

## **ПРОБЛЕМЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПОРЯДКА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ, НАХОДЯЩИМСЯ В ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

**К.С. Астафьев, О.Е. Лазарев,  
О.С. Лазарева, И.А. Лепехин**

© Астафьева К.С., Лазарев О.Е.,  
Лазарева О.С., Лепехин И.А., 2025

**Аннотация.** В статье рассмотрены проблемы, связанные с определением порядка пользования жилым помещением, находящимся в общей долевой собственности. Обоснована необходимость совершенствования права в этой области. Отмечены законодательные основы права общей долевой собственности на жилое помещение в Российской Федерации, а также особенности данного права. Предложены пути решения указанных проблем.

**Ключевые слова:** право, долевая собственность, жилое помещение, законодательство.

С древнейших времен право собственности являлось одним из важнейших. Как только у человека появились лишние продукты и он начал их обменивать, возникла необходимость в обеспечении надлежащего владения, пользования и распоряжения вещами, принадлежащими индивиду.

Категория «право собственности» развивалась и формировалась постепенно. Подходы к ее трактовке также менялись. Современный взгляд на понятие права собственности охватывает все аспекты отношений, связанных с этой категорией. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) предусматривает раскрытие содержания и признаков перечисленных отношений.

Вопросам, связанным с правом собственности, посвящена целая глава. В ГК РФ указано, что право частной собственности не является отчуждаемым и принадлежит человеку с момента рождения. Такое право можно понимать как определенную возможность иметь имущество в личном владении, а не наличие такого права в принципе. Подробное описание регулирования права собственности содержится в указанном кодексе.

Кодекс Российской Федерации (разд. II), устанавливающий содержание права собственности, традиционно раскрывается через три группы правомочий: владение, пользование и распоряжение имуществом [1]. Полное изложение содержания права собственности приведено в

ст. 209 ГК РФ. Согласно вышеназванному кодексу, собственность – определенное отношение юридического лица или индивидуума к тому, что является его собственностью. Из подобного понимания как раз и следует, что такое право выражается во владении, пользовании и распоряжении вещью [2].

Собственник вещи имеет право в соответствии со своими внутренними убеждениями, не нарушая закона, совершать различные действия в отношении принадлежащей ему вещи. Более того, такие действия, связанные с собственностью, не могут нарушать права и охраняемые законом интересы других лиц. Владелец, согласно положениям ГК РФ, вправе отчуждать принадлежащее ему имущество в пользу других лиц, а также передавать этим лицам права владения, пользования и распоряжения собственностью, одновременно оставаясь владельцем предмета. Важно, чтобы владелец понимал, что права собственности принадлежат ему.

Содержание подразумевает наличие не только прав, но и обязанностей по отношению к объекту данного права. Как правило, о содержании права собственности в этом аспекте не задумывается собственник, а когда возникают проблемы и необходимость сохранения указанного права, технического обслуживания и решения других задач, оказывается, что человек не готов этим заниматься. Законодательство определяет виды и категории имущества, право собственности на которое по закону принадлежит только государственным или муниципальным органам. Цели указанного положения – сохранение конкретных объектов, их защита; предотвращение распространения общественно опасных объектов права собственности, находящихся в руках частных лиц. Под общей собственностью понимают в соответствии с гл. 16 ГК РФ имущество, принадлежащее нескольким лицам. Такие отношения характеризуются множественностью субъектов, обладающих правами собственности.

