

III. ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО

Информация для цитирования:

Степанов В. В. Особенности применения негаторного иска для защиты прав собственников помещений в многоквартирном доме // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2019. Вып. 43. С. 94–120. DOI: 10.17072/1995-4190-2019-43-94-120.

Stepanov V. V. Osobennosti primeneniya negatornogo iska dlya zashhity prav sobstvennikov pomeshheniy v mnogokvartirnom dome [Specific Aspects of Taking a Negatory Action to Protect the Rights of the Owners of Property in a Block of Flats]. *Vestnik Permskogo universiteta. Juridicheskie nauki* – Perm University Herald. Juridical Sciences. 2019. Issue 1. Pp. 94–120. (In Russ.). DOI: 10.17072/1995-4190-2019-43-94-120.

УДК 347.9

DOI: 10.17072/1995-4190-2019-43-94-120

ОСОБЕННОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ НЕГАТОРНОГО ИСКА ДЛЯ ЗАЩИТЫ ПРАВ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

В. В. Степанов

Кандидат юридических наук, доцент,
доцент кафедры уголовного права и прокурорского надзора

Пермский государственный национальный исследовательский университет
614990, г. Пермь, ул. Букирева, 15

ORCID: 0000-0001-9209-2122

ResearcherID: A-2566-2017

Статьи в БД «Scopus»/«Web of Science»:

DOI: 10.17072/1995-4190-2015-1-133-140

10.17072/1995-4190-2017-37-350-360

E-mail: vitaliystepanov2017@yandex.ru

Поступила в редакцию 01.10.2018

Введение: в работе анализируется негаторный механизм судебной защиты права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме. **Цель:** сформулировать общие подходы к определению основания и предмета негаторного иска, предмета и средств доказывания по соответствующим делам, а также предложения о совершенствовании практики применения судами общей юрисдикции и арбитражными судами гражданского, жилищного и процессуального законодательства. **Методы:** в качестве методологической основы работы выступает диалектический метод. Применяются общенаучные (анализ и синтез, индукция и дедукция, системный) и частнонаучные методы познания (формально-юридический, сравнительно-правовой). **Результаты:** в исследовании рассмотрены типичные ситуации, когда требуется использование негаторного иска для восстановления права собственности на общее имущество; проанализирована соответствующая правоприменительная практика, выявлены различные подходы по определенным категориям дел. **Выводы:** установление судом факта использования, изменения объекта общего имущества без соблюдения предусмотренной Жилищным кодексом РФ процедуры согласования с собственниками помещений в многоквартирном доме является достаточным основанием для удовлетворения негаторного иска, направленного на прекращение противоправного поведения ответчика и восстановление нару-

© Степанов В. В., 2019



III. CIVIL LAW

Information for citation:

Stepanov V. V. Osobennosti primeneniya negatornogo iska dlya zashhity prav sobstvennikov pomeshheniy v mnogokvartirnom dome [Specific Aspects of Taking a Negatory Action to Protect the Rights of the Owners of Property in a Block of Flats]. *Vestnik Permskogo universiteta. Juridicheskie nauki* – Perm University Herald. Juridical Sciences. 2019. Issue 1. Pp. 94–120. (In Russ.). DOI: 10.17072/1995-4190-2019-43-94-120.

UDC 347.9

DOI: 10.17072/1995-4190-2019-43-94-120

SPECIFIC ASPECTS OF TAKING A NEGATORY ACTION TO PROTECT THE RIGHTS OF THE OWNERS OF PROPERTY IN A BLOCK OF FLATS

V. V. Stepanov

Perm State University
15, Bukireva st., Perm, 614990

ORCID: 0000-0001-9209-2122

ResearcherID: A-2566-2017

Articles in databases «Scopus» / «Web of Science»:

DOI: 10.17072/1995-4190-2015-1-133-140

10.17072/1995-4190-2017-37-350-360

E-mail: vitaliystepanov2017@yandex.ru

Received 01.10.2018

Introduction: the paper analyzes application of the negatory mechanism as a remedy for the protection of the joint shared ownership right to common property in a block of flats. The **purpose** is to articulate the general approaches to identifying the reason and the subject matter of the negatory action, the fact and means of proof in the respective cases, as well as the proposals to improve the practices in applying civil, housing, and procedural legislation by the court of general jurisdiction and arbitration courts. **Methods:** the dialectical approach serves as the methodological basis for the research. General scientific (analysis and synthesis, induction and deduction, system-based approach) and special scientific methods (technical legal, comparative legal approaches) are applied. **Results:** the paper deals with standard situations which require taking a negatory action to restore the ownership right to common property; the respective law enforcement practice has been examined, different approaches in particular categories of cases have been identified. **Conclusions:** a court-established fact of using, modifying an object of common property in disregard of the procedure for obtaining approval of the owners of property in a block of flats (prescribed in the Housing Code of the Russian Federation) is a sufficient reason for satisfying the negatory action aimed to stop unlawful behavior of the defendant and to restore the demandant's violated right. This approach can also be applied in case of such actions taken by one of the owners of property in a block of flats as placing signboards on the facade of the building, installing cable television equipment, communications, Internet lines, as well as in case of situations connected with bringing the defendant's indoor space in line with the requirements of the current legislation. This approach may only be changed if there is established special legal regulation to handle particular types of exploitation of common property in a block of flats.

