

# Права на жилые и нежилые помещения в здании

Понятие индивидуальной собственности,  
образующейся при выделении самостоятельных  
помещений в здании

Онлайн курс (запись)

- 🕒 11 академических часов
- 📄 Сертификат о прохождении курса



# О чем пойдет речь?

Российская Федерация 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.

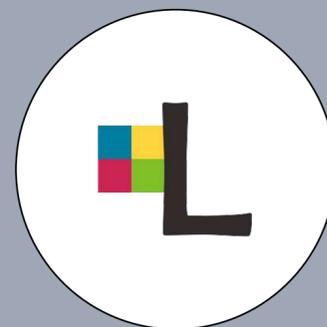
Лишь незначительное число норм посвящено в Жилищном кодексе РФ жилым помещениям и напрочь отсутствует регулирование в отношении нежилых помещений. Всё регулирование в отношении нежилых помещений сосредоточено в небольшом постановлении Пленума ВАС РФ № 64 от 23.07.2009 г. Вместе с тем оборот жилых и нежилых помещений исчисляется десятками тысяч сделок, а общее число зданий, находящихся в режиме поэтажной собственности, - исчисляется миллионами.



# Спикеры

## ВЕЛИЧКО ВЕРОНИКА ЕВГЕНЬЕВНА

Магистр частного права (РШЧП),  
руководитель практики недвижимости и  
строительства ЮФ “Авелан”



## ЕГОРОВ АНДРЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ

Профессор НИУ «Высшая школа экономики»,  
гл. редактор журнала «Цивилистика»,  
кандидат юридических наук, действительный  
государственный советник юстиции  
Российской Федерации 2 класса



A top-down view of a desk with a white succulent in a white pot on the left, a white keyboard on the top right, and a black pen on the right. A white rounded rectangle is centered on the desk, containing the text.

# **Программа**

**[Lextorium.com](https://Lextorium.com)**

# Тема 1

## **Собственность на помещение: особенности по сравнению с классическим правом собственности**

- «Поэтажная» или «жилищная» собственность. Многоуровневая «поэтажная собственность». Опыт коммунальных квартир. Создание и прекращение режима «поэтажной собственности».
- Источники регулирования: ГК РФ, ЖК РФ и постановление Пленума ВАС РФ № 64 от 23.07.2009 г.



## Тема 2

### **Понятие индивидуальной собственности, образующейся при выделении самостоятельных помещений в здании**

- Критерии выделения объектов, которые могут находиться в индивидуальной собственности. Понятие помещения: изолированность и обособленность. Критерий пригодности помещения для проживания.
- Назначение помещений: жилое и нежилое. Смена назначения. Сложности при переоборудовании помещений из жилых в нежилые.
- Пределы автономности прав собственника помещения: право на пространство в здании. Проблема парковочных мест. Место в системе объектов индивидуальной собственности. Вопросы защиты собственников от злоупотребления одним из соседей своими правами (домашние животные, организация хостелов, снос перегородок и несущих конструкций, перепланировки). Ответственность за деликт. Комментарий к Определению Верховного Суда РФ от 10.01.2017 № 58-КГ16-27.
- Возможность выселения (обращения взыскания на квартиру) в случае злостного нарушения прав иных собственников.



# Тема 3

## Общее имущество многоквартирного дома

- Императивно и диспозитивно общее имущество. 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.
- Внешний вид здания.
- Балконы, коридоры и лестницы, общие для нескольких квартир (помещений) – специальное право пользования общим имуществом или индивидуальная (долевая) собственность?
- Проблема подвалов и мансардных этажей.
- Защита собственников помещений от противоправного захвата общих помещений. Негаторные и виндикационные иски собственников помещений.
- Исковая давность.



## Тема 4

### Допустимое вмешательство собственников в общее имущество

- 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.  
Толкование ч.3 ст. 36 ЖК РФ: что понимается под уменьшающей размер общего имущества реконструкцией, на проведение которой требуется согласие всех собственников?
- Пользование общим имуществом (пользование придомовой парковкой, размещение интернет-оборудования и др.).
- Передача части общего имущества здания в аренду: размещение рекламных конструкций, телекоммуникационного оборудования и проч.



# Тема 5

## Управление общим имуществом в здании

- Органы управления и их полномочия. Общее собрание собственников. Виды решений, принимаемых большинством голосов и единогласно.
- Особенности голосования при множественности собственников помещения (супругов, долевых собственников).



# Тема 6

## Управляющие компании и иные представители собственников

- Управляющие компании и иные представители собственников
- Оценка эффективности ТСЖ и ТСН. Управляющая компания и управдом: правовой статус и оформление отношений. Пределы ответственности управляющих компаний.

Учредительные документы: устав и правила дома.



# Отзывы о Lextorium

**Владлен Сейранович Хазарян**

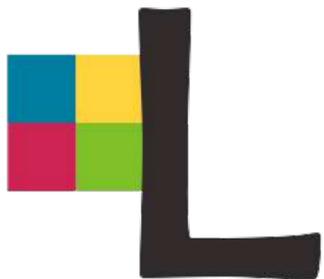
“Хорошие лекции компетентного человека. Формат лекции, переходящий на беседу со слушателями, находящимися в помещении, не может не вызывать симпатии”

**Владимир Лашманов**

“Как всегда очень интересная и ценная информация!”

**Ланге Наталья Геннадиевна**

“Легко воспринимается интересный материал, непринужденно преподносится теория и практика.”



# После курса вы

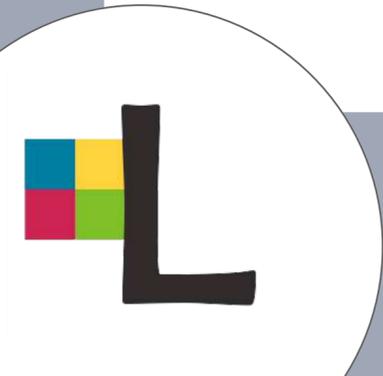
## Узнаете:

- По каким правилам может происходить строительное вмешательство в общее имущество
- Как правильно применять исковую давность по спорам собственников помещений друг с другом и с третьими лицами
- Каковы пределы личной собственности в многоквартирном доме



## Сможете:

- Защищать общее имущество здания от посягательств третьих лиц или иных собственников
- Получать доходы от использования общего имущества
- Правильно создавать объекты индивидуальной собственности: помещения и парковочные места



## Научитесь:

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



# По окончании вы получаете электронный сертификат о прохождении курса

**СЕРТИФИКАТ**

**Lextorium**  
образовательный лексикон

Лицензия в дополнительном профессиональном образовании № 040644 от 18.02.2020  
ООО "Лекторיום"

S-28052020-2804

Настоящим удостоверяем, что

**ФИО**

прослушал курс по теме:

**Название темы**

Продолжительность курса:  
Лектор:

**Постоюк Ксения Николаевна**  
Генеральный директор ООО "Лекторיום"

Дата выдачи:



# О школе

Лекториум (Lextorium) — школа для юристов-практиков. Семинары, конференции и мастер-классы, видеокурсы для юристов-практиков на самые актуальные темы.

**11236**

студентов

**68**

преподавателей

**920**

часов занятий



**Остались вопросы? Напишите нам в  
WhatsApp — мы очень быстро  
отвечаем**



**+7 995 300-43-61**



**Связаться с нами:  
+7 (800) 551-32-06  
+7 (495) 128-22-05  
E-mail: [info@lextorium.com](mailto:info@lextorium.com)**