Объектами общей собственности являются недвижимое и движимое имущество, делимые и неделимые вещи, количество и стоимость, которые могут быть ограничены федеральным законом и только в той мере, в какой это необходимо для защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, для обеспечения обороны страны и безопасности государства (см. п. 1 ст. 1, а также п. 2 ст. 213 ГК РФ). Особенностью долевой собственности на жилье выступает распределение объема свойств, связанных с каждой темой. Совместное владение домом дает участникам возможность использовать имущество по назначению, осуществлять право собственности, распоряжаться по своему усмотрению этой собственностью [6]. Указанные полномочия реализуются собственниками совместно при наличии единогласного соглашения, достигнутого независимо от размера каждой доли, потому что каждый голос считается как один. Все мнения

учитываются. При совместном владении имуществом есть возможность получать доход от общей собственности, продукцию от долевой собственности; предоставлять недвижимость в качестве залога при оформлении кредитных отношений и т. д. [7]. В этих случаях владелец должен предупредить о задуманных действиях других владельцев. Помимо права собственности, возможно использование доли для выполнения кредитных обязательств. Особый случай – наследование. Наследникам следует обратиться в нотариальную контору по месту последнего жительства покойного, который умер до раздела права собственности [3]. В дополнение к своей доле в имуществе наследники получают пропорционально составленные на имя каждого долговые обязательства, если у наследодателя имеются кредиты или ипотечные займы, другие финансовые обязательства. Есть только один способ избежать необходимости выплачивать часть долга: отказаться от причитающейся части наследства [4].

При регистрации сделки необходимо дать письменное согласие на заключение договора купли-продажи иного имущества собственников или соглашение о разделе имущества. Особым случаем выступает приобретение доли в квартире третьим лицом, при этом личное имущество одного из супругов зарегистрировано на основании брачного договора.

Для разных объектов действуют различные сроки. В случае общей собственности необходим ответ других участников общей собственности по поводу возможности реализации части недвижимого имущества. В Жилищном кодексе Российской Федерации приведен достаточно подробный перечень объектов недвижимости, находящихся в совместной собственности жильцов многоквартирного дома. Одним из основных признаков отнесения имущества к коммунальной собственности является то, что такие объекты недвижимости предназначены и используются для обслуживания более чем одного помещения в доме (см. п. 1 ст. 290 ГК РФ; ч. 1 ст. 36, а также п. 1.1.4 Жилищного кодекса Российской Федерации). Это касается не только помещений, расположенных в подвале или на мансардном этаже, но и фасадов, ограждающих несущих конструкций и т. д.

Согласно ст. 37 Жилищного кодекса Российской Федерации, доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника дома пропорциональна размеру общей площади поверхности указанного объекта недвижимости. Участие в общем праве собственности следует за судьбой права собственности на имущество. В случае перехода права собственности на имущество в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в этом доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

Собственник помещения в многоквартирном доме не имеет права на выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, на отчуждение своей доли, а также совершение иных действий, влекущих передачу этой доли отдельно от права собственности.

Жилищное законодательство также предусматривает особый порядок распоряжения и пользования общим имуществом в многоквартирном доме. Согласно ч. 2 ст. 40 Жилищного кодекса Российской Федерации, если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, то в таком случае необходимо получить согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме на внесение этих изменений. При этом реконструкцию жилого помещения следует отличать от перепланировки. Они определены в ст. 25 Жилищного кодекса.

Понятие реконструкции (переоборудования) жилого помещения наиболее подробно разъясняется в Постановлении Государственного комитета Российской Федерации по строительству жилищного и бытового комплекса от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» [4].

Перепланировка жилого дома – изменение его целевого назначения, конфигурации, влекущее за собой внесение изменений в технический паспорт жилого помещения. Реконструкция жилого пространства может включать перемещение и снос перегородки, перенос и установку дверных проемов, разукрупнение или расширение многокомнатных квартир, установку дополнительных кухонь и ванных комнат, расширение жилого пространства за счет дополнительных комнат, устранение темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или реконструкцию существующих вестибюлей [4].

Таким образом, для заключения договора купли-продажи и последующей регистрации сделки необходимо согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме. Наличие данного согласия – это условие проведения реконструкции, переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, при которых происходит изменение (уменьшение) доли каждого собственника в праве общей собственности на многоквартирный дом.