Keywords: negatory action; property owner; block of flats; common property; action proceedings; group action; evidence; reason for an action; subject matter of an action

© Stepanov V. V., 2019



шенного права истца. Данный подход должен применяться и в случаях таких действий со стороны одного из собственников помещений в многоквартирном доме, включая размещение вывесок на фасаде дома, оборудования кабельного телевидения, связи, информационно-коммуникационной сети Интернет, а также ситуации, связанные с приведением помещения ответчика в соответствие с требованиями действующего законодательства. Изменение такого подхода возможно лишь в ситуации установления в законодательстве специального правового регулирования для определенных видов использования общего имущества многоквартирного дома.

Ключевые слова: негаторный иск; собственник помещения; многоквартирный дом; общее имущество; исковое производство; групповой иск; доказывание; основание иска; предмет иска

SPECIFIC ASPECTS OF TAKING A NEGATORY ACTION TO PROTECT THE RIGHTS OF THE OWNERS OF PROPERTY IN A BLOCK OF FLATS

V. V. Stepanov

Perm State University

15, Bukireva st., Perm, 614990

ORCID: 0000-0001-9209-2122

ResearcherID: A-2566-2017

Articles in databases «Scopus» / «Web of Science»:

DOI: 10.17072/1995-4190-2015-1-133-140

10.17072/1995-4190-2017-37-350-360

E-mail: vitaliystepanov2017@yandex.ru

Received 01.10.2018

Introduction: the paper analyzes application of the negatory mechanism as a remedy for the protection of the joint shared ownership right to common property in a block of flats. The **purpose** is to articulate the general approaches to identifying the reason and the subject matter of the negatory action, the fact and means of proof in the respective cases, as well as the proposals to improve the practices in applying civil, housing, and procedural legislation by the court of general jurisdiction and arbitration courts. **Methods:** the dialectical approach serves as the methodological basis for the research. General scientific (analysis and synthesis, induction and deduction, system-based approach) and special scientific methods (technical legal, comparative legal approaches) are applied. **Results:** the paper deals with standard situations which require taking a negatory action to restore the ownership right to common property; the respective law enforcement practice has been examined, different approaches in particular categories of cases have been identified. **Conclusions:** a court-established fact of using, modifying an object of common property in disregard of the procedure for obtaining approval of the owners of property in a block of flats (prescribed in the Housing Code of the Russian Federation) is a sufficient reason for satisfying the negatory action aimed to stop unlawful behavior of the defendant and to restore the demandant's violated right. This approach can also be applied in case of such actions taken by one of the owners of property in a block of flats as placing signboards on the facade of the building, installing cable television equipment, communications, Internet lines, as well as in case of situations connected with bringing the defendant's indoor space in line with the requirements of the current legislation. This approach may only be changed if there is established special legal regulation to handle particular types of exploitation of common property in a block of flats.

Keywords: negatory action; property owner; block of flats; common property; action proceedings; group action; evidence; reason for an action; subject matter of an action

ОСОБЕННОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ НЕГАТОРНОГО ИСКА ДЛЯ ЗАЩИТЫ ПРАВ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

В. В. Степанов

Кандидат юридических наук, доцент,

доцент кафедры уголовного права и прокурорского надзора

Пермский государственный национальный исследовательский университет

614990, г. Пермь, ул. Букирева, 15

ORCID: 0000-0001-9209-2122

ResearcherID: A-2566-2017

Статьи в БД «Scopus»/«Web of Science»:

DOI: 10.17072/1995-4190-2015-1-133-140

10.17072/1995-4190-2017-37-350-360

E-mail: vitaliystepanov2017@yandex.ru

Поступила в редакцию 01.10.2018

Введение: в работе анализируется негаторный механизм судебной защиты права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме. **Цель:** сформулировать общие подходы к определению основания и предмета негаторного иска, предмета и средств доказывания по соответствующим делам, а также предложения о совершенствовании практики применения судами общей юрисдикции и арбитражными судами гражданского, жилищного и процессуального законодательства. **Методы:** в качестве методологической основы работы выступает диалектический метод. Применяются общенаучные (анализ и синтез, индукция и дедукция, системный) и частнонаучные методы познания (формально-юридический, сравнительно-правовой). **Результаты:** в исследовании рассмотрены типичные ситуации, когда требуется использование негаторного иска для восстановления права собственности на общее имущество; проанализирована соответствующая правоприменительная практика, выявлены различные подходы по определенным категориям дел. **Выводы:** установление судом факта использования, изменения объекта общего имущества без соблюдения предусмотренной Жилищным кодексом РФ процедуры согласования с собственниками помещений в многоквартирном доме является достаточным основанием для удовлетворения негаторного иска, направленного на прекращение противоправного поведения ответчика и восстановление нарушенного права истца. Данный подход должен применяться и в случаях таких действий со стороны одного из собственников помещений в многоквартирном доме, включая размещение вывесок на фасаде дома, оборудования кабельного телевидения, связи, информационно-коммуникационной сети Интернет, а также ситуации, связанные с приведением помещения ответчика в соответствие с требованиями действующего законодательства. Изменение такого подхода возможно лишь в ситуации установления в законодательстве специального правового регулирования для определенных видов использования общего имущества многоквартирного дома.

Ключевые слова: негаторный иск; собственник помещения; многоквартирный дом; общее имущество; исковое производство; групповой иск; доказывание; основание иска; предмет иска

Введение

Традиционно к числу вещно-правовых способов защиты гражданских прав относят конструкции виндикационного и негаторного исков, а в последнее время и иск о признании права собственности [2, с. 128; 16, с. 26–27; 34, с. 279–312]. Указанный перечень может быть дополнен также иском о признании права отсутствующим [19; 20, с. 23–25; 21]¹.

