

УДК 347.65

**НАСЛЕДОВАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ  
ДОМЕ: ПРОБЛЕМА РАЗГРАНИЧЕНИЯ НАСЛЕДУЕМОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ И ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА****Петренко Светлана Викторовна,**

магистрант,

Ростовский государственный экономический университет (РИНХ),

Ростов-на-Дону, Российская Федерация

ippsv777@bk.ru

**Аннотация**

В статье рассматривается проблема наследования нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, с учетом современного гражданско-правового регулирования, закрепившего помещение как самостоятельную недвижимую вещь. Доказывается, что после введения в Гражданский кодекс Российской Федерации статьи 141.4 вопрос о наследовании нежилого помещения должен решаться не только через формальное наличие кадастрового номера и записи в Едином государственном реестре недвижимости, но и через проверку соответствия объекта легальному понятию помещения, его обособленности, пригодности для самостоятельного использования и отсутствия признаков общего имущества. Особое внимание уделено конфликту между регистрационной моделью оборота недвижимости и жилищно-правовым режимом многоквартирного дома. Анализируются положения гражданского, жилищного, нотариального и регистрационного законодательства, мнения ученых и актуальная судебная практика Верховного Суда Российской Федерации. Сделан вывод о том, что центральной правоприменительной проблемой является не сам переход нежилого помещения по наследству, а ошибочное включение в наследственную массу объектов, которые по закону не участвуют в гражданском обороте как самостоятельные недвижимые вещи.

**Ключевые слова:** наследование, нежилое помещение, недвижимая вещь, многоквартирный дом, общее имущество, наследственная масса, государственная регистрация.

**INHERITANCE OF AN INDOOR SPACE IN A MULTIPLE-APARTMENT  
BUILDING: THE PROBLEM OF DIFFERENTIATING INHERITED REAL  
ESTATE AND COMMON PROPERTY****Petrenko Svetlana Victorovna,**

master's student,

Rostov State University of Economics,

Rostov-on-Don, Russian Federation

ippsv777@bk.ru

## ABSTRACT

The article examines the problem of inheriting non-residential premises located in apartment buildings in the context of modern civil law regulation, which has legally recognized premises as an independent immovable thing. It is argued that after the introduction of Article 141.4 into the Civil Code of the Russian Federation, the inheritance of non-residential premises should not be resolved solely through the formal existence of a cadastral number and an entry in the Unified State Register of Real Estate. It is also necessary to verify whether the object corresponds to the statutory concept of premises, whether it is isolated, suitable for independent use and whether it lacks the characteristics of common property. Particular attention is paid to the conflict between the registration model of real estate circulation and the housing-law regime of an apartment building. The article analyzes civil, housing, notarial and registration legislation, scholarly opinions and current case law of the Supreme Court of the Russian Federation. It is concluded that the central law-enforcement problem is not the transfer of non-residential premises by inheritance itself, but the erroneous inclusion in the estate of objects that do not legally participate in civil circulation as independent immovable things.

**Keywords:** inheritance, non-residential premises, immovable property, apartment building, common property, inheritance mass, state registration.

Наследование нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, в настоящее время требует более сложной правовой оценки, чем простая проверка принадлежности объекта наследодателю. Данный вопрос находится на пересечении наследственного, вещного, жилищного регулирования, поэтому его нельзя рассматривать исключительно в рамках классической модели перехода имущества умершего к наследникам. Ранее в правоприменении преобладал подход, согласно которому нежилое помещение воспринималось как самостоятельный объект недвижимости при наличии кадастрового учета, индивидуализирующих характеристик и зарегистрированного права в Едином государственном реестре недвижимости. Однако для объектов, находящихся внутри многоквартирного дома, такая логика оказалась недостаточной.

Существенное значение для рассматриваемой темы имеет появление в Гражданском кодексе Российской Федерации главы 6.1 «Недвижимые вещи» и статьи 141.4, в которой закреплено легальное понятие помещения [6]. В соответствии с новым регулированием помещение представляет собой обособленную часть здания или сооружения, которая пригодна для постоянного проживания граждан либо предназначена для иных целей, не связанных с проживанием, и может использоваться по соответствующему назначению [7]. Следовательно, при оформлении наследственных прав на нежилое помещение необходимо устанавливать не только факт регистрации права наследодателя, но и соответствие самого объекта признакам помещения как недвижимой вещи.

