

16 академических часов

Онлайн-курс

ЗДАНИЯ И ПОМЕЩЕНИЯ В НИХ: СОЗДАНИЕ, РАСПРЕДЕЛЕНИЕ, УПРАВЛЕНИЕ, КОНТРОЛЬ, ЗАЩИТА

Онлайн (запись курса)

Удостоверение о повышении квалификации

 **Lextorium**

+7 (800) 551-32-06

+7 (495) 128-22-05

E-mail: info@lextorium.com

Россия остаётся одной из немногих стран, в которых отсутствует достаточное нормативное регулирование так называемой «поэтажной собственности». Этот общепризнанный за рубежом особый вид собственности образуется в случае выделения в здании помещений, которые запускаются в оборот в качестве самостоятельных объектов прав и требует системного регулирования. При этом правообладателю указанных помещений в обязательном порядке принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество здания и земельный участок, расположенный под ним.

Лишь незначительное число норм посвящено в Жилищном кодексе РФ жилым помещениям и напрочь отсутствует регулирование в отношении нежилых помещений. Всё регулирование в отношении нежилых помещений сосредоточено в небольшом постановлении Пленума ВАС РФ № 64 от 23.07.2009 г. Регулирование общего имущества в коттеджных поселках и таунхаусах и вовсе отсутствует.

Вместе с тем оборот жилых и нежилых помещений исчисляется десятками тысяч сделок, а общее число зданий, находящихся в режиме поэтажной собственности, - исчисляется миллионами.

Более 50 тыс. судебных актов были приняты по поводу разграничения индивидуального и общего имущества в многоквартирном доме. «Болевыми точками» судебной практики являются переоборудование помещений из жилых в нежилые, необходимость получения согласия собственников на обустройство балкона, установку кондиционера, подключение интернет-оборудования и т.п. Поэтому вопросы, освещаемые на семинаре, касаются не только тех, кто профессионально трудится в сфере недвижимости, но и тех юристов, которые являются собственниками квартир и принимают участие в управлении общим имуществом своего многоквартирного дома.

Практика рассмотрения споров в сфере прав на помещения в жилых и офисных зданиях постоянно пополняется новыми казусами, знание которых жизненно необходимо специалистам по недвижимости, юристам управляющих компаний, председателям ТСЖ и владельцам помещений.

Появились новые подходы к управлению общим имуществом в коттеджных поселках, оспариванию решений собраний, изменению расходов на общее имущество, переводу помещений из жилых в нежилые и другое.

Авторы записали вводный теоретико-практический [курс по поэтажной собственности](#) и отвечают на сложные вопросы слушателей, а также представляют обзор изменений и важнейших правовых позиций.

Кто ведет курс?

СПИКЕРЫ



РОМАН СЕРГЕЕВИЧ БЕВЗЕНКО

Кандидат юридических наук, партнёр «Пепеляев Групп»



ВЕРОНИКА ЕВГЕНЬЕВНА ВЕЛИЧКО

Магистр частного права (РШЧП), аспирант кафедры гражданского права МГУ им. М.В. Ломоносова, советник ЮФ «Авелан»



АНДРЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ ЕГОРОВ

Кандидат юридических наук, действительный государственный советник юстиции Российской Федерации 2-го класса, главный редактор журнала «Цивилистика», профессор и директор Центра сравнительного права НИУ «Высшая школа экономики»

Здания и помещения в них: создание, распределение, управление, контроль, защита

10:00–13:15

Собственность на помещение: особенности по сравнению с классическим правом собственности – комплекс индивидуальной и общей собственности. Общее имущество многоквартирного дома или бизнес-центра (начало)

- ✓ Источники регулирования: ГК РФ, ЖК РФ и постановление Пленума ВАС РФ № 64 от 23.07.2009 г.
- ✓ Понятие общего имущества и критерии его выделения. Виды общего имущества в здании: несущие конструкции здания, фундамент, крыша, стены. Коридоры, лифтовые холлы, входная группа. Концепция ограничено общего имущества: перспективы применения в России. О проблемах, возникающих по поводу элементов общего имущества, к которым имеют доступ только некоторые собственники (коридор, ведущий в несколько квартир; терраса; лифт одного подъезда и т.п.).
- ✓ Кто может определять состав общего имущества: пределы диспозитивности собственников. Общее инженерное оборудование. Диспозитивно и императивно общее имущество. Помещения, которые могут быть общими или индивидуальными. Порядок перевода общих помещений в режим индивидуальной собственности.

