

УДК 347.2

ПРОБЛЕМЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПРЕДЕЛОВ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Метсо Валерия Сергеевна,

магистрант,

Ростовский государственный экономический университет (РИНХ),

Ростов-на-Дону, Российская Федерация

metsovs@mail.ru

Аннотация

В статье исследуются пределы индивидуального использования общего имущества многоквартирного дома. На основе норм гражданского и жилищного законодательства, научной доктрины и судебной практики 2023–2026 гг. разграничены обычное совместное пользование, индивидуализированное использование конкретной части общего имущества и действия, влекущие уменьшение его размера. Обосновано, что отсутствие физического уменьшения общей вещи не исключает необходимости решения общего собрания. Проанализированы споры об использовании фасадов, технических подвалов, реконструкции, а также специальные исключения для сетей связи. Предложены критерии индивидуализированного использования и уточнение порядка принятия решений собственниками.

Ключевые слова: многоквартирный дом; общее имущество; общая долевая собственность; пользование общим имуществом; общее собрание собственников; фасад; реконструкция; управляющая организация.

PROBLEMS OF DETERMINING THE LIMITS OF INDIVIDUAL USE OF COMMON PROPERTY IN AN APARTMENT BUILDING

Metso Valeria Sergeevna,

master's student,

Rostov State University of Economics,

Rostov-on-Don, Russian Federation

metsovs@mail.ru

ABSTRACT

The article examines the limits of individual use of common property in an apartment building. Based on Russian civil and housing legislation, legal scholarship and judicial practice of 2023–2026, it distinguishes ordinary joint use, individualized use of a specific part of common property, and actions resulting in reduction of common property. The absence of physical

reduction is shown not to exclude the need for a resolution of the general meeting. Disputes concerning facades, technical basements, reconstruction and statutory exceptions for communications networks are analyzed. Criteria for individualized use and proposals for improving the decision-making procedure are formulated.

Keywords: apartment building; common property; common shared ownership; use of common property; general meeting of owners; facade; reconstruction; management organization.

Введение

Правовой режим общего имущества многоквартирного дома формируется на пересечении вещного и жилищного права. Конфликт возникает, когда собственник помещения использует часть фасада, крыши, подвала, земельного участка или инженерной инфраструктуры для собственной цели. Такое лицо является участником общей долевой собственности, однако его правомочие не может превращаться в фактическое присвоение пространственно определенной части общей вещи. Поэтому основной вопрос состоит не в наличии у собственника права пользования как такового, а в определении момента, когда совместное пользование приобретает индивидуализированный характер и требует коллективного согласования.

Актуальность проблемы усилилась после Федерального закона от 24 июля 2023 г. № 351-ФЗ, дополнившего главу 16 ГК РФ нормами об общем имуществе собственников недвижимых вещей. Пункт 1 статьи 259.3 ГК РФ закрепил право каждого собственника пользоваться общим имуществом наряду с другими собственниками. Одновременно Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ сохраняет специальные правила о компетенции общего собрания, квалифицированном большинстве и единогласии при уменьшении общего имущества. Научная литература показывает, что общее имущество представляет собой функционально связанный комплекс, обеспечивающий эксплуатацию дома [3; 7; 8], а его сохранность и надлежащее содержание имеют самостоятельное значение для всех собственников [1; 2]. Противопоставление индивидуального помещения и общего объекта также подтверждается исследованиями юридической обособленности жилого помещения [6] и особенностей общей долевой собственности в многоквартирном доме [9].

Цель исследования состоит в формулировании критериев определения пределов индивидуального использования общего имущества многоквартирного дома. Для этого необходимо разграничить обычное совместное пользование, устойчивое индивидуализированное использование и действия, уменьшающие общее имущество; определить значение решения общего собрания и требуемого числа голосов; оценить соответствующие позиции высших судов и предложить изменения жилищного законодательства.

Материалы и методы исследования

Нормативную основу исследования составили ГК РФ, ЖК РФ, постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, Федеральный закон от 6 апреля 2024 г. № 67-ФЗ и постановление Правительства Российской Федерации от 6 августа 2024 г. № 1055. Эмпирическую основу образовали акты Верховного Суда Российской Федерации и Конституционного Суда Российской Федерации 2023–2026 гг. Использованы формально-юридический, системный методы и анализ судебной практики. Теоретическую основу составили исследования общего имущества, общей долевой собственности, решений собраний и управления многоквартирным домом [4; 5; 7–14].