Актуальность проблемы проявляется в том, что наследник, получив свидетельство о праве на наследство и зарегистрировав право собственности на нежилое помещение, не всегда приобретает бесспорное и устойчивое правовое положение. В дальнейшем другие собственники помещений в многоквартирном доме могут заявить требование о признании такого права отсутствующим, если докажут, что спорный объект в действительности является не самостоятельным помещением, а частью общего имущества. В соответствии с пунктом 2 статьи 141.4 ГК РФ помещения, предназначенные для обслуживания других помещений в здании или сооружении, относятся к общему имуществу и не

рассматриваются как самостоятельные недвижимые вещи, участвующие в гражданском обороте [7]. Для многоквартирного дома данное правило особенно важно, поскольку жилищное законодательство изначально строится на признании общего имущества, принадлежащего всем собственникам помещений на праве общей долевой собственности [9].

Именно поэтому при наследовании нежилого помещения в многоквартирном доме первостепенное значение имеет не только вопрос о том, было ли зарегистрировано право наследодателя, но и вопрос о правовой природе самого объекта. Необходимо определить, переходит ли к наследнику индивидуально-определенное нежилое помещение как самостоятельная недвижимая вещь либо речь идет об ошибочно выделенной и зарегистрированной части общего имущества. Если наследодатель обладал правом собственности на помещение, отвечающее требованиям статьи 141.4 ГК РФ, такой объект может входить в наследственную массу. Если же помещение функционально связано с обслуживанием более одного помещения, содержит общедомовые инженерные сети, обеспечивает эксплуатацию здания или по технической и проектной документации относится к общему имуществу, оно не должно наследоваться как индивидуальный объект, даже если ранее в отношении него была внесена запись в ЕГРН.

Цель настоящего исследования заключается в выявлении и теоретическом обосновании правоприменительных трудностей, возникающих при наследовании нежилых помещений в многоквартирных домах после законодательного закрепления понятия «помещение» в гражданском праве. Одновременно ставится задача определить критерии, позволяющие отграничить наследуемое нежилое помещение как самостоятельную недвижимую вещь от объекта, который относится к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.

Для достижения указанной цели требуется решить ряд взаимосвязанных исследовательских задач: раскрыть содержание современного гражданско-правового понятия помещения; определить значение этого понятия для формирования наследственной массы; сопоставить нормы гражданского права с жилищно-правовым режимом многоквартирного дома; оценить влияние перепланировки, переустройства, изменения границ и образования новых помещений на наследственное правопреемство; проанализировать практику Верховного Суда Российской Федерации; предложить возможные направления совершенствования нотариальной и регистрационной проверки наследуемых объектов.

Нормативную и практическую основу исследования составили положения Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», Основ законодательства Российской Федерации о нотариате, Постановления Правительства Российской Федерации № 491, а также разъяснения высших судебных инстанций и судебные акты Верховного Суда Российской Федерации, посвященные правовому режиму нежилых помещений и общего имущества в многоквартирных домах.

Методологическая база работы включает формально-юридический метод, позволивший раскрыть содержание действующих норм; системный метод, использованный для сопоставления гражданско-правового, жилищного, наследственного и регистрационного регулирования; метод правового моделирования, необходимый для выработки возможного нотариально-регистрационного алгоритма проверки объекта; а также анализ судебной практики, позволяющий выявить подходы Верховного Суда Российской Федерации к разграничению индивидуальных помещений и общего имущества.

В статье 130 ГК РФ жилые и нежилые помещения названы недвижимыми вещами при условии, что их границы описаны в порядке, установленном законодательством о государственном кадастровом учете [21]. Вместе с тем данная норма не может применяться отдельно от статьи 141.4 ГК РФ. Само по себе наличие кадастрового номера, технического описания и регистрационной записи не означает, что любое пространство внутри здания приобретает статус самостоятельной недвижимой вещи. Для этого объект должен быть обособленной частью здания или сооружения, пригодной к самостоятельному использованию по назначению, а также не должен выполнять функцию обслуживания иных помещений.