Их применение для защиты права собственности на общее имущество в многоквартирном доме имеет существенные особенности относительно субъектов права на обращение в суд с соответствующими требованиями, их основания и предмета, а также предмета и средств доказывания. В сущности, указанные особенности обусловлены объектом отношений собственности – общее имущество в многоквартирном доме, сложным субъектным составом указанных отношений: множественностью лиц на стороне правообладателя, а также в некоторых случаях различным целевым назначением жилых и нежилых помещений, расположенных в многоквартирном доме.

Со времен римского права установлено, что негаторный иск представляет собой требование владеющего собственника (титального владельца) вещи об устранении нарушений права собственности на нее, не связанных с лишением владения [13; 43, с. 29].

При этом узкий подход к свойствам негаторного иска отрицает возможность его применения для устранения «юридических» нарушений права (например, необоснованной регистрации права собственности лица на общее помещение в многоквартирном доме), признавая его использование лишь для случаев совершения фактических противоправных деяний, ограничивающих право собственности лица (истца) [8; 10, с. 22–23; 25, с. 9].

¹ См. также, например: п. 52–57 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апр. 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (Бюллетень Верховного Суда РФ. 2010. № 7); п. 12 Обзора судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения (информ. письмо Президиума ВАС РФ от 15 янв. 2013 г. № 153 // Вестник ВАС РФ. 2013. № 4); определение Верховного Суда РФ от 22 марта 2016 г. № 19-КГ15-47. URL: <http://www.vsrfr.ru>.

Перечень имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме, достаточно разнообразен. Его детальная регламентация представлена в п. 1 ст. 290 ГК РФ и специальных нормах ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, раздела I Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491², в соответствии с которыми собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат, в частности, помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, иные помещения в доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения их социально-бытовых потребностей, крыши, ограждающие конструкции дома, оборудование, обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен дом, а также предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома и расположенные на указанном земельном участке объекты [5; 7; 17, с. 6–9; 33, с. 25–50; 37]³.

Перечисленные объекты права общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме в совокупности с целевым назначением помещений в доме, потребностями лиц, их использующих, во многом предопределили ситуации, когда применяется негаторный иск. Кроме того, важным обстоятельством в этом плане выступают и ярко выраженные особенности правового режима общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме на общее имущество, к числу которых ученые-юристы справедливо относят: «ограничение прав отдельного собственника в целях обеспечения прав и законных интересов всех участников общей собственности и третьих лиц» [26, с. 32–

² Собрание законодательства Российской Федерации. 2006. № 34, ст. 3680.

³ В силу ч. 1 ст. 36.1 ЖК РФ, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат также права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытом в кредитной организации, и сформированные за счет взносов на капитальный ремонт, пеней, уплаченных в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате таких взносов, и начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами на специальном счете.

Introduction

Vindictory and negatory actions are traditionally referred to proprietary remedies in civil law, and the same is recently true for the action for the declaration of proprietary rights [2, p. 128; 16, p. 26–27; 34, p. 279–312]. This list could also be extended by an action for declaration of right invalidation [19; 20, p. 23–25; 21]¹.

These actions applied to protect the ownership right for the common property in a block of flats are characterized by the features with regard to the subjects of law and their appeal to the court with the appropriate claims, their grounds, subject, fact and means in proof. Actually, these features are determined by the object of the property relationships – common property in a block of flats, complicated relationships between the parties involved: plurality of persons for the right holder and sometimes different purposes of the residential and non-residential indoor spaces in a block of flats.

The Roman Law declares that a negatory action is a demand from the owner (title holder) of an object to remedy the breach of his property right not connected with its dispossession [13; 43, p. 29].

At the same time, a narrow approach to the features of a negatory action denies its application to eliminate “legal” right violations (for example, unreasonable registration of the property right for a common property in a block of flats by a person), in this case the action can be applied to de facto wrongful acts limiting the ownership right of the person (demandant) [8; 10, p. 22–23; 25, p. 9].

¹ See also, e.g. Clause 52–57 of No. 10 Resolution of Plenum of RF Supreme Court, No. 22 Plenum of RF Supreme Arbitration Court as of 29 April, 2010, “On some issues in court practices when settling the disputes connected with the protection of ownership right and other property rights” (Bulletin of the RF Supreme Court. 2010. No. 7); Clause 12 Overview of court practices in some issues of owner right protection from breach not connected with dispossession (an information letter No. 153 of the Presidium of the RF Supreme Arbitration Court as of 15 January 2013 // Bulletin of RF SAC. 2013. No. 4); Order No. 19-KG15-47 of the RF Supreme Court as of 22 March, 2016. URL: <http://www.vsrfr.ru>.

A list of properties commonly shared by the property owners in a block of flats is rather diverse. The list is comprehensively described in Clause 1 Article 290 of the RF Civil Code and in the special standards in Part 1 Article 36 of the RF Housing Code, Section I of the Rules for maintaining common property in a block of flats approved by the Resolution No. 491² of the RF Government as of 13 August, 2006. These Rules state that the proprietors own, among other things, the indoor spaces in this block of flats not being a part of the apartments and designed to service more than one indoor space in the house, other indoor spaces not owned by particular proprietors and designed to satisfy their social and domestic needs, roofs, enclosing structures of the house, to provide the service to more than one indoor space, a land plot where the house is located, as well as the objects located on this land plot and designed to service, maintain, and to improve the house [5; 7; 17, p. 6–9; 33, p. 25–50; 37]³.

