

4 – 25 ноября 2021 года

# Права на жилые и нежилые помещения в здании

Онлайн (прямая трансляция) + запись курса  
Удостоверение о повышении квалификации



 **Lextorium**



## О курсе

[Права на жилые и нежилые помещения в здании](#)

*4 – 25 ноября 2021 года*

*Каждый вторник с 10:00 до 13:30 МСК*

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 ЖК РФ жилым помещениям и отсутствует регулирование в отношении нежилых помещений. Всё регулирование в отношении нежилых помещений сосредоточено в Постановлении Пленума ВАС РФ № 64 от 23.07.2009 г. Регулирование общего имущества в коттеджных поселках и таунхаусах и вовсе отсутствует.

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.

Практика рассмотрения споров в сфере прав на помещения в жилых и офисных зданиях постоянно пополняется новыми казусами, знание которых 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.





# Лекторы



АНДРЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ ЕГОРОВ

Кандидат юридических наук, профессор НИУ «Высшая школа экономики»,  
руководитель образовательных программ «Лекториум», главный  
редактор журнала «Цивилистика», действительный государственный  
советник юстиции Российской Федерации 2-го класса



ВЕРОНИКА ЕВГЕНЬЕВНА ВЕЛИЧКО

Магистр частного права (РШЧП), руководитель практики недвижимости и  
строительства ЮФ «Авелан»

## Тема 1. Собственность на помещение: особенности по сравнению с классическим правом собственности

- Источники регулирования: ГК РФ, ЖК РФ и постановление Пленума ВАС РФ № 64 от 23.07.2009 г.
- Механизм образования поэтажной собственности.

1

4 ноября  
С 10:00 до 13:30 МСК  
(начало)

## Тема 2. Общее имущество многоквартирного дома или бизнес-центра

- Понятие общего имущества и критерии его выделения. Виды общего имущества в здании: несущие конструкции здания, фундамент, крыша, стены. Коридоры, лифтовые холлы, входная группа. Концепция ограниченно 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.
- 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 2 марта 2010 года № 13391/09) и делу «ТСЖ "Черняховского, 51а» (Постановление от 15 декабря 2009 г. № 12537/09). Комментарий к Определению Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 10.03.2020 N 306-ЭС15-3282 по делу N А65-22387/2008.

[Права на жилые и нежилые помещения в здании](#)

### Тема 3. Строительное вмешательство в общее имущество

1

4 ноября  
С 10:00 до 13:30 МСК  
(окончание)

- 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 Верховного Суда РФ от 20.06.2017 № 11-КГ17-13 (оснащение дома системой видеонаблюдения), Определению Верховного Суда РФ от 05.12.2017 № 18-КГ17-240 (присоединение мансардного помещения), Определению Верховного Суда РФ от 01.11.2017 № 78-КГ17-64 (установка камина), Определению Верховного Суда РФ от 25.06.2016 № 304-ЭС16-7628 (установка кондиционера).
- 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 Верховного Суда РФ от 10.10.2017 № 18-КГ17-164, Определению Верховного Суда РФ от 19.12.2017 № 18-КГ17-247.

### Тема 4. 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-КГ16-230 (пользование придомовой парковкой).

[Права на жилые и нежилые помещения в здании](#)

## Тема 5. 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.
- Размежевание земельных участков при застройке кварталов: право арендатора (застройщика) на снижение размера арендной платы после сдачи первого построенного дома в эксплуатацию и реализации помещений в нём (без размежевания земельного участка).
- 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.

2

## Тема 6. Проблемы управления общим имуществом коттеджных поселков и садоводческих и огороднических товариществ

- Проблема несения бремени содержания общего имущества собственниками, не являющимися членами ТСН и СНТ (неосновательное обогащение, договор пользования общим имуществом). Комментарий к Определению Верховного Суда РФ от 24.03.2020 № 4-КГ19-90, 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»).

[Права на жилые и нежилые помещения в здании](#)

## Тема 7. 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 Верховного Суда Российской Федерации 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?

3

18 ноября

С 10:00 до 13:30 МСК

## Тема 8. Договор долевого участия в строительстве

- Правовая природа договора. Квалификация сделок в обход закона № 214-ФЗ.

[Права на жилые и нежилые помещения в здании](#)

## Тема 9. Управление общим имуществом

- 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 марта 2019 Дело ТЦ Конфетти.
- Совет дома: правовой статус.
- Правовое положение управляющей компании: договор и полномочия.