Наследственное право основано на принципе универсального правопреемства. Согласно статье 1110 ГК РФ [8] имущество умершего переходит к наследникам в неизменном виде как единое целое и в один и тот же момент. В силу статьи 1112 ГК РФ в состав наследства входят принадлежавшие наследодателю вещи, иное имущество, имущественные права и обязанности [22]. Из этого следует, что наследник приобретает не абстрактное право на объект, обозначенный в выписке из ЕГРН, а именно то право, которое действительно принадлежало наследодателю. Если правовое положение наследодателя в отношении объекта было спорным или дефектным, наследование не устраняет такой дефект. Оно не может легализовать самовольное присоединение общего имущества, исправить ошибочную регистрацию или создать право индивидуальной собственности на объект, который по закону должен принадлежать всем собственникам помещений.

Д.А. Топоров, рассматривая правовую конструкцию многоквартирного дома, обоснованно отмечает, что такой дом представляет собой сложное образование, включающее как самостоятельные помещения, так и имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения [2]. Данный вывод соответствует действующей редакции статьи 15 ЖК РФ, в которой многоквартирный дом определяется как здание, включающее две и более квартиры, а также имущество, указанное в пунктах 1-3 части 1 статьи 36 ЖК РФ. Кроме того, многоквартирный дом может включать нежилые помещения и машино-места, принадлежащие отдельным собственникам и являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого дома [9].

Статья 36 ЖК РФ относит к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме помещения, которые не являются частями квартир и предназначены для обслуживания более одного помещения. К ним относятся, в частности, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы с инженерными коммуникациями, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также оборудование, расположенное внутри или за пределами помещений и обслуживающее более одного помещения [5]. Данная норма находится в системной связи с пунктом 2 статьи 141.4 ГК РФ. Их совместное применение позволяет сформулировать общий критерий: помещение, обслуживающее другие помещения, не может квалифицироваться как самостоятельный наследуемый объект недвижимости.

В научной литературе также подчеркивается необходимость комплексной оценки нежилых помещений. Д.А. Кузнецов указывает, что нежилые помещения могут выступать самостоятельными объектами гражданских прав, однако их правовой режим определяется не только гражданско-правовыми нормами, но и специальными правилами, связанными с назначением помещения и его положением в системе недвижимости [17]. П.В. Крашенинников, анализируя правовую природу многоквартирного дома, обращает внимание на то, что собственность на помещение в таком доме не существует в отрыве от режима общего имущества [18]. Д.А. Топоров и В.С. Карнович при исследовании вопросов управления многоквартирными домами также отмечают, что содержание и управление

общим имуществом затрагивают интересы всех собственников помещений и образуют самостоятельный блок жилищных правоотношений [1].

После закрепления в ГК РФ понятия помещения особое значение приобрел критерий обособленности. Обособленность предполагает наличие определенных границ помещения внутри здания или сооружения и возможность его самостоятельного использования. Однако применительно к многоквартирному дому физическая изолированность объекта не всегда означает его юридическую самостоятельность. Подвальное помещение, электрощитовая, вентиляционная камера, техническое помещение, часть коридора или пространство с инженерными коммуникациями могут быть отделены стенами, перегородками и дверью, но при этом оставаться общим имуществом, если их назначение связано с обслуживанием более одного помещения.

Значение правильного определения правового режима объекта усиливается и в связи с обновленными правилами о переустройстве и перепланировке помещений в многоквартирном доме. Федеральный закон от 19 декабря 2023 г. № 608-ФЗ [11] изменил подход к перепланировке: согласно действующей редакции статьи 25 ЖК РФ перепланировкой помещения признается изменение его границ и площади, образование новых помещений, а также изменение внутренней планировки, в том числе без изменения площади и границ. Такая перепланировка требует внесения изменений в сведения ЕГРН либо кадастрового учета и регистрации права на образованные помещения. Для наследственных отношений это имеет принципиальное значение, поскольку наследник может принять объект уже после проведенных наследодателем изменений, включая раздел, объединение, изменение границ или фактическое присоединение части общего имущества.

Статья 40 ЖК РФ предусматривает, что собственник помещения в многоквартирном доме может объединять смежные помещения или изменять границы между ними без согласия других собственников только тогда, когда такие действия не затрагивают границы иных помещений, размер общего имущества и доли в праве общей собственности. Если же реконструкция, переустройство или перепланировка невозможны без присоединения части общего имущества, требуется согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме [9]. Для наследования это означает следующее: если наследодатель фактически увеличил площадь нежилого помещения за счет подвала, тамбура, коридора, лестничной клетки, фасадной зоны или иного элемента общего имущества без необходимого согласия, наследник не может приобрести право собственности на такую часть только в силу принятия наследства.

