическое назначение этого имущества. Имущество, отнесенное к общему на основании проектной документации, может быть исключено из общего в результате реконструкции, если оно перестало быть предназначенным для удовлетворения общих потребностей.

В порядке изменения концепции законодательства о структуре собственности в здании предлагается рассмотреть возможность признания здания неделимой вещью и отказа от признания помещений и машино-мест недвижимыми вещами. При этом правовых и экономических препятствий для такого решения не усматривается, а ссылка ряда ученых на социально-психологические факторы выглядит необоснованной. Детальная программа перехода к долевой собственности на здания может быть разработана и выполнена, а без предлагаемой реформы бессмысленно говорить о реализации концепции единого объекта недвижимости. Эта реформа могла бы стать либо предварительным этапом перехода к единому объекту недвижимости, либо составной частью программы такого перехода.



Список источников

1. Агеенко А.Е. Гражданско-правовой режим поэтажной (жилищной) собственности: сравнительно-правовое исследование / Опыты цивилистического исследования: сборник статей. Вып. 2. М.: Статут, 2018. С. 6–44.
2. Алексеева О.Г. Жилое помещение: фикция, пространство, материальный объект? // Семейное и жилищное право. 2008. № 1. С. 17–22.
3. Анненков К.Н. Система русского гражданского права: в 6 т. СПб.: Типография М.М. Стасюлевича, 1894. Т. 1. 591 с.

4. Басос Е.В. Коммунальная собственность в Российской Федерации // Юридический мир. 2015. № 11. С. 42–46.
5. Басос Е.В. Правовой режим помещения как объекта гражданских прав: автореф. дис... к. ю. н. М., 2015. 22 с.
6. Береговая Т.А. Частноправовые и публично-правовые начала в регулировании отношений по управлению многоквартирным домом: автореф. дис ... к. ю. н. Саратов, 2014. 30 с.
7. Величко В.Е. Поэтажная собственность как правовой феномен // Журнал Российской школы частного права. 2019. № 6. С. 93 -125.
8. Величко В.Е. Регистрация права собственности на помещение: условия, судебная практика, зарубежный опыт // Цивилистика. 2020. Вып. 6. С. 89–123.
9. Гонгало Б.М. Жилое помещение— объект недвижимости (краткое вступление к большой дискуссии) // Семейное и жилищное право. 2007. № 2. С. 2–4.
10. Горбунова О.В. Право общей долевой собственности в многоквартирном доме / Актуальные проблемы частноправового регулирования. Самара: Изд-во Самар. ун-та, 2006. С. 238–239.
11. Дроздов И.А. Понятие «обслуживающей» долевой собственности // Известия высших учебных заведений. Правоведение. 2000. № 8. С. 125–139.
12. Козлова Е.Б. Прецедентные свойства актов высшего Арбитражного суда РФ в сфере оборота недвижимости // Законы России: опыт, анализ, практика. 2012. № 1. С. 28–34.
13. Крашенинников П.В. Современные проблемы права собственности и иных вещных прав на жилые помещения: автореф. дис. ... д. ю. н. . М., 1997. 55 с.
14. Куцина С.И. Объекты собственности в многоквартирном жилом доме. В кн.: Концепция развития судебной системы и системы добровольного и принудительного исполнения решений Конституционного Суда РФ, судов общей юрисдикции, арбитражных, третейских судов и Европейского суда по правам человека. Краснодар: Юридический центр Пресс, 2007. С. 667–674.
15. Максимович Д.А. Совершенствование правового режима зданий и помещений // Законы России: опыт, анализ, практика. 2009. № 7. С. 91–98.
16. Осадченко Э.О. Осуществление права частной собственности на жилые помещения: автореф. дис ... к. ю. н. Волгоград, 2010. 22 с.
17. Победоносцев К.П. Курс гражданского права: вотчинные права. М.: Статут, 2002. Ч. 1. 761 с.
18. Рубанова М.П. Правовой режим нежилых помещений и проблемы их участия в коммерческом обороте: автореф. дис ... к. ю. н. СПб., 2008. 24 с.
19. Рыбалов А.О. Здание или «общее имущество»? // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2015. № 2. С. 138–148.
20. Серегин И.В. Понятие «жилого помещения»: на основе анализа научной и учебной литературы // Право и государство. 2007. № 12. С. 135–138.
21. Скловский К.И. Некоторые проблемы права на нежилое помещение // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2003. № 8. С. 84–95.
22. Скловский К.И. Помещение как объект права // Закон. 2010. № 1. С. 166–171.
23. Старченко Ю.В. Особенности долевой собственности на общее имущество собственников помещений в нежилом здании // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2021. № 3. С. 155–192.