10:00–13:15

Собственность на помещение: особенности по сравнению с классическим правом собственности – комплекс индивидуальной и общей собственности. Общее имущество многоквартирного дома или бизнес-центра (продолжение)

- ✓ Обособленные и проходные помещения. Внешний вид здания.
- ✓ Проблема подвалов и мансардных этажей. Бремя доказывания. Комментарий к делу «Аптеки 36.6» (Постановление Президиума ВАС РФ от 02.03.2010 № 13391/09) и делу «ТСЖ "Черняховского, 51а» (Постановление ВАС РФ от 15.12.2009 № 12537/09). Комментарий к Определению СКЭС ВС РФ от 10.03.2020 № 306-ЭС15-3282 по делу № А65-22387/2008.
- ✓ Строительное вмешательство в общее имущество (переоборудование и перепланировка помещений, оборудование входной группы, установка кондиционеров, камер видеонаблюдения, интернет-оборудования): необходимость согласия собственников, форма согласия. Соотношение с полномочиями муниципалитета. Комментарий к Определению ВС РФ от 20.06.2017 № 11-КП17-13 (оснащение дома системой видеонаблюдения), Определению ВС РФ от 05.12.2017 № 18-КП17-240 (присоединение мансардного помещения), Определению ВС РФ от 01.11.2017 № 78-КП17-64 (установка камина), Определению ВС РФ от 25.06.2016 № 304-ЭС16-7628 (установка кондиционера).

10:00–13:15

Собственность на помещение: особенности по сравнению с классическим правом собственности – комплекс индивидуальной и общей собственности. Общее имущество многоквартирного дома или бизнес-центра (окончание)

- ✓ Толкование ч.3 ст. 36 ЖК РФ: что понимается под уменьшающей размер общего имущества реконструкцией, на проведение которой требуется согласие всех собственников? Существующие подходы в судебной практике. Комментарий к Определению ВС РФ от 10.10.2017 № 18-КП7-164, Определению ВС РФ от 19.12.2017 № 18-КП7-247.
- ✓ Пользование общим имуществом. Комментарий к Определению ВС РФ от 1 октября 2019 г. № 305-ЭС19-13573 (пользование крышей для оборудования связи). Комментарий к Определению Верховного Суда РФ от 17.01.2017 № 5-КП6-230 (пользование придомовой парковкой).

14:00–18:00

Земельный участок в составе общего имущества здания. Особенность жилых и нежилых зданий

- ✓ Проблема соблюдения принципа единства судьбы при возведении и сносе зданий, разделенных на помещения.
- ✓ Как работает принцип единства судьбы при обороте помещений. Особенность регистрационных процедур.
- ✓ Купля-продажа помещений и принцип единства судьбы.
- ✓ Ипотека помещений и соблюдение требования единства судьбы.

10:00–13:15

Индивидуальное имущество в здании

- ✓ Понятие индивидуальной собственности, образующейся при выделении самостоятельных помещений в здании.
- ✓ Критерии выделения объектов, которые могут находиться в индивидуальной собственности. Понятие помещения: изолированность и обособленность. Разбор п. 4 и 5 Обзора судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета (утв. Президиумом ВС РФ 30 ноября 2016 г.).
- ✓ Критерий пригодности помещения для проживания. Проблема «карликовых долей».
- ✓ Проблема парковочных мест. Место в системе объектов индивидуальной собственности.
- ✓ Многоуровневая «поэтажная собственность». Опыт коммунальных квартир.
- ✓ Смена назначения помещений. Изменение законодательства при переводе помещений из жилых в нежилые. Особенности принятия решений собраний о переводе и необходимый кворум Когда смена назначений помещений не допускается?