Федеральный закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» регулирует кадастровый учет и публичную регистрацию прав на недвижимость, однако регистрационная запись не разрешает сама по себе материально-правовой спор о природе объекта [10]. Именно здесь возникает один из наиболее острых конфликтов. Нотариус, наследник и регистрирующий орган могут исходить из выписки ЕГРН, в которой спорный объект обозначен как нежилое помещение. Между тем другие собственники помещений вправе доказывать, что по своему назначению, расположению и техническим характеристикам этот объект относится к общему имуществу, а потому не мог быть предметом индивидуального права собственности.

Д.А. Топоров, исследуя влияние цифровизации на реализацию прав собственников недвижимости, обращает внимание на то, что цифровые данные должны обеспечивать достоверность правовой информации об объекте [3]. В сфере наследования жилых помещений данный тезис приобретает особую актуальность. Действующая редакция статьи 15 ЖК РФ предусматривает включение сведений о многоквартирном доме, входящих в его состав жилых и нежилых помещениях, машино-местах и общем имуществе

в электронный паспорт многоквартирного дома [9]. Если сведения ЕГРН, технической документации, электронного паспорта дома и документов управляющей организации будут согласованы между собой, это может существенно снизить количество споров о наследовании ошибочно индивидуализированных объектов.

Судебная практика Верховного Суда Российской Федерации подтверждает, что при разрешении споров приоритет должен отдаваться не формальной регистрационной записи, а материально-правовой природе объекта. Так, в деле № А40-109777/2023 Верховный Суд РФ указал, что помещения, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома, не могли быть предметом залога, включаться в конкурсную массу и реализовываться на торгах как самостоятельные объекты. Сделки, направленные на распоряжение таким имуществом как индивидуальной вещью, являются ничтожными [14]. Несмотря на то, что указанный спор не был наследственным, сформулированная правовая позиция имеет непосредственное значение для наследственных отношений: если объект не способен участвовать в гражданском обороте как самостоятельная недвижимая вещь, он не может включаться в наследственную массу в качестве отдельного нежилого помещения.

В деле № А40-88564/2023 Верховный Суд РФ подтвердил, что при ошибочной регистрации права собственности на помещение, фактически относящееся к общему имуществу, надлежащим способом защиты может выступать требование о признании зарегистрированного права отсутствующим [15]. Для наследника данная позиция означает, что выдача свидетельства о праве на наследство и последующая государственная регистрация права не исключают дальнейшего судебного оспаривания. Если будет доказано, что спорный объект по закону является общим имуществом, право наследника может быть поставлено под сомнение не вследствие нарушения наследственной процедуры, а потому, что сам объект не являлся индивидуальной наследуемой вещью.

Отдельного внимания заслуживают споры о встроенно-пристроенных нежилых помещениях. В деле № А65-2114/2023 Верховный Суд РФ указал, что если встроенная и пристроенная части нежилых помещений создавались и вводились в эксплуатацию одновременно с многоквартирным домом как единый объект, собственник таких помещений обязан участвовать в расходах на содержание общего имущества с учетом площади соответствующих помещений [16]. В дальнейшем определением Верховного Суда РФ от 7 июля 2025 г. № 92-ПЭК25 было подтверждено, что спорные встроенно-пристроенные помещения, находящиеся на одном земельном участке, имеющие единый адрес и конструктивно связанные с домом, не могут рассматриваться как полностью автономные от многоквартирного дома [19]. Следовательно, наследник такого помещения приобретает не только коммерчески значимый объект недвижимости, но и связанные с ним обязанности собственника помещения в многоквартирном доме.

Имущественные последствия наследования нежилого помещения не сводятся к переходу права собственности. Собственник помещения в многоквартирном доме несет обязанность участвовать в расходах на содержание общего имущества. Правила содержания общего имущества, утвержденные Постановлением Правительства РФ № 491, исходят из того, что состав общего имущества определяется с учетом назначения помещений, конструктивных элементов и оборудования, обслуживающего более одного помещения [12]. Д.А. Топоров, анализируя вопросы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, подчеркивает обязательный характер участия собственников помещений в финансировании соответствующих расходов [4]. Поэтому наследник нежилого помещения принимает не только потенциально доходный актив, но и связанные с ним расходы на содержание дома, капитальный ремонт, коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества, а также возможную задолженность наследодателя.

