

**Rakhvalova Marina Nikolaevna**,  
candidate of law, associate professor,  
head of the department of civil law and process  
of Novosibirsk state  
technical university,  
Novosibirsk,  
e-mail: Rakhvalova@mail.ru

**Рахвалова Марина Николаевна**,  
канд. юрид. наук, доцент,  
зав. кафедрой гражданского права и процесса  
Новосибирского государственного  
технического университета,  
г. Новосибирск,  
e-mail: Rakhvalova@mail.ru

## ПОДВАЛЬНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ В СОСТАВЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА: ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА

### CELLAR PREMISES WITHIN THE COMMON PROPERTY OF THE BLOCK OF FLATS: THEORY AND PRACTICE

12.00.03 – Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право  
12.00.03 – Civil law; entrepreneurial law; family law; international private law

*В статье автор рассматривает принципы формирования общего имущества в многоквартирном доме по законодательству РФ. Особое внимание автор уделяет проблеме включения в общее имущество помещений, расположенных в подвалах многоквартирных домов. Обоснован вывод о том, что в домах, где имеются приватизированные квартиры, при решении этого вопроса решающее значение должно иметь именно наличие в подвале оборудования, предназначенного для обслуживания более одного помещения в доме (технический подвал). Такое помещение должно подчиняться режиму общего имущества. Только при отсутствии такого оборудования определяющее значение должно иметь целевое назначение помещения на дату приватизации первой квартиры в доме.*

*In the article, the author explores the principles of formation of common property in the block of flats according to the RF legislation. The author pays special attention to the issue of inclusion of the premises located in the basements of apartment buildings into the common property. The conclusion that availability of equipment designed to service more than one room in the house (technical basement) is crucial for resolution of the issue in the houses where there are privatized apartments. Such premise should be subject to the regime of the common property. Only in the absence of such equipment, the purpose of the premises on the date of privatization of the first apartment in the house shall be significant.*

*Ключевые слова: многоквартирный дом, общая собственность, долевая собственность, подвал, общее имущество, жилище, жилищные отношения, жилищное право, технический этаж, жилищное законодательство, общее собрание.*

*Keywords: block of flats, common property, share ownership, basement, common property, housing, housing matters, housing law, technical floor, housing legislation, general meeting.*

#### Введение

На сегодняшний день состав общего имущества многоквартирного дома определяется правилами ст. 36 Жилищного кодекса РФ (далее — ЖК РФ) и Постановлением

Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «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». Нормы указанных актов вступают в противоречие друг с другом. В отсутствие целостной доктринальной проработки аргументация судов при рассмотрении споров сводится лишь к цитированию ст. 36 ЖК РФ, что не способствует действенной защите прав собственников помещений.

**Целью** данной работы является определение критериев отнесения к общему имуществу многоквартирного дома подвальных помещений и технических этажей с учетом действующего законодательства и сложившейся судебной практики. Для достижения данной цели поставлены **задачи**: а) исследовать доктринальное определение критериев отнесения имущества в составе многоквартирного дома к общему; б) проанализировать законодательное закрепление состава общего имущества, а также судебную практику; в) с учетом доктрины, законодательства и правоприменительной практики сформулировать предложения об определении критериев включения в состав общего имущества многоквартирного дома подвальных помещений и помещений технических этажей.

**Научная новизна и значимость**: в статье на основе общетеоретических положений, действующего законодательства, судебной практики, фактически представляющих собой три самостоятельные позиции в решении обозначенного вопроса, предпринята попытка обосновать недопустимость формального подхода к определению структуры общего имущества многоквартирного дома в части включения в его состав подвальных помещений и помещений технических этажей. Предложены критерии, которые можно принять во внимание при определении правового режима этих помещений.