14:00–15:30

Управление общим имуществом. Проблемы управления общим имуществом коттеджных поселков и садоводческих и огороднических товариществ

- ✓ Границы гражданско-правового сообщества: при каких условиях можно принимать решения на общем собрании собственников помещений нескольких зданий. Комментарий к Определению ВС РФ № 306-ЭС18-17374 от 07.03.2019 (дело ТЦ «Конфетти»).
- ✓ Проблема несения бремени содержания общего имущества собственниками, не являющимися членами ТСН и СНТ (неосновательное обогащение, договор пользования общим имуществом). Комментарий к Определению ВС РФ от 24.03.2020 № 4-КП9-90, 2-2233/18.
- ✓ Формальный и реальный собственник общего имущества (анализ судебной практики и дела № 02-2804/2019 о ЖК «Новорижский», Постановления Конституционного Суда РФ от 10.11.2016 N 23-П о «Дачный поселок «Барвиха»).

15:45–18:00

Порядок проведения общих собраний собственников. Оспаривание решений общего собрания собственников. Когда решение может быть признано ничтожным?

- ✓ Условие договора одного из собственников помещения в многоквартирном доме с управляющей компанией об освобождении этого собственника от обязанности нести расходы на содержание общего имущества в таком доме ничтожно (п. 27 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ № 3 (2019) (утв. Президиумом ВС РФ 27.11.2019).
- ✓ Проблема мажоризации на общем собрании. Комментарий к Определению СК по гражданским делам Верховного суда РФ №78-КП8-45 от 16 октября 2018 года.
- ✓ Можно ли установить различные ставки на содержание общего имущества для собственников квартир, коммерческих помещений и машино-мест. Комментарий к Постановлению Конституционного Суда № 5-П от 29 января 2018.

Как проходит обучение?

ПРОЦЕСС ОБУЧЕНИЯ

1

После [оплаты](#) сразу открывается доступ к материалам курса

2

Самостоятельное изучение материалов

3

Готовите вопросы по теме и присылаете нам

4

Тестирование

5

Получение удостоверения о повышении квалификации

Здания и помещения в них: создание, распределение, управление, контроль, защита

После прохождения курса вы:

Узнаете:

- Какое имущество в многоквартирном доме является общим.
- По каким правилам может происходить строительное вмешательство в общее имущество здания.
- Каковы пределы индивидуальной собственности в многоквартирном доме.

Сможете:

- Правильно создавать объекты индивидуальной собственности: помещения и парковочные места.
- Изменять назначение помещений с соблюдением установленной процедуры.
- Определять порядок пользования общим имуществом.

Научитесь:

- Способам проведения собрания собственников с сохранением его легитимности.
- Методам организации управления в многоквартирном жилом доме и офисном помещении.
- Практическим приёмам взыскания задолженности на общие нужды с собственников-неплательщиков.

Дополнительные материалы

МАТЕРИАЛЫ

Для всех: учебные материалы (статьи, презентации), а также:

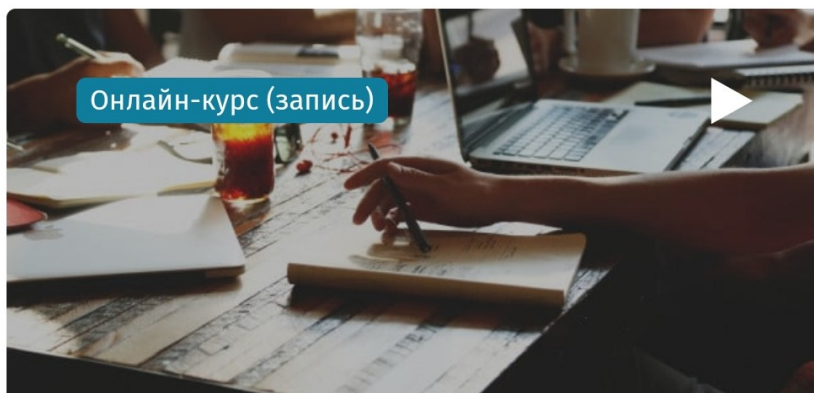


Права на жилые и нежилые помещения в здании (2019)