Вопрос задолженности имеет самостоятельное значение. В Постановлении Пленума Верховного Суда РФ № 9 разъяснено, что наследники, принявшие наследство, отвечают по долгам наследодателя в пределах стоимости перешедшего к ним наследственного имущества [13]. Следовательно, задолженность по оплате содержания общего имущества, взносам на капитальный ремонт и иным обязательным платежам, возникшая до открытия наследства, должна квалифицироваться как долг наследодателя. Обязательства, возникшие после открытия наследства, связаны уже с принадлежностью имущества наследнику, поскольку принятое наследство считается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства независимо от момента государственной регистрации права.

Современное регулирование помещения как недвижимой вещи позволяет сформулировать систему критериев, которые должны использоваться нотариусами, наследниками, судами и регистрирующими органами. Во-первых, следует установить, является ли объект обособленной частью здания или сооружения. Во-вторых, необходимо определить, пригоден ли он для самостоятельного использования в нежилых целях. В-третьих, требуется проверить, не предназначен ли он для обслуживания иных помещений в многоквартирном доме. В-четвертых, сведения ЕГРН должны сопоставляться с проектной, технической и эксплуатационной документацией. В-пятых, при наличии перепланировки, раздела, объединения или изменения границ необходимо выяснять, соблюдены ли требования статей 25 и 40 ЖК РФ, включая получение согласия всех собственников в случаях затрагивания общего имущества.

Нотариальная практика в настоящее время не всегда обладает достаточными механизмами для полноценной проверки правовой природы нежилого помещения в многоквартирном доме. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате ориентируют нотариуса на оформление наследственных прав при наличии документов, подтверждающих принадлежность имущества наследодателю [20]. В отношении недвижимости таким документом, как правило, является выписка из ЕГРН. Однако для нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, одной регистрационной информации может быть недостаточно. Нотариус не должен выполнять функции суда или технического эксперта, но при наличии очевидных признаков риска — подвального или технического расположения помещения, размещения в нем инженерных коммуникаций, вспомогательного назначения, отсутствия самостоятельного использования, сведений о конфликте с собственниками дома — наследникам следует разъяснять вероятность последующего судебного оспаривания зарегистрированного права.

После закрепления понятия помещения в ГК РФ правоприменение должно отказаться от упрощенной формулы «объект зарегистрирован — значит, он наследуется». Более корректным является подход, согласно которому наследоваться может только такое помещение, которое действительно является самостоятельной недвижимой вещью и не относится к общему имуществу. Эта логика соответствует как гражданско-правовому, так и жилищно-правовому регулированию. ГК РФ признает помещение недвижимой вещью, но одновременно исключает из самостоятельного оборота помещения, предназначенные для обслуживания других помещений [7]. ЖК РФ допускает наличие нежилых помещений в многоквартирном доме, но одновременно закрепляет специальный режим общего имущества собственников помещений [9].

Практическая значимость такого подхода состоит в необходимости предварительной проверки наследуемого объекта. Наследникам нежилых помещений в многоквартирных домах целесообразно до принятия наследства либо до распоряжения объектом анализировать не только выписку из ЕГРН, но и технический паспорт, проектную документацию, сведения о составе общего имущества, решения общих собраний собственников, документы о перепланировке и переустройстве, наличие отдельного входа,

инженерных коммуникаций, договоров управления и задолженности. Особое внимание должно уделяться подвальным, цокольным, техническим, встроенно-пристроенным помещениям, а также объектам, которые могли быть образованы в результате перепланировки, объединения или изменения границ.

Проведенное исследование позволяет сделать вывод, что современная проблема наследования нежилых помещений в многоквартирном доме после законодательного закрепления понятия помещения заключается в противоречии между формальной регистрационной определенностью и материальной правовой природой объекта. Если нежилое помещение представляет собой обособленную часть здания, пригодную для самостоятельного использования и не предназначенную для обслуживания иных помещений, оно может переходить по наследству как самостоятельная недвижимая вещь. Если же объект по своим характеристикам относится к общему имуществу, он не должен участвовать в гражданском обороте как индивидуальная недвижимость и не может включаться в наследственную массу в качестве отдельного нежилого помещения.