24. Студилко А.А. К вопросу о необходимости защиты прав собственников жилых помещений в многоквартирных домах // Российская юстиция. 2012. № 6. С. 25–28.
25. Суханов Е. А. (отв. ред.) Гражданское право: в 4 т. Т. I. М.: Волтерс Клувер, 2004. 720 с.
26. Суханов Е. А. О понятии и видах вещных прав в российском гражданском праве // Журнал российского права. 2006. № 12. С. 42–50.
27. Трубачев Е.О. Нежилые помещения как объекты недвижимости: гражданско-правовой аспект: автореф. дис ... к. ю. н. Томск, 2009. 30 с.
28. Филатова У.Б. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме: автореф. дис... к. ю. н. Иркутск, 2006. 25 с.
29. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.). М.: СПАРК, 1995. 556 с.
30. Шлотгауэр М.А. Часть жилого дома или квартиры как предмет договора купли-продажи жилого помещения // Вестник Южно-Уральского государственного университета. Серия: Право. 2006. № 13. С. 239–332.



References

1. Ageenko A.E. (2018) Civil Law Regime of Floor (Housing) Property: a Comparative Study. In: Experiences of Civil Law Research: collection of papers. Moscow: Statut, pp. 6–44 (in Russ.)
2. Alexeeva O. G. (2008) Living Quarters: Fiction, Space, Material Object? *Semeinoe i zhilishchoe pravo*=Family and Housing Law, no. 1, pp. 17–22 (in Russ.)
3. Annenkov K.N. (1894) The System of Russian Civil Law: in 6 vols. Vol. 1. Saint Petersburg: Stasulevich, 591 p. (in Russ.)
4. Basos E.V. (2015) Municipal Property in the Russian Federation. *Juridicheskij mir*=Legal World, no. 11, pp. 42– 46 (in Russ.)
5. Basos E.V. (2015) Legal Regime of the Premises as an Object of Civil Rights. Candidate of Juridical Sciences Summary. Moscow, 22 p. (in Russ.)
6. Beregovaya T.A. (2014) Private Law and Public Law Regulating Management of an Apartment Building. Candidate of Juridical Sciences Summary. Saratov, 30 p. (in Russ.)
7. Civil Law: a textbook (2004) Vol. 1. E.A. Sukhanov (ed.). Moscow: Wolters Kluwer, 720 p. (in Russ.)
8. Drozdov I.A. (2000) The Concept of “Serving” Shared Ownership. *Izvestia vysshih uchebnyh zavedeniy*=News of Higher Educational Institutions, no. 8, pp. 125–139 (in Russ.)
9. Filatova U.B. (2006) Common Property of Owners of Premises in an Apartment Building. Candidate of Juridical Sciences Summary. Irkutsk, 25 p. (in Russ.)
10. Gongalo B.M. (2007) Residential Premises, an Object of Real Estate. *Semeinoe i zhilishchoe pravo*=Family and Housing Law, no. 2, pp. 2–4 (in Russ.)
11. Gorbunova O.V. (2006) Common Shared Ownership in an Apartment Building. In: Issues of Private Law Regulation. Samara: University, pp. 238–239 (in Russ.)
12. Kozlova E. B. (2012) Precedent Properties of Acts of the Supreme Arbitration Court in the Field of Real Estate Turnover. *Zakony Rossii*=Laws of Russia, no. 1, pp. 28–34 (in Russ.)