4

25 ноября

С 10:00 до 13:30 МСК

## Тема 10. 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 (Пункт 27 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ N 3 (2019) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 27.11.2019).
- Проблема мажоритарии на общем собрании. Комментарий к Определению СК по гражданским делам Верховного суда РФ №78-КГ18-45 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.

[Права на жилые и нежилые помещения в здании](#)



# Как проходит обучение

1

После оплаты сразу  
открывается доступ  
к материалам

2

Самостоятельное  
изучение материалов

3

Готовите вопросы по  
теме и присылаете  
нам

4

Старт обучения

5

Тестирование

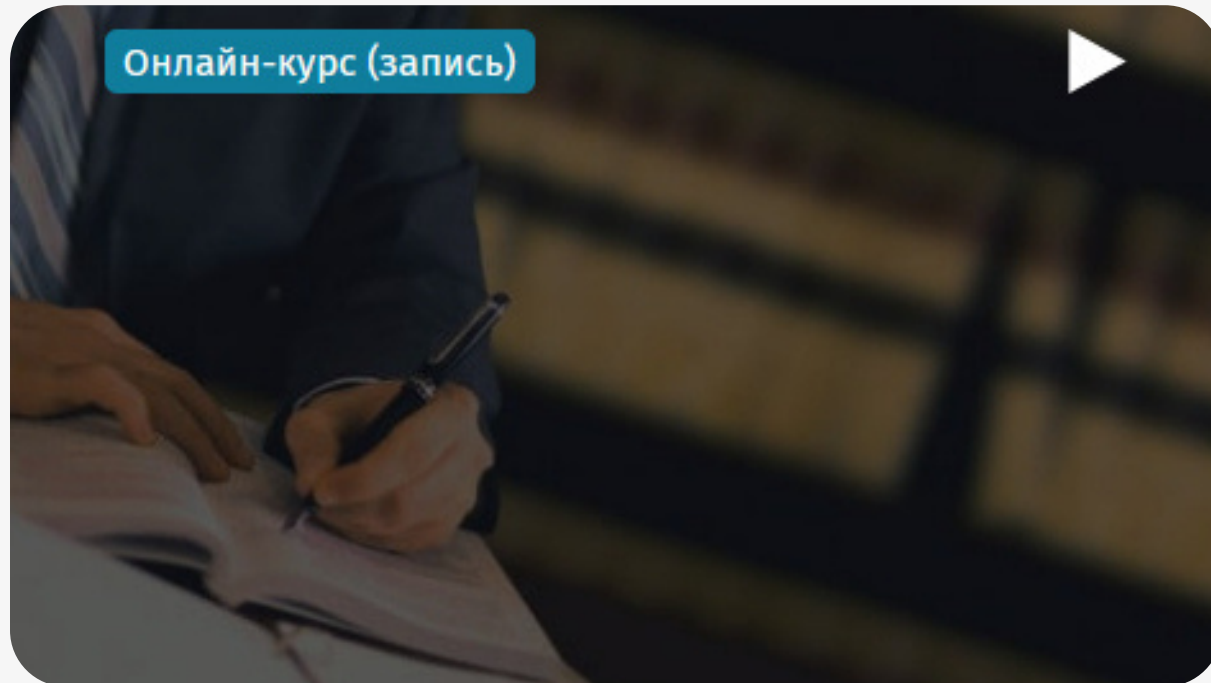
6

Получение  
удостоверения

[Права на жилые и нежилые помещения в здании](#)

# Дополнительные материалы

 Lextorium



Для всех

**Права на жилые и нежилые помещения в здании (2020)**

*Андрей Егоров, Вероника Величко*



Онлайн бизнес и Онлайн VIP

**Общая долевая собственность: пробелы законодательства и парадоксы судебной практики**

*Андрей Егоров, Ольга Поротикова*

[Права на жилые и нежилые помещения в здании](#)

# Отзывы наших слушателей



## Артём Иванов

Осенью 2020 года я был слушателем курса по поэтажной собственности в Лексториуме. Как я и ожидал, курс оказался очень полезным и увлекательным, разобрали сложные и насущные вопросы, с которыми приходится сталкиваться в практической деятельности.

*Права на жилые и нежилые помещения в здании (2020)*



## Виктория Седелкина

На лекциях не тратили много времени на теоретическую часть, а касались конкретных спорных моментов из практики. Самое главное, лекторы - В. Величко и А. Егоров ответили на все интересующие вопросы. Вывод: все было полезно и по существу.