#### Основная часть

С началом приватизации жилищного фонда в РФ связано появление общей собственности в многоквартирных домах. Однако в 90-е годы XX столетия проблемы

определения состава общего имущества и его правового режима, по-видимому, не очень интересовали ни законодателя, ни исследователей, ни самих потенциальных собственников этого имущества. Интерес к перераспределению общего имущества связан с провозглашением свободы предпринимательской деятельности. Резко увеличилась потребность в помещениях, используемых под офисы, магазины, предприятия, оказывающие различного рода услуги. Первые этажи и подвальные помещения, особенно в домах, территориально удобно расположенных, как нельзя лучше подходили для этих целей. С другой стороны, имела место некоторая бесконтрольность чиновников в части перераспределения недвижимости. В итоге к моменту введения в действие ЖК РФ значительная часть подвальных помещений оказалась в частной собственности. Появление нового вида общей собственности не могло не привлечь внимания исследователей. Это и работы об определении правовой природы общей собственности в многоквартирном доме [1; 2; 3; 4], и исследования, касающиеся определения правового статуса и природы многоквартирного дома, дискуссия о признании его самостоятельным объектом прав, сложной вещью, составной вещью, имущественным комплексом, которая не завершена до сих пор [3]. Представляется, что изучение этих вопросов требует, прежде всего, общетеоретических подходов и постоянно находится в поле зрения исследователей [3; 5; 6; 7]. Несмотря на существующую неопределенность, объектом каких правоотношений являются жилые помещения, а также нежилые помещения в многоквартирном доме, в том числе входящие в состав общего имущества, а, следовательно, какое законодательство надлежит применять [8], опираться следует на исследования именно по гражданскому праву. Заметим, что при включении того или иного вида имущества в состав общего, меняется его правовой режим. Оно становится общей долевой собственностью всех собственников всех помещений в данном доме, решение вопросов о пользовании таким имуществом принимается только общим собранием собственников. Безусловно, и с теоретической, и с практической позиций механизм принятия и реализации решения общего собрания тоже вызывает множество вопросов, но в рамках данной статьи ограничимся лишь ссылкой на работы, в которых они были исследованы более детально [9; 10; 11; 12].

При определении состава общего имущества неизбежным является и определение критериев, по которым оно должно быть отнесено к общему.

Исследование вопроса применительно к подвальным помещениям представляет особый интерес, так как в этом случае речь идет не просто о возможном нарушении прав собственников помещений в доме при формировании общего имущества (как правило, собственников жилых помещений), а и о нарушении прав собственников при последующей эксплуатации этих помещений и расположенного в них оборудования. Например, при регистрации за г. Новосибирском помещения подвала, в котором размещены коммуникации, собственники иных помещений фактически утратили доступ к нему, кроме того, нередко возникали сложности с нормальным энерго-, тепло- и водоснабжением всего дома.

Согласно ст. 36 ЖК РФ в состав общего имущества многоквартирного дома входят помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе технические

этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).

Вскоре после введения в действие ЖК РФ в литературе были обозначены следующие признаки общего имущества многоквартирного дома: оно не является частью самостоятельно используемого жилого помещения; предназначено для обслуживания более одного помещения дома; имеет целевое назначение — для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома; расположено в пределах границ земельного участка, выделенного под данный дом [13, с. 12]. Следовательно, объект, не соответствующий хотя бы одному из этих признаков, не может считаться общим имуществом. Не оспаривая сказанное, представляется, что именно к подвалам признак предназначения можно было бы свести к наличию в них инженерных коммуникаций или иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в данном доме (ст. 36 ЖК РФ).

Казалось бы, критерии определены законом, однако при рассмотрении споров по поводу исключения подвалов из состава общего имущества сформировалась устойчивая судебная практика, свидетельствующая об иной точке зрения. Как неоднократно подчеркивали Высший Арбитражный Суд РФ [14] и Верховный Суд РФ [15], правовой режим подвалов должен определяться на дату приватизации первой квартиры в доме, поскольку именно приватизация являлась основанием появления в одном доме нескольких собственников. При этом, как ни странно, при определении правового режима этих помещений наличию инженерных коммуникаций не придается значения, так как «они расположены в каждом подвале».