Основной задачей правоприменения становится не механическое оформление перехода права от наследодателя к наследнику, а предварительная квалификация объекта с учетом гражданско-правового понятия помещения, жилищно-правового режима многоквартирного дома и актуальных позиций Верховного Суда Российской Федерации. Для уменьшения количества споров представляется целесообразным сформировать единый нотариально-регистрационный алгоритм проверки наследуемых нежилых помещений в многоквартирных домах. Такой алгоритм должен учитывать статью 141.4 ГК РФ, статьи 15, 25, 36 и 40 ЖК РФ, Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости», техническую документацию дома и сведения о составе общего имущества.

Предложенный подход имеет значение одновременно для защиты наследников и для охраны прав остальных собственников помещений в многоквартирном доме. Наследник должен приобретать юридически устойчивый объект, не несущий скрытого риска последующего оспаривания, а собственники помещений не должны утрачивать общее имущество вследствие ошибочной регистрации или формального наследственного оформления. Поэтому именно разграничение индивидуального нежилого помещения и общего имущества должно рассматриваться как ключевой критерий нотариальной, регистрационной и судебной практики при оформлении наследственных прав на нежилые помещения в многоквартирных домах.

#### **Список литературы:**

1. Топоров Д.А., Карнович В.С. Актуальные проблемы регулирования и контроля деятельности по управлению многоквартирными домами // Российское право на современном этапе: сборник научных трудов XIV Международной научно-практической конференции. Москва: Знание-М, 2020. С. 294–307.
2. Топоров Д.А. Правовая конструкция понятия «многоквартирный дом» в российском законодательстве // Проблемы экономики и юридической практики. 2019. № 3. С. 169–171.
3. Топоров Д.А. Влияние цифровизации на реализацию прав собственников объектов недвижимости // Цифровые технологии и право. 2022. Т. 1. № 2. С. 511–522.
4. Топоров Д.А. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах // Семейное и жилищное право. 2021. № 4. С. 36–37. DOI: 10.18572/1999-477X-2021-4-36-37.

5. Топоров Д.А. Жилищное право: учебное пособие. Ростов-на-Дону: Издательско-полиграфический комплекс Ростовского государственного экономического университета (РИНХ), 2021. 92 с. ISBN 978-5-7972-2930-8.
6. Федеральный закон от 21.12.2021 № 430-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2021. № 52, ч. 1. Ст. 8989.
7. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая: Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.
8. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть третья: Федеральный закон от 26.11.2001 № 146-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 49. Ст. 4552.
9. Жилищный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 1, ч. 1. Ст. 14.
10. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2015. № 29, ч. 1. Ст. 4344.
11. Федеральный закон от 19.12.2023 № 608-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон “О государственной регистрации недвижимости”» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2023. № 52, ч. 1. Ст. 9528.
12. Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность: Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 // Собрание законодательства Российской Федерации. 2006. № 34. Ст. 3680.
13. О судебной практике по делам о наследовании: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 2012. № 7.
14. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 14.11.2024 № 305-ЭС24-13782 по делу № А40-109777/2023.
15. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 25.07.2025 № 305-ЭС25-2385 по делу № А40-88564/2023.
16. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 11.04.2025 № 306-ЭС24-22309 по делу № А65-2114/2023.
17. Кузнецов Д.А. Особенности правового режима нежилых помещений как объектов гражданских прав // Вестник Московского университета МВД России. 2015. № 4. С. 51-53.
18. Крашенинников П.В. Жилищное право. 12-е изд., перераб. и доп. Москва: Статут, 2020. 432 с.

19. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 07.07.2025 № 92-ПЭЖ25 по делу № А65-2114/2023.
20. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате: утв. Верховным Советом РФ 11.02.1993 № 4462-1 // Российская газета. 1993. № 49.
21. 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.
22. Скворцова Т.А., Працко Г.С. Сущность и основания наследования в Российской Федерации // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2023. № 9(160). – С. 105-108.

