

## **МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ КАК ЮРИДИЧЕСКАЯ КАТЕГОРИЯ**

**Прагер Александр Николаевич**

магистрант, Московский университет им. С.Ю. Витте, РФ, г. Москва

**Носов Дмитрий Владимирович**

научный руководитель, Московский университет им. С.Ю. Витте, РФ, г. Москва

**Аннотация.** Цель настоящей статьи – определение многоквартирного дома как юридической категории. Актуальность данной темы подтверждается тем, что понятие многоквартирный дом является одним из центральных понятий в сфере жилищного законодательства. Следовательно, без выработки четкого определения понятия «многоквартирный дом» затруднительным и малоэффективным будет дальнейшее развитие правового регулирования правоотношений, складывающихся в жилищной сфере. В настоящее время присутствует определение многоквартирного дома в положениях ЖК РФ. Тем не менее данное определение все чаще подвергается критике среди правоведов, что обуславливает потребность в создании нового соответствующего определения.

**Abstract.** The purpose of this article is to define an apartment building as a legal category. The relevance of this topic is confirmed by the fact that the concept of an apartment building is one of the central concepts in the field of housing legislation. Consequently, without developing a clear definition of the concept of "apartment building", it will be difficult and ineffective to further develop the legal regulation of legal relations in the housing sector. Currently, there is a definition of an apartment building in the provisions of the Housing Code of the Russian Federation. Nevertheless, this definition is increasingly being criticized among legal scholars, which necessitates the creation of a new appropriate definition.

**Ключевые слова:** многоквартирный дом, определение многоквартирного дома, признаки многоквартирного дома, новое определение многоквартирного дома.

**Keywords:** apartment building, definition of an apartment building, signs of an apartment building, new definition of an apartment building.

Ст. 40 Конституция РФ включает в себя положения, подчеркивающие значимость жилья не только для человеческой жизнедеятельности, но и для функционирования государства. Отдельное внимание можно уделить ч. 2 ст. 40 Конституции РФ, где сказано, что «органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище» [1]. Указанный конституционный принцип способствует формированию условий, в которых лицо, владеющее и проживающее в жилье, имеет право на реализацию своих законных прав в жилищной сфере. В том числе это касается прав на распоряжение жильем, в качестве которого выступает многоквартирный дом. Однако для того чтобы нормативно-правовое регулирование в области жилищного права характеризовалось как эффективное, необходимо четкое определение базисных понятий в данной области. Таким образом, актуальность исследования многоквартирного дома как юридической категории можно связать с тем, что такое понятие является собой базис, необходимый для установления и развития законодательства в сфере

жилищного права. Кроме того, актуальность темы также подтверждает значительный объем жилищного фонда многоквартирных домов в России.