### **Библиографический список**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации: [принят Гос. Думой 21.10.1994]. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/) (дата обращения: 22.01.2025).

2. О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: Федер. закон от 30.12.2012 № 302-ФЗ. URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&intsearch=%D4>

%C7%20%EE%F2%2030.12.2012%20%B9302&nd=102162486 (дата обращения: 22.01.2025).

3. Зарубин А.В. Отношения общей долевой собственности в проекте изменений Гражданского кодекса РФ // Юридический вестник Кубанского государственного университета. 2020. № 1. С. 18–23.

4. Корнилова Н.В. О понятии права общей долевой собственности // Вестник Хабаровского государственного университета экономики и права. 2023. № 1 (111). С. 120–121.

5. Лиман А.А. Основы общей долевой собственности: проблемы и перспективы // Закон и власть. 2023. № 2. С. 37–40.

6. Паничкин Р.М. Правовая природа доли в общей долевой собственности // Актуальные проблемы российского права. 2022. Т. 17. № 6 (139). С. 74–80.

7. Паничкин Р.М. Способы возникновения общей долевой собственности // Юрист. 2022. № 8. С. 39–42.

## **THE PROBLEMS OF DETERMINING THE ORDER OF USE OF SHARED RESIDENTIAL PREMISES**

**K.S. Astafieva, O.E. Lazarev,  
O.S. Lazareva, I.A. Lepekhin**

***Abstract.** The article discusses the problems associated with determining the order of use of residential premises that are jointly owned. The necessity of improving the law in this area is substantiated. The legislative bases of the right of common shared ownership of residential premises in the Russian Federation, as well as the specifics of this right, are noted. Solutions to these problems are proposed.*

**Keywords:** law, shared ownership, residential premises, legislation.

Об авторах:

АСТАФЬЕВА Ксения Сергеевна – студентка, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: kseniyaastafyeva@gmail.com

ЛАЗАРЕВ Олег Евгеньевич – старший преподаватель кафедры геодезии и кадастра, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: lazarev\_tvgu@mail.ru

ЛАЗАРЕВА Оксана Сергеевна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: lazos\_tvgu@mail.ru

ЛЕПЕХИН Илья Александрович – кандидат юридических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, ФГБОУ ВО «Тверь-

ской государственный технический университет», Тверь. E-mail: iliy-lepehin@rambler.ru

**About the authors:**

ASTAFIEVA Ksenia Sergeevna – Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: kseniyaastafyeva@gmail.com

LAZAREV Oleg Evgenievich – Senior Lecturer of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: lazarev\_tvgu@mail.ru

LAZAREVA Oksana Sergeevna – Candidate of Economics, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: lazos\_tvgu@mail.ru

LEPEKHIN Ilya Alexandrovich – Candidate of Law, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: iliy-lepehin@rambler.ru

УДК 67.11.31

## **ПРИМЕНЕНИЕ УЗЛОВ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ ПЕРЕКРЫТИЙ ДЛЯ ВЕРТИКАЛЬНОГО ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО ПРОЦЕССА В УСЛОВИЯХ ОГРАНИЧЕННОГО ПРОСТРАНСТВА**

**Т.Р. Баркая, С.Л. Субботин,  
А.В. Бровкин, В.Ю. Артемьев**

© Баркая Т.Р., Субботин С.Л.,  
Бровкин А.В., Артемьев В.Ю., 2025

**Аннотация.** В статье рассмотрены особенности применения железобетонных перекрытий при проектировании зданий с вертикальным технологическим процессом в условиях ограниченного пространства. Проанализированы два типа конструкций: безбалочные бескапительные перекрытия и перекрытия с капителями. Сопоставлены их конструктивные характеристики, несущая способность. Указано, что результаты работы могут быть использованы проектировщиками и строителями для повышения рациональности конструктивных решений.

**Ключевые слова:** железобетонные перекрытия, бескапительные перекрытия, капители, вертикальный технологический процесс, ограниченное пространство.