### References:

1. Toporov D.A., Karnovich V.S. Actual Problems of Regulation and Control of Management Activities in Multi-Dwelling Houses // Russian Law at the Present Stage: Collection of Scientific Papers of the XIV International Scientific and Practical Conference. Moscow: Znanie-M, 2020. Pp. 294–307.
2. Toporov D.A. Legal Construction of the Concept of "Multi-Dwelling House" in Russian Legislation // Problems of Economics and Legal Practice. 2019. No. 3. Pp. 169–171.
3. Toporov D.A. The Influence of Digitalization on the Realization of the Rights of Owners of Real Estate Objects // Digital Technologies and Law. 2022. Vol. 1. No. 2. Pp. 511–522.
4. Toporov D.A. Capital Repair of Common Property in Apartment Buildings // Family and Housing Law. 2021. No. 4. Pp. 36–37. DOI: 10.18572/1999-477X-2021-4-36-37.
5. Toporov, D.A. Housing Law: A Textbook. Rostov-on-Don: Publishing and Polygraphic Complex of the Rostov State University of Economics (RINH), 2021. 92 p. ISBN 978-5-7972-2930-8.
6. Federal Law No. 430-FZ dated December 21, 2021, "On Amendments to Part One of the Civil Code of the Russian Federation" // Collection of Legislation of the Russian Federation. 2021. No. 52, Part 1. Article 8989.
7. Civil Code of the Russian Federation, Part One: Federal Law No. 51-FZ dated November 30, 1994 // Collection of Legislation of the Russian Federation. 1994. No. 32. Art. 3301.
8. The Civil Code of the Russian Federation, Part Three: Federal Law No. 146-FZ of 26 November 2001 // Collection of Legislation of the Russian Federation. 2001. No. 49. Art. 4552.
9. The Housing Code of the Russian Federation: Federal Law No. 188-FZ of 29 December 2004 // Collection of Legislation of the Russian Federation. 2005. No. 1, Part 1. Article 14.
10. On State Registration of Real Estate: Federal Law No. 218-FZ dated July 13, 2015 // Collection of Laws of the Russian Federation. 2015. No. 29, Part 1. Article 4344.
11. Federal Law No. 608-FZ dated December 19, 2023, "On Amendments to the Housing Code of the Russian Federation and the Federal Law on State Registration of Real Estate" // Collection of Laws of the Russian Federation. 2023. No. 52, Part 1. Article 9528.
12. On Approval of the Rules for Maintaining Common Property in a Multi-Dwelling Building and the Rules for Changing the Amount of the Fee for Maintaining a Residential Premises

- in the Event of Services and Works on Management, Maintenance, and Repair of Common Property in a Multi-Dwelling Building of Inadequate Quality and (or) with Interruptions Exceeding the Set Duration: Decree of the Government of the Russian Federation No. 491 dated August 13, 2006 // Collection of Laws of the Russian Federation. 2006. No. 34. Art. 3680.
13. On Judicial Practice in Inheritance Cases: Resolution of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation No. 9 dated May 29, 2012 // Bulletin of the Supreme Court of the Russian Federation. 2012. No. 7.
  14. Ruling of the Judicial Board on Economic Disputes of the Supreme Court of the Russian Federation dated 11/14/2024 № 305-ES24-13782 in case no. A40-109777/2023.
  15. Ruling of the Judicial Board on Economic Disputes of the Supreme Court of the Russian Federation dated 07/25/2025 № 305-ES25-2385 in case no. A40-88564/2023.
  16. Ruling of the Judicial Board on economic disputes of the Supreme Court of the Russian Federation dated 04/11/2025 No. 306-ES24-22309 in case No. A65-2114/2023.
  17. Kuznetsov D.A. Features of the legal regime of non-residential premises as objects of civil rights // Bulletin of the Moscow University of the Ministry of Internal Affairs of Russia. 2015. No. 4. Pp. 51-53.
  18. Krashennnikov P.V. Housing law. 12th ed., revised and add. Moscow: Statute, 2020. 432 p.
  19. Ruling of the Supreme Court of the Russian Federation dated 07.07.2025 No. 92-PEC25 in case No. A65-2114/2023.
  20. Fundamentals of the legislation of the Russian Federation on notaries: approved by the Government of the Russian Federation. By the Supreme Soviet of the Russian Federation on February 11, 1993, No. 4462-1 // Rossiyskaya Gazeta. 1993. No. 49.
  21. Skvortsova T.A., Pratsko G.S. Theoretical and Legal Issues of Defining the Concept of "Residential Space" in Civil and Housing Law // Science and Education: Economy and Entrepreneurship; Law and Management. 2023. No. 5(156). Pp. 51-54.
  22. Skvortsova T.A., Pratsko G.S. The Essence and Grounds of Inheritance in the Russian Federation // Science and Education: Economy and Economics; Entrepreneurship; Law and Management. 2023. No. 9(160). – Pp. 105-108.