The mentioned objects commonly shared by the property owners together with the intended use of the facilities in the house, the needs of the persons who exploit these facilities predetermine the situations when the negatory action is applied. What is more, legal treatment of commonly shared ownership of the property owners in a block of flats is characterized by peculiar features, reasonably including “limitation of a property owner’s rights to implement the rights and legally protected interests of all stakeholders in the commonly shared ownership and third parties” [26, p. 32–33],

² Collection of Legislative Acts of the Russian Federation. 2006. Issue 34. Art. 3680.

³ Under Part 1 Article 36.1 of the RF Housing Code the property owners in a block of flats have the right for the monetary assets on a special account designed to transfer the moneys for the overhaul of the common property in a block of flats and opened in a lending institution, these assets arise from the fees for the overhaul, penalty fees paid due to improper performance of the obligation to pay these fees and the interests charged by the lending institution for the usage of these monetary assets on a special account.

33]; отсутствие возможности у каждого собственника распоряжаться общим имуществом и реализацию таких правомочий собственников общего имущества по решению их общего собрания; запрет выдела в натуре доли в праве собственности [4, с. 10, 15; 14, с. 19; 18, с. 18; 23; 26, с. 32–33]. Следует указать, что мы разделяем позицию ученых о принципиальной возможности применения негативного иска в отношениях собственников [10, с. 22–23]. Противоположный подход также находит поддержку в отечественной доктрине [22, с. 17].

Итак, рассматриваемый вещно-правовой способ защиты права применяется в основном в случаях неправомерного пользования общим имуществом для:

- размещения рекламных и иных вывесок;
- прокладки линий связи, телевидения, информационно-телекоммуникационной сети Интернет;
- установки кондиционеров, решеток, дополнительных дверей, видеокамер и т. п. объектов;
- устройства отдельных выходов из помещений дома, увеличения их площади за счет сооружения пристроев;
- размещения нестационарных объектов.

Самовольные реконструкция, переустройство и перепланировка помещений также часто являются основанием для предъявления негативного иска в суд.

Кроме того, требования об устранении нарушения права собственности могут быть заявлены и при внешнем физическом, химическом, биологическом негативном воздействии на общее имущество в доме либо на лиц, использующих помещения в многоквартирном доме.

И, наконец, обеспечение доступа к общим инженерным коммуникациям, расположенным в помещениях, находящихся в индивидуальной собственности, также может осуществляться посредством заявления негативного иска.

Право на обращение в суд общей юрисдикции или арбитражный суд (в зависимости от характера и субъектного состава спора), по общему правилу, имеют собственники помещений в многоквартирном доме или управляющая организация. Подробно позиция автора по данному вопросу изложена в предыдущих работах [28; 29]. Здесь важно обратить внимание на то обстоятельство, что буквальное толкование по-

ложений Гражданского (п. 1 ст. 9, п. 1 ст. 11, ст. 209, п. 1 ст. 246, п. 1 ст. 247, п. 1 ст. 290, п. 1 ст. 291) и Жилищного (ст. 36, п. 1 ст. 135, ст. 138) кодексов РФ позволяет установить наличие такого права непосредственно у собственников помещений и товарищества собственников жилья. При этом собственники могут действовать как единолично (аналогичная возможность предусмотрена в законодательстве западноевропейских стран [9, с. 16–23; 46; 47]), так и совместно, в том числе посредством группового иска (class action). Этот институт нашел широкое отражение в правовых системах развитых стран и может использоваться в рассматриваемых отношениях [44; 45; 48]. В российском законодательстве и правоприменительной практике по существу делаются лишь «первые шаги» в этом направлении [38; 42]. Также следует заметить, что жилищные, жилищно-строительные кооперативы и иные управляющие организации с учетом их прав и обязанностей по управлению многоквартирным домом¹ имеют, по общему правилу, самостоятельный законный интерес в защите посредством негативного иска права собственности на общее имущество в многоквартирном доме².

¹ См. ст. 110, 161 Жилищного кодекса РФ. Также, например, согласно п. 3.5.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утв. постановлением Госстроя РФ от 27 сент. 2003 г. № 170 (Российская газета. 2003. 23 окт. (доп. вып.) организации по обслуживанию жилищного фонда следят за недопущением, в частности: самостоятельного строительства мелких дворовых построек (гаражей, оград), переоборудования, балконов и лоджий; окрашивания оконных переплетов с наружной стороны краской (использование цвета пластиковых окон), отличающейся по цвету от установленного для данного здания; крепления к стенам зданий различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флажштоков и других устройств), установку кондиционеров и спутниковых антенн без соответствующего разрешения.

² См.: Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за четвертый квартал 2011 года: утв. Президиумом Верховного Суда РФ 14 марта 2012 г. URL: <http://www.vsrfg.ru>. См. также, например, постановления: Арбитражного суда Центрального округа от 12 сент. 2017 г. по делу № А54-7179/2016; Арбитражного суда Поволжского округа от 16 окт. 2018 г. по делу № А55-26470/2017; Арбитражного суда Северо-Западного округа от 23 окт. 2018 г. по делу № А56-56146/2017. URL: <https://ras.arbitr.ru>.