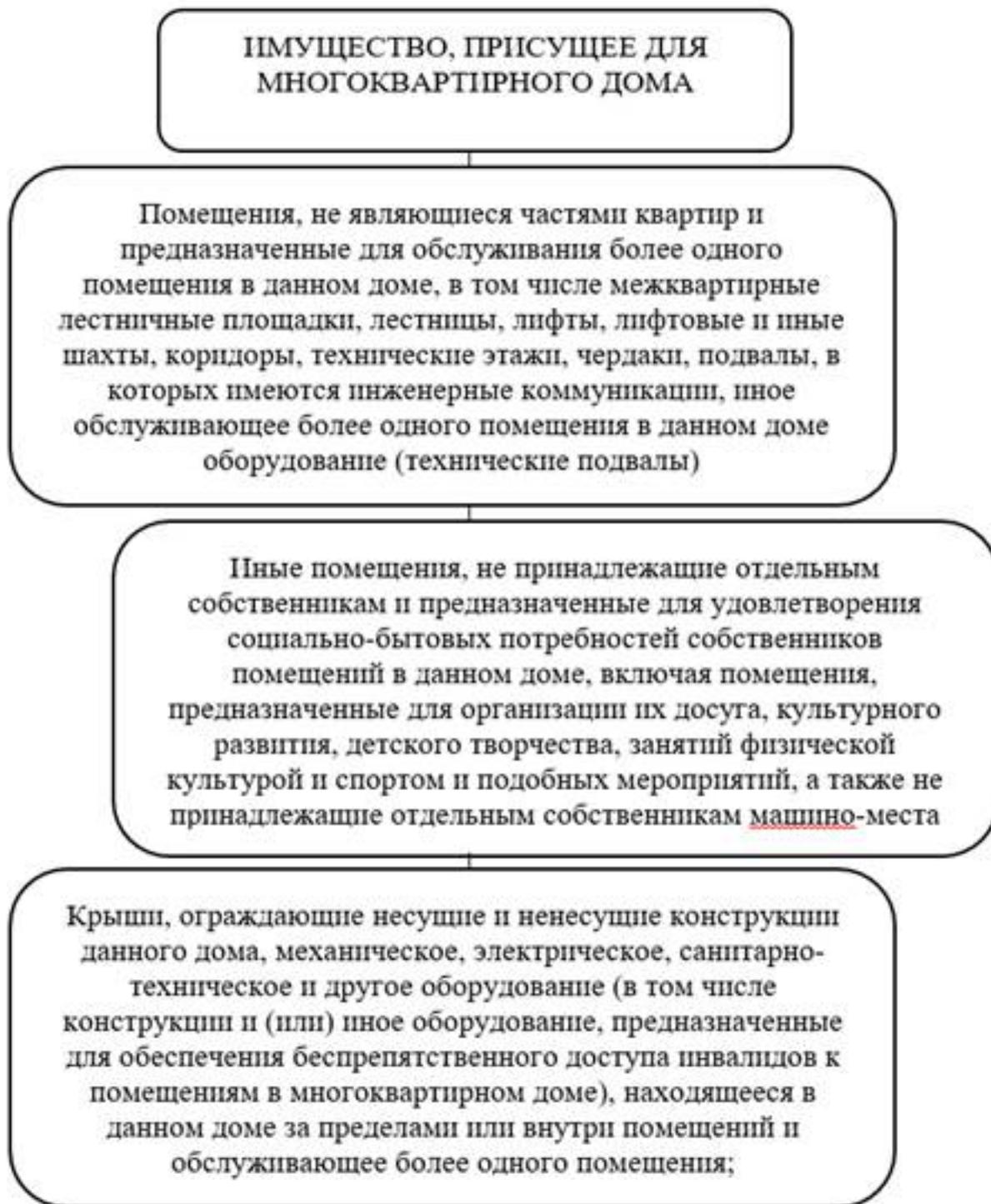
Так, в 2018 г. общий объем введенной площади многоквартирных домов составил 43,3 млн кв. м.; в 2019 г. – 45,5 млн. кв. м.; в 2020 г. – 42,4 млн. кв. м. [2] В 2021 г. площадь ввода многоквартирных квартир составила 43,5 млн кв. м. [5]

Отметим, что в настоящее время в законодательной системе Российской Федерации присутствует легальное определение многоквартирного дома. В ч. 6 ст. 15 ЖК РФ определено, что «многоквартирным домом признается здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество, указанное в пунктах 1 - 3 части 1 статьи 36 настоящего Кодекса. Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома» [6].

В законодательной трактовке привлекает к себе внимание наличие отсылочных положений, наличие которых затрудняет понимание сущности многоквартирного дома как юридической категории в рамках одного определения.

Для того же, чтобы понимание многоквартирного дома было однозначным, можно рекомендовать выработку нового определения, которое позволяло бы прийти к пониманию указанного типа дома. В целях выработки собственного определения многоквартирного дома необходимо обратиться не только к его трактовкам современных авторов, но и к признакам, присущим для указанного типа жилья. Причем важным будет отметить тот факт, что многие современные исследователи и правоведы уже отмечали неоднозначность, недостаточность законодательной трактовки многоквартирного дома.

В первую очередь определим признаки многоквартирного дома, которые возможно выделить на основании ч. 6 ст. 15 ЖК РФ. В данной правовой норме, содержащей в себе отсылочные элементы, определяется имущество, присущее для многоквартирного дома. В частности, происходит отсылка на п. 1 - 3 ч. 1 с. 36 ЖК РФ. Имущество, которое может выступать как признак многоквартирного дома, изображено на рисунке ниже [6].