Результаты и их обсуждение

Первичным является установление принадлежности спорного объекта к общему имуществу. Статья 36 ЖК РФ связывает этот режим с обслуживанием более одного помещения и с конструктивной либо эксплуатационной функцией соответствующего элемента, а статья 259.1 ГК РФ — с удовлетворением общих потребностей собственников связанных недвижимых вещей. В доктрине устойчиво выделяется функциональный критерий: объект является общим не из-за места расположения или источника финансирования, а вследствие предназначенности для обслуживания дома или нескольких помещений [7; 8]. Современные исследования дополнительно подчеркивают территориальную, целевую и остаточную характеристики общего имущества [11], а развитие крупных жилых комплексов показывает необходимость учитывать инфраструктуру, обслуживающую несколько домов [12; 14].

Функциональный подход подтвержден определением Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 25 июля 2025 г. № 305-ЭС25-2385 по делу № А40-88564/2023. Суд признал технический подвал общим имуществом, поскольку в нем находились инженерные коммуникации, обслуживающие более одного помещения, и требовался постоянный доступ для их эксплуатации. Регистрационная запись о праве иного лица не изменила режима, возникающего в силу закона. Подобная приоритетность объективной функции над формальным оформлением ранее рассматривалась в доктрине и как одна из ключевых проблем судебной практики [13].

Следующий вопрос — разграничение обычного пользования и индивидуализированного использования. Пункт 1 статьи 259.3 ГК РФ не требует решения общего собрания для каждого действия: проход по лестнице, использование лифта, доступ к общедомовым системам и пользование двором по назначению являются непосредственным осуществлением права общей собственности. Иное толкование лишило бы норму самостоятельного значения. Однако право пользоваться общей вещью не включает возможность без согласования устойчиво закрепить за собой конкретный ее фрагмент.

Такой вывод подтверждает пункт 3 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2023), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 15 ноября 2023 г. По материалам определения № 5-КГ22-150-К2 Суд указал, что размещение наружного блока кондиционера на фасаде является использованием общего имущества и должно соответствовать решению общего собрания. Отсутствие доказанного вреда или физического уменьшения фасада не было признано достаточным основанием для единоличного размещения оборудования.

Предлагается обозначить такой режим как индивидуализированное использование общего имущества. Его признаки — устойчивое закрепление пространственно или функционально определенной части общей вещи за конкретным лицом, частная цель, длительность, размещение личного оборудования или конструкции и потенциальное ограничение равного пользования, ремонта либо осмотра. Ключевым является не размер занятой площади, а отступление от режима равного совместного пользования. Подход согласуется с особенностями неделимой общей собственности собственников помещений, при которой отдельная доля не может быть выделена в натуре и существует в неразрывной связи с помещением [9].

Наиболее наглядны споры о фасаде. В определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 31 мая 2024 г. № 302-ЭС22-17603 по делу № А33-12112/2021 Суд потребовал исследовать решение собственников о предоставлении фасада для предпринимательского использования и условия такого пользования. Расположение спорной конструкции напротив принадлежащего предпринимателю нежилого помещения не создает индивидуального права на соответствующий участок внешней стены. Коллективный режим фасада обусловлен его

конструктивной функцией и экономической ценностью для всего сообщества собственников.

Решение общего собрания в этих отношениях является юридическим фактом, посредством которого гражданско-правовое сообщество формирует обязательный порядок использования общей вещи [5]. Большинство вправе организовать пользование, но не может произвольно изменить объем права собственности каждого участника. Управляющая организация действует производно от решения собственников и договора управления; необходимость четко разграничивать компетенцию собственников и управляющего субъекта подтверждается анализом проблем смены управляющей организации [4].

При этом ЖК РФ недостаточно ясно определяет число голосов для индивидуализированного использования общего имущества самим собственником помещения. Пункт 3 части 2 статьи 44 ЖК РФ говорит о пользовании общим имуществом «иными лицами», а часть 1 статьи 46 ЖК РФ требует для соответствующего решения не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников. Между тем размер доли непосредственно влияет на количество голосов и возможность гражданско-правового сообщества принимать обязательные решения, что специально отмечается в исследованиях общей собственности в многоквартирном доме [9; 10].

Представляется целесообразным прямо распространить пункт 3 части 2 статьи 44 ЖК РФ на индивидуализированное пользование как третьими лицами, так и отдельными собственниками помещений. Для обоих случаев следует установить единый порог — не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников. Такой подход устраняет терминологический разрыв между законом и судебной практикой и соответствует повышенной значимости длительного закрепления части общей вещи за одним пользователем.

Единогласие необходимо в иной ситуации — при уменьшении общего имущества. Часть 3 статьи 36 и часть 2 статьи 40 ЖК РФ требуют согласия всех собственников, если реконструкция связана с уменьшением общего имущества или присоединением его части к индивидуальному помещению. Конституционный Суд Российской Федерации в определении от 10 апреля 2025 г. № 910-О подтвердил специальный характер этой гарантии. Аналогичный подход отражен в Обзоре судебной практики по спорам, связанным с реконструкцией, переустройством и перепланировкой помещений в многоквартирном доме, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 13 декабря 2023 г. Научный анализ состава общего имущества также исходит из недопустимости его произвольного сокращения решением большинства [11].