Нет оснований оспаривать вывод судебных органов о моменте возникновения права собственности и однократности. Представляется неверным сводить аргументацию только к этому выводу. Бесспорно, это тот момент, на который нужно определять правовой режим помещений и иного имущества. Но для его определения и требуется выработать критерии, по которым то или иное имущество должно быть отнесено либо к общей долевой собственности, либо признаваться собственностью конкретного субъекта. Например, при рассмотрении судебного спора было установлено, что на момент приватизации первой квартиры подвал был разделен стеной и имел два выхода. Часть помещений была передана в аренду. В другой части находились инженерные коммуникации, и она в аренду не сдавалась. В результате первая часть была признана собственностью г. Москвы, а вторая — включена в состав общего имущества. В подобных случаях помещение, рассматриваемое в качестве самостоятельного объекта, должно соответствовать признакам обособленности и изолированности (ограничено строительными конструкциями (стенами)). Если же сформировать нежилое помещение из части подвала согласно этим признакам невозможно (например, это приведет к перекрытию доступа в часть подвала), такое помещение является единым объектом [16].

Вместе с тем сам по себе факт нахождения в помещениях инженерных коммуникаций не указывает на их принадлежность к составу вспомогательного имущества жилого дома, критерием отграничения таких помещений от общего имущества является их самостоятельное функциональное назначение [17].

Несколько иная ситуация складывается при разрешении спора при определении режима подвала в доме,

вводимом в эксплуатацию [18]. Согласно проекту такое помещение изначально может быть разделено на несколько изолированных помещений с самостоятельными выходами на земельный участок. В некоторых из них могут отсутствовать оборудование или коммуникации, предназначенные для обслуживания более одного помещения. Такие помещения могут быть поставлены на кадастровый учет как самостоятельные объекты и не входить в состав общего имущества многоквартирного дома при условии, что изначально не предусматривалось их использование для общих нужд.

### Заключение

Таким образом, представляется, что применительно к подвальным помещениям в домах, где имеются приватизированные квартиры, при решении вопроса об определении режима этих помещений решающее значение должно иметь именно наличие в подвальном помещении или в помещении технического этажа оборудования, предназначенного для обслуживания более одного помещения в доме (технический подвал). Такое помещение должно подчиняться режиму общего имущества.

При отсутствии в подвале такого оборудования определяющее значение должно иметь целевое назначение помещения на дату приватизации первой квартиры в доме.

Применительно к многоквартирным домам, вводимым в эксплуатацию, назначение помещения должно определяться в соответствии с проектной документацией, согласно которой в частную или публичную собственность могут быть переданы изолированные помещения, не имеющие такого технического оборудования и не предназначенные для удовлетворения коллективных нужд собственников помещений в таком доме.

При предназначении помещения согласно проекту для иных нужд, нежели размещение в них оборудования и коммуникаций, доказательством включения их в состав общего имущества могут служить условия договоров об участии в долевом строительстве многоквартирного дома, рекламные проспекты, проектная документация, согласно которым в данном доме предполагалось использование спорного имущества для общих нужд.

Аналогичные правила должны применяться к помещениям на технических этажах.

### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Свит Ю. П. Понятие и правовой режим общего имущества многоквартирного дома // *Жилищное право*. 2006. № 6. С. 2–10
2. Сидоренко А. Д., Чефранова Е. А. Особенности правового режима общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме // *Нотариус*. 2004. № 6. С. 29–40.
3. Певницкий С. Г. Общее имущество многоквартирного дома как объект права общей долевой собственности // *Нотариус*. 2005. № 3. С. 37–39
4. Крашенинников П. В. *Жилищное право*. М.: Статут, 2004. С. 205–207.
5. Рахвалова Д. О. К вопросу о понятии неделимой вещи // *Бизнес. Образование. Право*. 2017. № 1 (38). С. 243–248.
6. Рахвалова Д. О. Предпосылки формирования единого недвижимого комплекса по законодательству Российской Федерации // *Вестник Омского Университета*. Серия: «Право». 2014. № 3 (40). С. 128–132.
7. Дружинина Ю. Ф. О перспективах включения единого недвижимого комплекса в гражданский оборот // *Вестник Омского университета*. Серия «Право». 2014. № 3 (40). С. 103–106.
8. Рахвалова М. Н. Нормы, регулирующие жилищные отношения, как составляющая жилищного и гражданского законодательства // *Семейное и жилищное право*. 2013. № 5. С. 44–46.
9. Рахвалова М. Н. Решение собрания как основание возникновения прав и обязанностей участников жилищных отношений // *Современные тенденции развития гражданского и гражданского процессуального законодательства и практики его применения: материалы I Междунар. науч.-практ. конф. Казань: КФ ФГБОУВПО «РАП», 2014. С. 236–240.*
10. Рахвалова М. Н. Правильное определение круга лиц, имеющих право на участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме как условие его действительности // *Семейное и жилищное право*. 2015. № 3. С. 46–48.
11. Рахвалова М. Н. Ответственность за фальсификацию решений органов управления ТСЖ // *Совершенствование деятельности правоохранительных органов по борьбе с преступностью в современных условиях: материалы Междунар. науч.-практ. конф. 2–3 ноября 2012 г. Выпуск 9. Тюмень: Тюменская государственная академия мировой экономики, управления и права, 2012. С. 176–179.*
12. Рахвалова М. Н. Ответственность за подделку решений общих собраний при управлении многоквартирным домом // *Уголовная политика и правоприменительная практика: сб. ст. по материалам 4 Всерос. науч.-практ. конф. (Санкт-Петербург, 3 ноября 2016 г.)*. СПб.: Петрополис, 2016. С. 246–253.
13. Стрембелев С. В. *Управление общим имуществом многоквартирного дома: коммерческо-правовой аспект: автореф. дис. ... канд. юрид. наук*. СПб., 2009. С. 12.
14. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 02.03. 2010 № 133391/09 [Электронный ресурс]. Доступно на сайте «Федеральные арбитражные суды Российской Федерации». URL: [http://www.arbitr.ru/bras.net/f.aspx?id\\_casedoc=1\\_1\\_aaa67db1-d40f-4976-a0ec-560b5bf74f21](http://www.arbitr.ru/bras.net/f.aspx?id_casedoc=1_1_aaa67db1-d40f-4976-a0ec-560b5bf74f21) (дата обращения: 07.04.2018).
15. Определение Верховного Суда РФ от 21.11.2014 № 307-ЭС14-2990 по делу № А66-5642/2013 [Электронный ресурс]. Доступно на сайте «КонсультантПлюс». URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ARB;n=411863#09413878490788964> (дата обращения: 11.04.2018).
16. Определение Верховного Суда РФ от 26.01. 2016 № 5-КГ 15-207 [Электронный ресурс]. Доступно на сайте «КонсультантПлюс». URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB002&n=452976#09075481010933766> (дата обращения: 11.04.2018).

17. Обзор судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 30.11.2016 [Электронный ресурс]. Доступно на сайте «КонсультантПлюс». URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_208250/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_208250/) (дата обращения: 11.04.2018).

18. Коротков Д. Б. Признаки общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2016. № 2. С. 193–198.

## REFERENCES

1. Svit Yu. P. The concept and legal regime of the common property of an apartment building // Housing law. 2006. No. 6. P. 2–10

2. Sidorenko A. D., Chefranova E. A. Features of the legal regime of common shared ownership of common property in an apartment building // Notary. 2004. No. 6. P. 29–40.

3. Pyevnitsky S. G. The common property of an apartment building as an object of common property rights // Notary. 2005. No. 3. P. 37–39

4. Krashennnikov P. V. Housing law. M. : Statute, 2004. P. 205–207.

5. Rakhvalova D. O. To the question about the concept of an indivisible things // Business. Education. Law. 2017. No. 1 (38). P. 243–248.