*Рисунок 1. Имущество, присущее для многоквартирного дома*

Можно сделать вывод, что законодательное определение многоквартирного дома сводится, преимущественно, к перечислению признаков имущества, которое будет типичным для многоквартирного дома.

Что касается определений многоквартирного дома, данных современными авторами, то наиболее целесообразными представляются следующие из них.

В.Ю. Пискунов предлагает опередить многоквартирный дом как капитальное здание, которое является индивидуально определенным, имеющим кадастровый номер, неразрывно связанным с земельным участком, имеющим границы, принятым в эксплуатацию в

установленном порядке, включающим в себя квартиры либо комнаты, помещения вспомогательного пользования, предназначение которых заключается в удовлетворении хозяйственно-бытовых и других нужд проживающих, актуальных для условий конкретного населенного пункта [3].

М.В. Зорина предпочитает придерживаться краткой трактовки, следуя которой под многоквартирным домом можно понимать такой жилой дом, в котором у квартир имеются общие инженерные системы и внеквартирные помещения [4].

Перечень определений понятия «многоквартирный дом», данный современными авторами, может быть значительно продолжен, что может сигнализировать о достаточно высоком уровне неудовлетворенности легальным определением в научном сообществе.

Обращаясь к признакам, которые являются характерными для многоквартирного дома, хотелось бы указать на основополагающий из них, на который обращается внимание не только в нормах ЖК РФ, но и в исследованиях разных авторов. Речь здесь идет о наличии общего имущества многоквартирного дома, т.е. того имущества, не принадлежит отдельному собственнику.

В свою очередь, общее имущество в многоквартирном доме характеризуется следующим:

1. Обслуживание более, чем одного помещения.
2. Принадлежность не какому-либо отдельному собственнику, а всем собственникам в целом.
3. Направленность на удовлетворение социально-бытовых потребностей, имеющих у проживающих.
4. Расположение такого имущества допускает два варианта. Первый вариант – внутри многоквартирного дома, но за границами жилых помещений. Второй вариант – в пределах земельного участка, отнесенного к многоквартирному дому.
5. Отнесение к нежилому помещению объекта, который предназначено для обслуживания жилых помещений [4].

На основании вышеизложенного можно предложить следующее определение многоквартирного дома.

Многоквартирным дом – это здание, в котором наряду с двумя и более квартирами присутствует общее имущество собственников квартир, главное предназначение которого заключается в удовлетворении бытовых и других нужд собственников.

Таким образом, можно сделать вывод, что в настоящее время законодательное определение многоквартирного дома не в полной мере отражает его сущность. Кроме того, наличие отсылочных норм в законодательной трактовке также выступает как повод для критики в научном сообществе.

### **Список литературы:**

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 04.07.2020.
2. Российский статистический ежегодник. 2021: Стат.сб./Росстат. – Москва, 2021 – 692 с.
3. Пискунов, В.Ю. К вопросу о понятии «многоквартирного дома» / Пискунов В.Ю., Сафонов А.В. // Юридический факт. – 2021. – №125. – С. 87-93.
4. Зорина, М.В. Многоквартирный дом // Вестник науки. – 2021. – №1(34). – С. 117-120.
5. Росстат: ввод многоквартирных домов застройщиками в России за январь-февраль 2022

года вырос на 48,3% (графики) [Электронный ресурс] Единый союз застройщиков. - URL: [https://erzrf.ru/news/vvod\\_mnogokvartirnyh\\_domov\\_zastrojschikami\\_v\\_rossijskoj\\_federatsii\\_za\\_yanvar-fevral\\_2022\\_goda\\_vyros\\_na\\_48\\_3\\_protsentov\\_grafiki](https://erzrf.ru/news/vvod_mnogokvartirnyh_domov_zastrojschikami_v_rossijskoj_federatsii_za_yanvar-fevral_2022_goda_vyros_na_48_3_protsentov_grafiki) (дата обращения 21.05.2022).

6. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 14.07.2022).