Такой подход нашел отражение и в законодательстве западноевропейских стран. См., например: п. 5 § 27 Закона Германии от 15 марта 1951 г. «О праве собственности на жилое помещение и о праве длительного пользования жилой площадью» (URL: <http://www.gesetze-im-internet.de>); ст. 15 Закона Франции от 10 июля 1965 г. № 65-557 «О совместном владении построенными зданиями» (URL: <https://www.legifrance.gouv.fr>).

a lack of possibility for each property owner to dispose of the common property and to execute the powers of the common property owners under the decision of their general meeting, a ban to allocate a share in ownership right in kind [4; p. 10, 15; 14, p. 19; 18, p. 18; 23; 26, p. 32–33]. Here we should mention that we support the academicians' position on the possibility to take a negatory action against joint proprietors' relationships [10, p. 22–23]. The opposite approach can also find its support in the national theory [22, p. 17].

Thus, the proprietary remedies in question are mainly applied in the situations when the commonly shared property is illegally exploited for:

- placing promotional and other boards, posters;
- putting the communication, television, Internet information telecommunication lines;
- installing air-conditioners, iron bars, additional doors, surveillance cameras, etc.;
- arranging separate exits from the house, their enlargement by constructing extensions;
- placing non-standard objects.

Unauthorized structures, remodeling and re-development of the indoor spaces could also be the grounds to bring a negatory action to the court.

Besides, demands to eliminate the violation of property right could be declared under explicit physical, chemical, biological negative impact on the commonly shared property in the house or on the persons using the indoor spaces in a block of flats.

Finally, the common utilities located in the facilities owned by separate proprietors could also become accessible by taking a negatory action.

The general rule states that the property owners in a block of flats or a property management company have the right to file a lawsuit in the court of general jurisdiction or to an arbitration court (which depends on the nature and a subject matter of a dispute). The author's position regarding this issue is described in detail in the previous papers [28; 29]. It should be noted here that the literal interpretation of the provisions from the RF Civil (Clause 1 Article 9, Clause 1 Article 11, Article 209, Clause 1 Article 246, Clause 1 Article 247, Clause 1 Article 290, Clause 1 Article 291) and Housing (Article 36,

Clause 1 Article 135, Article 138) Codes reveals that the property owners and condominium association possess this right. And the property owners can act individually (a similar opportunity exists in the West European legislations [9, p. 16–23; 46; 47]) or jointly, including taking a class action. It is widely applied in the legal systems of the developed countries and can be used in the relationships in question [44; 45; 48]. The Russian legislation and law-enforcement practices, in fact, are making the first steps in this area [38; 42]. It should also be noted that under the general rule the housing associations, housing construction condominiums and other property management companies with their own duties and obligations in managing a block of flats¹ have their own independent legally protected interest by taking the negatory actions to protect their ownership right to the common property in a block of flats².

¹ See Articles 110, 161 of the RF Housing Code. Also, e.g., under Clause 3.5.8 of the Rules and Standards of the Technical Exploitation of the Housing Facilities approved by the Resolution No. 170 of the RF State Committee for Construction as of 27 September, 2003 (Rossiyskaya Gazeta. 2003. 23 October (additional issue)) the institutions maintaining the housing facilities monitor and prevent unauthorized construction of minor rear buildings (garages, rails), redevelopment, balconies and enclosed balconies; coloring the window areas from the outside with the color (using the color of the PVC windows) different from the color of the building; mounting different cross street banners, suspension rods, signs, pointers (flag posts, other devices), mounting air-conditioners and satellite antennae with no appropriate permit.

² See: Overview of the court practices of the RF Supreme Court for the fourth quarter in 2011: approved by the Presidium of the RF Supreme Court as of 14 March, 2012. URL: <http://www.vsrfg.ru>. See also, e.g., resolutions: of the Arbitration Court of the Central District as of 12 September, 2017, in the case No. А54-7179/2016; of the Arbitration Court of Volga District as of 16 October, 2018, in the case No. А55-26470/2017; of the Arbitration Court of the North West District as of 23 October, 2018, in the case No. А56-56146/2017. URL: <https://ras.arbitr.ru>.

This approach could be seen in West European legislations. See, e.g.: Clause 5 § 27 Law of Germany as of 15 March, 1951, “On Ownership Right for a Residential Indoor Property and the Right for Long-Term Exploitation of a Residential Area” (URL: <http://www.gesetze-im-internet.de>); Article 15 Law of France as of 10 July, 1965, No. 65-557 “On Joint Ownership of the Constructed Buildings” (URL: <https://www.legifrance.gouv.fr>).

Общим основанием негаторного иска, направленного на защиту права собственности на общее имущество в многоквартирном доме, выступают обстоятельства неправомерного и использования данного имущества, изменения, негативного внешнего воздействия на него, затрудняющего реализацию правомочий собственников. Кроме того, такой иск может быть заявлен при наличии реальной угрозы нарушения права собственности [20, с. 20–21; 25, с. 9; 34, с. 301; 39, с. 21–23]¹.