Следовательно, индивидуализированное пользование и уменьшение общего имущества должны оцениваться отдельно. В первом случае меняется порядок фактического использования, во втором — сама имущественная база общей долевой собственности. Поэтому отсутствие реконструкции не означает свободы единоличного пользования, а решение квалифицированного большинства не способно заменить единогласие, когда часть общей вещи фактически присоединяется к помещению.

Практически пределы использования могут определяться в два этапа. Сначала устанавливается, создает ли действие устойчивое индивидуальное преимущество или остается обычным совместным пользованием. Затем оценивается, изменяются ли площадь, конфигурация, назначение и принадлежность общего объекта. Такая модель соответствует современной тенденции рассматривать общее имущество как единый функциональный комплекс, управление которым должно учитывать интересы гражданско-правового сообщества [12], а не как сумму пространственно обособленных участков, распределяемых между владельцами помещений.

Общая модель дополняется специальными законодательными исключениями. Федеральный закон от 6 апреля 2024 г. № 67-ФЗ ввел часть 4.2 статьи 36 ЖК РФ,

позволяющую размещать необходимые для оказания услуг связи абоненту-гражданину сети связи без решения общего собрания. Порядок взаимодействия оператора и лица, управляющего домом, установлен постановлением Правительства Российской Федерации от 6 августа 2024 г. № 1055. Это исключение имеет специальную публично значимую цель и не отменяет требований безопасности, восстановления имущества и возмещения вреда.

В определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 17 февраля 2026 г. № 18-КГ25-471-К4 разграничены рекламная конструкция и информационная вывеска, размещаемая во исполнение пункта 1 статьи 9 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-І «О защите прав потребителей». Само физическое крепление к фасаду не определяет правовой режим: значение имеют цель конструкции и наличие установленной законом обязанности. Вместе с тем обязательная вывеска также не должна препятствовать использованию и содержанию общего имущества.

Даже надлежащим количеством голосов нельзя разрешить использование, нарушающее права других собственников или препятствующее содержанию дома. Часть 4 статьи 36 ЖК РФ прямо связывает передачу общего имущества иным лицам с отсутствием нарушения прав и законных интересов. К материальным пределам решения большинства относятся безопасность, сохранение доступа к инженерным коммуникациям, возможность ремонта, недопустимость блокирования проходов и сохранение функционального назначения общей вещи. Такие ограничения обусловлены самой природой общего имущества как объекта, предназначенного для обслуживания нескольких помещений [7; 11; 13].

Таким образом, в статьях 44 и 46 ЖК РФ целесообразно закрепить самостоятельную категорию индивидуализированного использования общего имущества и единый квалифицированный порядок принятия решений о нем. В решении общего собрания должны быть определены объект, место и цель использования, пользователь, срок, платность, порядок доступа для ремонта и обязанность восстановить имущество. Такая детализация особенно значима для современных жилых комплексов, где экономически востребованные элементы инфраструктуры могут обслуживать несколько объектов и порождать конкурирующие частные интересы [14].

Выводы

Пределы использования общего имущества следует определять с учетом функционального назначения объекта и степени индивидуализации пользования. Обосновано разграничение обычного совместного пользования, индивидуализированного использования без уменьшения общей вещи и преобразующего использования, связанного с уменьшением либо присоединением части общего имущества.

Для индивидуализированного использования предлагается прямо закрепить в ЖК РФ решение общего собрания большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников независимо от того, является пользователем собственник помещения или третье лицо. Единогласие должно сохраняться для действий, изменяющих объем общей собственности.

Судебная практика подтверждает, что отсутствие физического уменьшения имущества не исключает необходимости коллективного согласования. Одновременно специальные исключения, включая сети связи и обязательную информационную вывеску, не отменяют требований безопасности, сохранности, доступа для ремонта и защиты прав других собственников.

Список литературы:

1. Топоров Д. А. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах // Семейное и жилищное право. 2021. № 4. С. 36–37.