13. Krasheninnikov P. V. (1997) Modern Issues of Property Rights and other Real Rights to Residential Premises. Doctor of Juridical Sciences Summary. Moscow, 55 p. (in Russ.)
 14. Kutcina S.I. (2007) Property Objects in an Apartment Building. In: The Concept of Judicial System Development and System of Enforcement of Decisions of the Constitutional Court, Courts of General Jurisdiction, Arbitration Courts and the European Court of Human Rights. Krasnodar: Juridical Press Center, pp. 667–674 (in Russ.)
 15. Maksimovich D.A. (2009) Improving Legal Regime of Buildings and Premises. *Zakony Rossii*=Laws of Russia, no. 7, pp. 91–98 (in Russ.)
 16. Osadchenko E.O. (2010) Implementation of the Right of Private Ownership of Residential Premises. Candidate of Juridical Sciences Summary. Volgograd, 22 p. (in Russ.)
 17. Pobedonostsev K.P. (2002) Civil Law Course: Patrimonial Rights. Part 1. Moscow: Statut, 761 p. (in Russ.)
 18. Rubanova M.P. (2008) The Legal Regime of Non-residential Premises and their Participation in the Commercial Turnover. Candidate of Juridical Sciences Summary. Saint Petersburg, 24 p. (in Russ.)
 19. Rybalov A. O. (2015) Building or “Common Property”? *Vestnik ekonomicheskogo pravosudia*=Bulletin of Economic Justice, no. 2, pp. 138–148 (in Russ.)
 20. Seregin I.V. (2007) The Concept of “Residential Premises»: based on academic and learning literature. *Pravo i gosudarstvo*=Law and State, no. 12, pp. 135–138 (in Russ.)
 21. Sklovsky K.I. (2003) Right to Non-residential Premises. *Vestnik vysshego arbitrazhnogo suda*=Bulletin of the Supreme Arbitration Court, no. 8, pp. 84–95 (in Russ.)
 22. Sklovsky K.I. (2010) Premises as Object of Law. *Zakon*=Law, no. 1, pp. 167–171 (in Russ.)
 23. Starchenko Yu. V. (2021) Shared Ownership of the Common Property of Owners of Premises in a Non-residential Building. *Vestnik ekonomicheskogo pravosudia*=Bulletin of Economic Justice, no. 3, pp. 155–192 (in Russ.)
 24. Studiilko A.A. (2012) On the Need to Protect the Rights of Owners of Residential Premises in Apartment Buildings. *Rossiyskaya justitsia*=Russian Justice, no. 6, pp. 25–28 (in Russ.)
 25. Sukhanov E.A. (2006) Concept and Types of Rights in Rem in Russian Civil Law. *Zhurnal rossiyskogo prava*=Journal of Russian Law, no. 12, pp. 42–50 (in Russ.)
 26. Trubachev E.O. (2009) Non-residential Premises as Objects of Real Estate: Civil Law Aspect. Candidate of Juridical Sciences Summary. Tomsk, 30 p. (in Russ.)
 27. Shershenevich G.F. (1995) *The Russian Civil Law*. Moscow: Spark, 556 p. (in Russ.)
 28. Shlotgauer M.A. (2006) Part of a Residential Building or Apartment as a Subject of a Contract for Sale of Residential Premises. *Vestnik Juzhnouralskogo gosudarstvennogo universiteta*=Bulletin of the South Ural State University. Series: Law, no. 13, pp. 229–232 (in Russ.)
 29. Velichko V. E. (2019) Floor-by-Floor Property as a Legal Phenomenon. *Zhurnal rossiyskoy shkoly chastnogo prava*=Journal of the Russian School of Private Law, no. 6, pp. 93–125 (in Russ.)
 30. Velichko V. E. (2020) Registration of Ownership of the Premises: Conditions, Practice, Foreign Experience. *Tcivilistica*=Civilistics, no. 6, pp. 89–123 (in Russ.)
-

Информация об авторе:

В.А. Алексеев — доктор юридических наук, профессор.

Information about the author:

V.A. Alekseev — Doctor of Sciences (Law), Professor.

Статья поступила в редакцию 14.09.2023; одобрена после рецензирования 20.02.2024; принята к публикации 02.03.2024.

The article was submitted to editorial office 14.09.2023; approved after reviewing 20.02.2024; accepted for publication 02.03.2024.