Предмет требований по рассматриваемому иску состоит в устранении указанных обстоятельств посредством возложения на ответчика соответствующей обязанности (например, демонтировать вывеску с общего имущества, пристрой к многоквартирному дому, ликвидировать переустройство помещения, демонтировать дверь, установленную в общем помещении, и т.п.), либо запрета на совершение определенных действий (в частности, прекратить эксплуатацию оборудования, оказывающего негативное воздействие на многоквартирный дом или проживающих в нем лиц, запретить проводить работы по реконструкции помещения и т.п.) [27]². Следует заметить, что формулировка исковых требований должна быть предельно конкретной, четкой для обеспечения исполнимости решения суда. Кроме того, выполнение требований негаторного иска должно непосредственно вести к восстановлению прав истца. В связи с этим заслуживают негативной оценки формулировки исковых требований о признании тех или иных действий ответчика по негаторному иску незаконными.

Обратимся к более подробному анализу перечисленных ситуаций применения негаторного иска для защиты прав собственников помещений в многоквартирном доме.

Споры о размещении рекламных и иных вывесок на общем имуществе многоквартирного дома

Часто собственники нежилых помещений, расположенных в подвальных, цокольных и

¹ См. также: п. 45 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апр. 2010 г.; п. 9 Обзора судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения (информ. письмо Президиума ВАС РФ от 15 янв. 2013 г. № 153).

² См. также п. 47 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апр. 2010 г.

первых этажах здания, размещают различного рода конструкции в виде табличек, баннеров, световых коробов и прочих объектов на стенах многоквартирных домов, как в целях информирования потребителей, так и для рекламы.

Общие нормы ст. 246, 247 Гражданского кодекса РФ предписывают осуществлять владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, по соглашению всех участников.

Специальные предписания Жилищного кодекса РФ устанавливают, что по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц (ч. 4 ст. 36). При этом собственник помещения в многоквартирном доме не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (ч. 4 ст. 37).

Более того, положения п. 3, 3.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ относят к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме; принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций).

При этом, в соответствии с п. 1 ч. 2 ст. 137 ЖК РФ, в случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников жилья вправе предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме.

Системное толкование указанных положений законодательства позволяет сделать вывод

The general ground for taking a negatory action aimed to protect the ownership right to the common property in a block of flats serves to be the circumstances of its unauthorized exploitation, modifications, negative external impact on it preventing the exercise of proprietors' powers. Besides, this action could be taken in case of a real threat of ownership right breach [20, p. 20–21; 25, p. 9; 34, p. 301; 39, p. 21–23]¹.

The subject of the demands in the action in question is about eliminating the specified circumstances by imposing the associated duties on the defendant (for example, to demount a banner from the common property, an extension to a block of flats, to bring back the original apartment layout, to disassemble a door mounted in a common facility, etc.), or by banning any particular actions (for example, to stop the exploitation of the equipment with the negative impact on a block of flats or the people living there, to ban the redevelopment works, etc.) [27]². It should be noted that the stated demands must be clearly specified to provide the enforceability of the court decisions. What is more, once the demands within the negatory action are met, the demandant's rights should be restored. Therefore, the stated demands requiring the court to recognize these or those defendant's actions illegal deserve to be negatively looked upon.

Let us examine the mentioned situations for taking a negatory action to protect the property owners' rights in a block of flats in more details.

Disputes over Placing Promotional and Other Boards on Common Property in a Block of Flats

The owners of the non-residential facilities located in the basements, semi-basement and ground floors very often place different constructions,

¹ See also: Clause 45 of the Resolution No. 10 of the Plenum of the RF Supreme Court, Resolution No. 22 of the Plenum of the RF SAC as of 29 April, 2010; Clause 9 Overview of the court practices in some issues of property owner right protection from the violations not connected with dispossession (Information Letter No. 153 of the Presidium of the RF SAC as of 15 January, 2013).

² See also: Clause 47 of the Resolution No. 10 of the Plenum of the RF Supreme Court, Resolution No. 22 of the Plenum of the RF SAC as of 29 April, 2010.

such as plates, banners, light boxes, etc., on the walls of the block of flats to inform the consumers and to promote products.

The general standards in the Articles 246, 247 of the RF Civil Code instruct us to possess, to use, and to handle the commonly shared property under the mutual agreement of all stakeholders.

Special instructions from the RF Housing Code declare that the possession of the objects of the common property in a block of flats can be delivered to other persons under the decision of the property owners arrived at the general meeting of the property owners in a block of flats unless this breaches the rights and legally protected interests of the citizens and the entities (Part 4 Article 36). Along with that, a property owner in a block of flats has no right to separate his share in kind in the commonly shared ownership right in the common property in a block of flats (Part 4 Article 37).

What is more, the provisions of the Clause 3, 3.1 Part 2 Article 44 of the RF Housing Code declare that the competencies of the general meeting of the property owners cover decision making in the exploitation of the common property of the property owners in a block of flats by third parties, including decision making about signing an agreement on mounting and maintaining the promotional structures, if their mount and maintenance presuppose the exploitation of the common property of the property owners in a block of flats; decision making in identifying the persons who are authorized on behalf of the property owners to sign the agreements on exploitation of the common property of the property owners in a block of flats (including the agreements on mount and maintenance of the promotional structures).

Along with that, under Clause 1 Part 2 Article 137 of the RF Housing Code, if this does not breach the rights and legally protected interests of the property owners in a block of flats, the housing condominium is authorized to grant the use or the limited use of a part of the common property in a block of flats.

Consistent interpretation of the mentioned provisions of the legislation makes us conclude

о том, что именно решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме либо решение товарищества собственников жилья (как исключение) [14, с. 25–27; 18, с. 24–25] выступают правовыми основаниями для размещения соответствующих вывесок на общем имуществе многоквартирного дома собственниками помещений в доме или иными лицами [31].