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

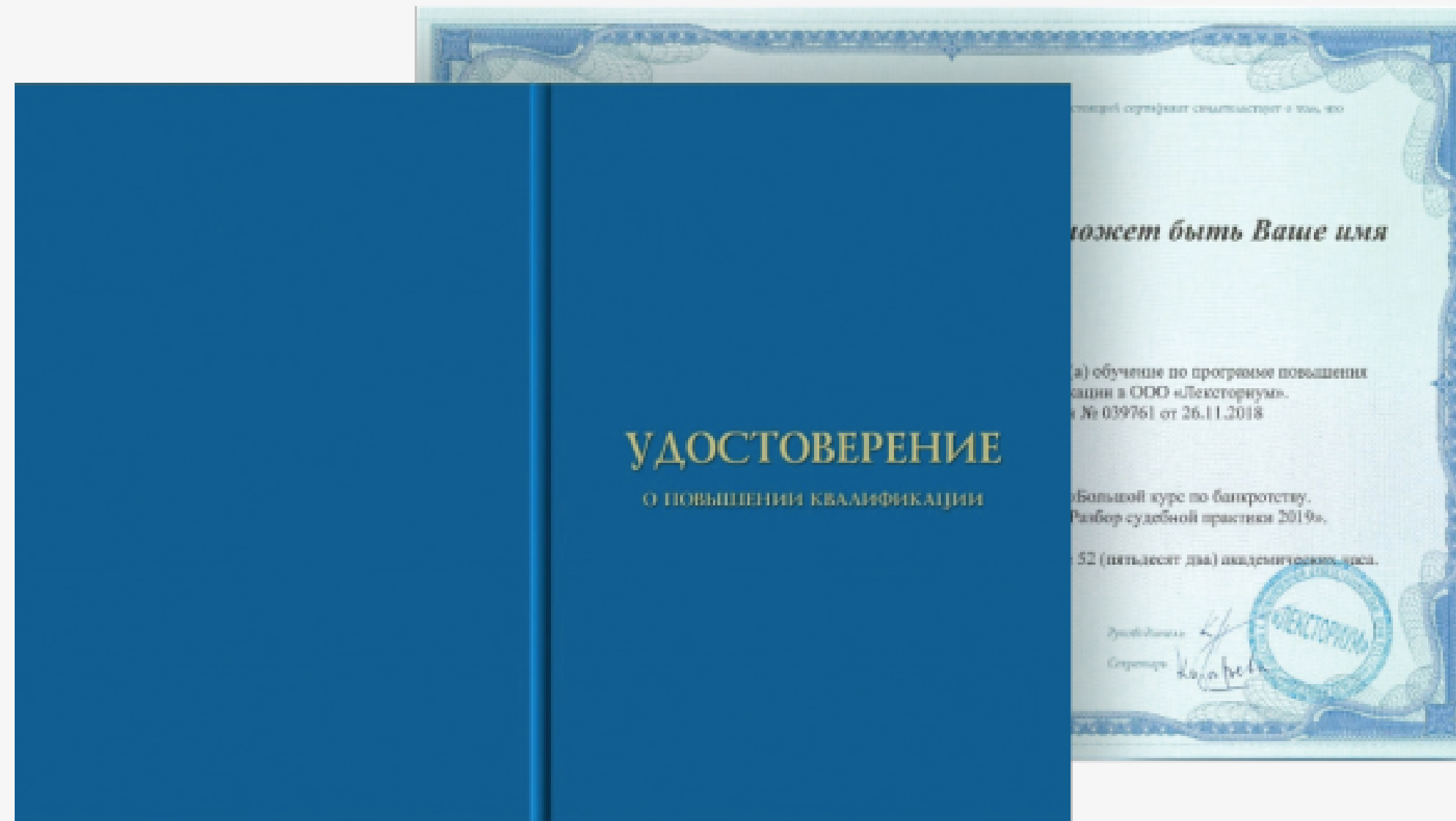


## Андрей Кривченко

Семинар был очень полезен, т. к. обсуждались наиболее сложные и спорные вопросы законодательства, касающиеся поэтажной собственности, анализировалась судебная практика.

*Права на жилые и нежилые помещения в здании (2018)*

[Права на жилые и нежилые помещения в здании](#)



По окончании курса вы  
получаете удостоверение о  
повышении квалификации

*Онлайн Бизнес и Онлайн VIP*

[Лицензия № 040644 от 18.02.2020](#)

[Права на жилые и нежилые помещения в здании](#)



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

Повышаем квалификацию юристов,  
устраняя разрыв между теорией и практикой

 **Lextorium**

Связаться с нами:

+7 (800) 551-32-06

+7 (495) 128-22-05

E-mail: [info@lextorium.com](mailto:info@lextorium.com)