6. Rakhvalova D. O. Suppositions real estate complex on the legislation of the Russian Federation // Herald of the Omsk University. Series: «Law». 2014. No. 3 (40). P. 128–132.

7. Druzhinina Y. F. On prospects for the inclusion of a single real estate complex in civil circulation // Herald of the Omsk University. Series «Law». 2014. No. 3 (40). P. 103–106.

8. Rakhvalova M. N. Rules governing housing relations, as part of the housing and civil legislation // Family and housing law. 2013. No. 5. P. 44–46.

9. Rakhvalova M. N. Solution as the Foundation of the emergence of the rights and duties of participants housing relations // Modern trends in the development of civil and civil procedural legislation and practice of its application : materials of the First International Scientific and Practical Conference. Kazan : KF FGBOUVPO «RAP», 2014. P. 236–240.

10. Rakhvalova M. N. Correct definition of the circle of persons entitled to participate in the general meeting of owners of premises in apartment house as a condition of its validity // Family and housing law. 2015. No. 3. P. 46–48.

11. Rakhvalova M. N. Responsible for rigging the outcome of HOA management bodies // improvement of the activities of law enforcement agencies to combat crime in modern terms : materials of the International Scientific and Practical Conference. 2–3 November 2012. Issue 9. Tyumen : Tyumen State Academy of world economy, management and law, 2012. P. 176–179.

12. Rakhvalova M. N. Responsible for the forgery of decisions of general meetings at the management of blocks // Criminal policy and law enforcement practice : a collection of articles on materials of the 4th All-Russian Scientific and Practical Conference (St. Petersburg, 3 November 2016). SPb. : Petropolis, 2016. P. 246–253.

13. Strembelev S. V. Common property: management multi-family home: commercial-legal aspect : abstract of the thesis of the candidate of law. SPb., 2009. P. 12.

14. Decision of the Presidium of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation from 02.03. 2010 No. 133391/09 [Electronic resource]. Available on the website of the Federal Arbitration Courts of the Russian Federation. URL: [http://www.arbitr.ru/bras.net/f.aspx?id\\_casedoc=1\\_1\\_aaa67db1-d40f-4976-a0ec-560b5bf74f21](http://www.arbitr.ru/bras.net/f.aspx?id_casedoc=1_1_aaa67db1-d40f-4976-a0ec-560b5bf74f21) (date of viewing: 07.04.2018).

15. Determination of the Supreme Court of the Russian Federation from 21.11. 2014 No. 307-ES/14-2990 [Electronic resource]. Available on the website «ConsultantPlus». URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=AR-B;n=411863#09413878490788964> (date of viewing: 11.04.2018).

16. Determination of the Supreme Court of the Russian Federation from 26.01.2016 No. 5-KG 15-207 [Electronic resource] Available on the website «ConsultantPlus». URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=AR-B002&n=452976#09075481010933766> (date of viewing: 11.04.2018).

17. Review of jurisprudence in cases challenging the denial of cadastre, approved by The Presidium of the Supreme Court of the Russian Federation 30.11.2016 [Electronic resource]. Available on the website «ConsultantPlus». URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_208250/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_208250/) (date of viewing: 11.04.2018).

18. Korotkov D. B. Signs common property owners of premises in apartment house // Bulletin of Perm University. Legal science. 2016. No. 2. P. 193–198.

**Как цитировать статью:** Рахвалова М. Н. Подвальные помещения в составе общего имущества многоквартирного дома: теория и практика // Бизнес. Образование. Право. 2018. № 2 (43). С. 297–300. DOI: 10.25683/VOLBI.2018.43.244.

**For citation:** Rakhvalova M. N. Cellar premises within the common property of the block of flats: theory end practice // Business. Education. Law. 2018. No. 2 (43). P. 297–300. DOI: 10.25683/VOLBI.2018.43.244.