Вместе с тем указанный подход не нашел однозначной поддержки в судебной практике. Так, отменяя решение Арбитражного суда Пермского края по делу № А50-39399/2017 о возложении обязанности произвести демонтаж конструкции, размещенной на общем имуществе многоквартирного дома, и отказывая в удовлетворении исковых требований, суд апелляционной инстанции указал, что согласие собственников помещений в многоквартирном доме и заключение договора требуются только на установку и эксплуатацию рекламной конструкции на фасаде (стенах) дома; спорная же конструкция такого характера не имела, ее размещение было согласовано с уполномоченным органом, а ответчиком была реализована публичная обязанность по информированию потребителей в интересах неограниченного круга лиц¹.

Действительно, согласно п. 1 ст. 9 Закона РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей»², изготовитель (исполнитель, продавец) обязан довести до сведения потребителя фирменное наименование (наименование) своей организации, место нахождения (адрес) и режим работы. Продавец (исполнитель) размещает указанную информацию на вывеске. При этом положения Федерального закона от 13 марта 2006 г. № 38-ФЗ «О рекламе»³ не распространяются на информацию, раскрытие или распространение либо доведение до потребителя которой является обязательным, в соответствии с федеральным законом, на вывески и указатели, не содержащие сведений рекламного характера (п. 2, 3 ч. 2 ст. 2 Закона).

¹ URL: <http://kad.arbitr.ru>. См. также, например: судебные акты по делу № А60-69534/2017. URL: <http://kad.arbitr.ru>.

² Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. № 3, ст. 140.

³ Собрание законодательства Российской Федерации. 2006. № 12, ст. 1232.

Таким образом, в предмет доказывания по рассматриваемой категории дел судами иногда включаются обстоятельства квалификации размещенной конструкции как вывески либо как рекламной конструкции [1; 11; 41]⁴. Такое решение указанного вопроса позволяет распространить на отношения сторон различное правовое регулирование, а удовлетворение негативного иска к собственнику или иному владельцу нежилого помещения в многоквартирном доме должно следовать лишь в случае отнесения спорной конструкции к рекламной⁵.

Однако, как представляется, указанные положения законодательства о защите прав потребителей в соответствии с их буквальным толкованием не предусматривают исключения из правила об использовании общего имущества многоквартирного дома на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, товарищества собственников жилья. Соответствующая правовая позиция также нашла определенное отражение в судебной практике⁶. При этом иногда судами при принятии положительных решений по негативным искам о демонтаже вывесок дополнительно принимались во внимание обстоятельства, связанные с негативным влиянием

⁴ См., например: судебные акты по арбитражным делам № А72-1394/2016, А79-10471/2014, А54-7179/2016, А79-1498/2018. URL: <http://kad.arbitr.ru>. См. также, например: п. 1, 2 постановления Пленума ВАС РФ от 8 окт. 2012 г. № 58 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами Федерального закона “О рекламе”» (Вестник ВАС РФ. 2012. № 12); О разграничении понятий вывеска и реклама [Электронный ресурс]: письмо ФАС России от 27 дек. 2017 г. № АК/92163/17. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁵ См., например: апелляционные определения: Свердловского областного суда от 7 февр. 2014 г. по делу № 33-16910/2013, от 12 февр. 2015 г. по делу № 33-1852/2015; Саратовского областного суда от 10 июня 2014 г. по делу № 33-3303/2014; Ростовского областного суда от 27 янв. 2015 г. по делу № 33-795/2015; Кировского областного суда от 11 нояб. 2014 г. по делу № 33-3930/2014. URL: <https://www.sudact.ru>; постановления: Арбитражного суда Северо-Западного округа от 19 мая 2017 г. по делу № А56-44838/2016; Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 4 июня 2018 г. по делу № А56-70313/2017. URL: <https://ras.arbitr.ru>; судебные акты по арбитражным делам № А56-56146/2017, № А45-11858/2013, № А60-69534/2017. URL: <http://kad.arbitr.ru>. См. также: определение Верховного Суда РФ от 18 нояб. 2014 г. по делу № 303-ЭС14-395. URL: <https://ras.arbitr.ru>.

⁶ См., например: постановление ФАС Уральского округа от 18 дек. 2013 г. по делу № А50-3246/2013; апелляционное определение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 4 марта 2014 г. по делу № 33-792/2014. URL: <https://ras.arbitr.ru>.

that it is the decision of the general meeting of the property owners in a block of flats or the decision of the housing condominium (as an exception) [14, p. 25–27; 18, p. 24–25] that serves to be the legal grounds for placing the appropriate boards on the common property of a block of flats by the property owners or third parties [31].

Along with that, this approach was not univocally supported in the court practices. For example, the court of appeal cancelled the decision of Perm Krai Arbitration Court in the case No. А50-39399/2017 on imposing the duties to dismount the structure placed on the common property in a block of flats, dismissed the claims, and stated that the property owners in a block of flats must agree and sign an agreement only on mounting and maintenance of the promotional structure on the façade (walls) of the house, which the load bearing structure did not refer to, its placement was approved of by the authorized body, while the defendant exercised his public duty to inform the consumers in the interests of an indefinite number of people¹.