2. Топоров Д. А. Вопросы учета коммунального ресурса и начисления оплаты за коммунальную услугу по горячему водоснабжению в многоквартирных домах // Проблемы экономики и юридической практики. 2019. Т. 15. № 3. С. 172–174.
3. Топоров Д. А. Жилищное право : учебное пособие. Ростов-на-Дону : Ростовский государственный экономический университет (РИНХ), 2021. 92 с. ISBN 978-5-7972-2930-8.
4. Топоров Д. А. Пробелы (недостатки) правового регулирования смены управляющей компании многоквартирного дома // Семейное и жилищное право. 2024. № 4. С. 34–37.
5. Скворцова Т. А., Капитоненко А. С. Правовая природа решений собраний как оснований возникновения гражданских правоотношений // Вестник юридических исследований. 2025. Т. 4. № 6. С. 116–122.
6. Скворцова Т. А., Працко Г. С. Теоретико-правовые проблемы определения понятия «жилое помещение» в гражданском и жилищном праве // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2023. № 5 (156). С. 51–54.
7. Коротков Д. Б. Признаки общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2016. Вып. 32. С. 193–198. DOI: 10.17072/1995-4190-2016-32-193-198.
8. Суслова С. И. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме: отдельные вопросы // Известия Иркутской государственной экономической академии. 2007. № 3 (53). С. 88–90.
9. Филатова У. Б. Общая долевая собственность собственников помещений в многоквартирном доме: понятие и определение // Гражданин и право. 2010. № 4. С. 38–42.
10. Коваленко Ю. Н. Проблемы определения доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме // Сибирский юридический вестник. 2022. № 4 (99). С. 42–50. DOI: 10.26516/2071-8136.2022.4.42.
11. Крюкова Е. С., Янченко И. П. Проблемы определения состава общего имущества многоквартирного дома: правовой аспект // Вестник Института права Башкирского государственного университета. 2024. Т. 7. № 3 (23). С. 42–50. DOI: 10.33184/vest-law-bsu-2024.23.4.
12. Лаптев В. А. Общее имущество собственников помещений многоквартирного дома и жилых домов (жилых домов блокированной застройки) коттеджных поселков: единство и дифференциация // Семейное и жилищное право. 2024. № 4. С. 23–26. DOI: 10.18572/1999-477X-2024-4-23-26.
13. Занковский С. С. Общее имущество в многоквартирном доме: проблемы судебной практики // Вестник арбитражной практики. 2011. № 2. С. 31–36.
14. Кирсанов А. Р. Общее имущество в жилых комплексах // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2020. № 11 (230). С. 29–33.

References:

1. Toporov D.A. Capital repair of common property in apartment buildings. *Semeinoe i zhilishchnoe pravo*. 2021;(4):36–37.
2. Toporov D.A. Issues of utility resource accounting and charging for hot water supply in apartment buildings. *Problemy ekonomiki i yuridicheskoi praktiki*. 2019;15(3):172–174.
3. Toporov D.A. *Zhilishchnoe pravo [Housing Law]: textbook*. Rostov-on-Don: Rostov State University of Economics (RINH); 2021. 92 p. ISBN 978-5-7972-2930-8.
4. Toporov D.A. Gaps in legal regulation of changing the managing company of an apartment building. *Semeinoe i zhilishchnoe pravo*. 2024;(4):34–37.
5. Skvortsova T.A., Kapitonenko A.S. Legal nature of meeting resolutions as grounds for civil legal relations. *Vestnik yuridicheskikh issledovaniy*. 2025;4(6):116–122.
6. Skvortsova T.A., Pratsko G.S. Theoretical and legal problems of defining residential premises in civil and housing law. *Nauka i obrazovanie: khozyaistvo i ekonomika; predprinimatel'stvo; pravo i upravlenie*. 2023;(5(156)):51–54.
7. Korotkov D.B. The signs of common property of owners in an apartment house. *Perm University Herald. Juridical Sciences*. 2016;(32):193–198. DOI: 10.17072/1995-4190-2016-32-193-198.
8. Suslova S.I. Common property of owners of premises in an apartment building: selected issues. *Izvestiya Irkutskoy gosudarstvennoy ekonomicheskoy akademii*. 2007;3(53):88–90.
9. Filatova U.B. Common shared ownership of owners of premises in an apartment building: concept and definition. *Grazhdanin i pravo*. 2010;(4):38–42.
10. Kovalenko Yu.N. Problems of determining the share in common shared ownership of common property in an apartment building. *Sibirskii yuridicheskii vestnik*. 2022;4(99):42–50. DOI: 10.26516/2071-8136.2022.4.42.
11. Kryukova E.S., Yanchenko I.P. Problems of determining the common property of an apartment complex: legal aspect. *Vestnik Instituta prava Bashkirskogo gosudarstvennogo universiteta*. 2024;7(3(23)):42–50. DOI: 10.33184/vest-law-bsu-2024.23.4.
12. Laptev V.A. Common property of owners of premises in apartment buildings and cottage settlements: unity and differentiation. *Semeinoe i zhilishchnoe pravo*. 2024;(4):23–26. DOI: 10.18572/1999-477X-2024-4-23-26.
13. Zankovsky S.S. Common property in an apartment building: problems of judicial practice. *Vestnik arbitrazhnoy praktiki*. 2011;(2):31–36.
14. Kirsanov A.R. Common property in residential complexes. *Imushchestvennyye otnosheniya v Rossiiskoi Federatsii*. 2020;(11(230)):29–33.