Андрей Егоров, Вероника Величко

24 академических часа

Участникам по тарифу **«Онлайн VIP»:**



Общая долевая собственности: пробелы регулирования и парадоксы судебной практики

Андрей Егоров, Ольга Поротикова

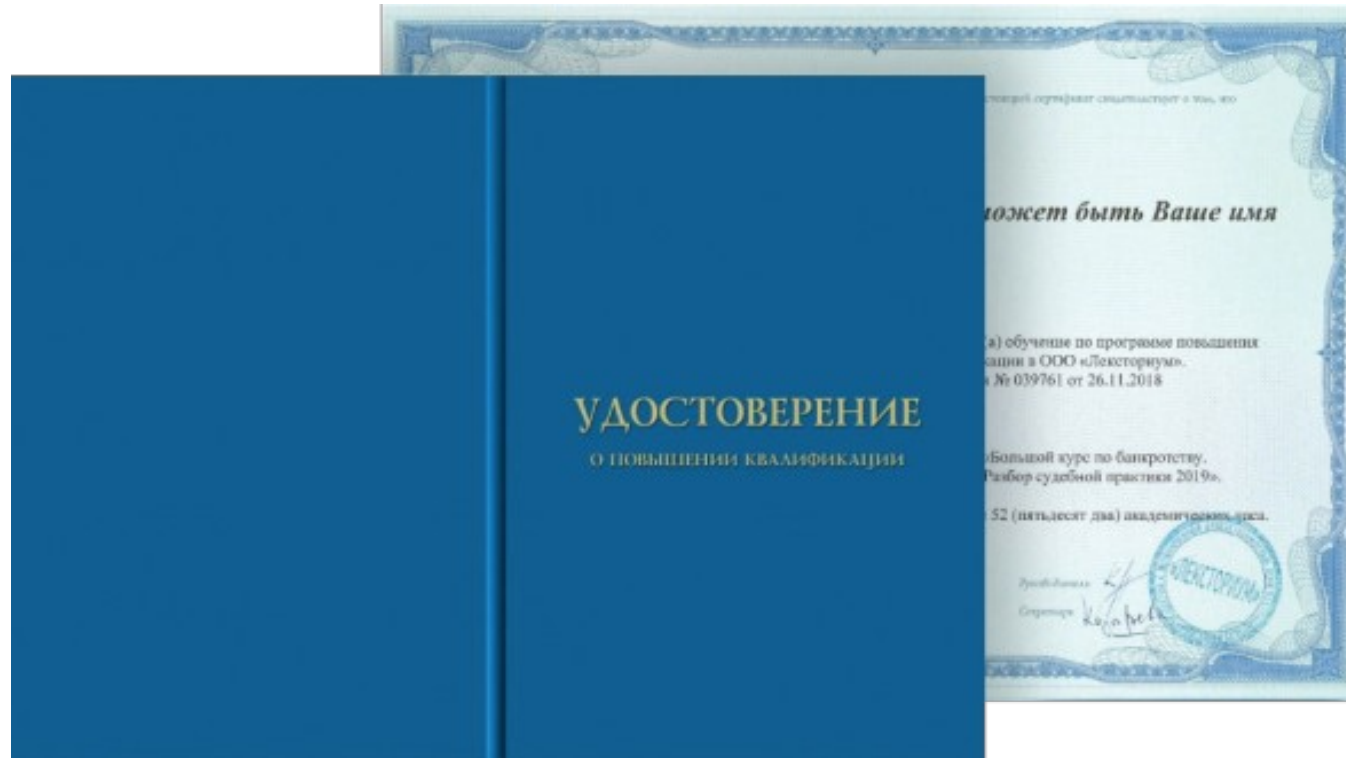
8 академических часов

Здания и помещения в них: создание, распределение, управление, контроль, защита

Документ об образовании

РЕЗУЛЬТАТ

По окончании [курса](#) вы получаете удостоверение о повышении квалификации



[Лицензия № 040644 от 18.02.2020](#)

Здания и помещения в них: создание, распределение, управление, контроль, защита

Ещё больше программ на [Lextorium.com](https://www.lextorium.com)

Повышаем квалификацию юристов, устраняя
разрыв между теорией и практикой

 **Lextorium**
правовой лекториум