Indeed, under Clause 1 Article 9 in RF Law No. 2300-1 as of 7 February, 1992, “On consumer rights protection”², a manufacturer (executor, seller) must inform the consumer about the commercial name (brand name) of its company, its location (address), and working hours. A seller (executor) places this information on a board. Along with that, the provisions of Federal Law No. 38-FZ as of 13 March, 2006, “On Advertising”³ do not cover the information, which disclosure or distribution among the consumers is an obligatory condition under the Federal Law; boards and signposts which do not contain the promotional information (Clause 2, 3 Part 2 Article 2 of the Law).

¹ URL: <http://kad.arbitr.ru>. See also, e.g.: court orders in the case No. А60-69534/2017. URL: <http://kad.arbitr.ru>.

² Collection of Legislative Acts of the Russian Federation. 1996. No. 3. Art. 140.

³ Collection of Legislative Acts of the Russian Federation. 2006. No. 12. Art. 1232.

Thus, under the considered category the fact in proof sometimes includes the circumstances of qualifying the placed structure as a board or as a promotional structure [1; 11; 41]⁴. This approach to the question allows the court to consider the parties relationships under different regulations, while a negatory action towards an owner or other owner of a non-residential facility in a block of flats should be satisfied if the disputable structure is considered to be a promotional one⁵.

However, we feel that these provisions of the legislation about the consumer rights protection being literally interpreted do not provide any space for exceptions from the rule about the use of the common property in a block of flats under the decisions of the general meeting of the property owners in a block of flats, housing condominium. The appropriate law-based position could also be seen in the court practices⁶. At the same time, when the courts arrive at favourable decisions in negatory actions against dismounting the boards, they also consider the circumstances connected with the negative impact

⁴ See, e.g.: court orders in arbitration cases No. А72-1394/2016, А79-10471/2014, А54-7179/2016, А79-1498/2018. URL: <http://kad.arbitr.ru>. See also, e.g., Clauses 1, 2 of Resolution No. 58 of the Plenum of the RF SAC as of 8 October, 2012, “On some issues in arbitration court practices of applying the Federal Law “On Advertising” (RF SAC Bulletin. 2012. No. 12); On differentiating the concepts of board and advertisement: Letter No. АК/92163/17 of FAS of Russia as of 27 December, 2017. Available from KonsultantPlus Reference Law System.

⁵ See, e.g.: appellate decisions: of Sverdlovsk District Court as of 7 February, 2014, in the case No. 33-16910/2013, as of 12 February, 2015, in the case No. 33-1852/2015; of Saratov District Court as of 10 June, 2014, in the case No. 33-3303/2014; of Rostov District Court as of 27 January, 2015, in the case No. 33-795/2015; of Kirov District Court as of 11 November, 2014, in the case No. 33-3930/2014. URL: <https://www.sudact.ru>; resolutions: of Arbitration Court of North West District as of 19 May, 2017, in the case No. А56-44838/2016; Thirteenth Arbitration Court of Appeal as of 4 June, 2018, in the case No. А56-70313/2017. URL: <https://ras.arbitr.ru>; court orders in arbitration cases No. А56-56146/2017, No. А45-11858/2013, No. А60-69534/2017. URL: <http://kad.arbitr.ru>. See also: decision of the RF Supreme Court as of 18 November, 2014, in the case No. 303-ЭС14-395. URL: <https://ras.arbitr.ru>.

⁶ See, e.g.: resolution of FAS in Ural District as of 18 December, 2013, in the case No. А50-3246/2013; resolution of appeal of Khanty-Mansi Autonomous Okrug – Yugra as of 4 March, 2014, in the case No. 33-792/2014. URL: <https://ras.arbitr.ru>.

размещения таких объектов на конструкции многоквартирного дома¹.

Следует отметить, что обязанность по информированию потребителей может быть исполнена и без использования общего имущества многоквартирного дома, в том числе посредством размещения соответствующих вывесок на крыльцах, окнах, дверях нежилых помещений.

В то же время установление вида (характера) размещаемой вывески (рекламная, информационная) может быть важно в тех случаях, когда собственниками помещений в многоквартирном доме принимаются дифференцированные решения применительно к различным конструкциям, размещаемым на фасаде (общем имуществе) многоквартирного дома². Кроме того, следует учитывать и формулировку заявляемых требований. Так, в одном случае арбитражным судом было отказано в демонтаже именно рекламной конструкции, поскольку такой ее характер не был доказан истцом, а требование о демонтаже вывески им не заявлялось³.

Таким образом, размещение на объектах общего имущества многоквартирного дома без получения соответствующего решения общего собрания собственников помещений в доме вывески, в том числе одним из таких собственников, в силу буквального толкования положений гражданского и жилищного законодательства является неправомерным. Заявленный же в такой ситуации негаторный иск о демонтаже конструкций вывески должен быть удовлетворен.

Попутно следует заметить, что аналогичные противоречия в судебной практике существуют и применительно к размещению на общих стенах (фасаде) многоквартирного дома кондиционеров и других подобных объектов. В одних случаях их размещение без решения общего собрания собственников одним из них судами признается правомерным «в отсутствие нарушений прав и законных интересов истца»⁴,

а в других – справедливо принимаются противоположные решения, где указанное обстоятельство признается достаточным для удовлетворения негаторных исков⁵.

Споры о размещении линий связи, телевидения, сети Интернет на общем имуществе многоквартирного дома

Предоставление потребителям, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, их нанимателям, арендаторам, услуг телевидения, стационарной телефонной связи, доступа в информационно-телекоммуникационную сеть Интернет часто делает необходимым размещение соответствующего оборудования в общих помещениях многоквартирного дома (на общем имуществе дома). В связи с этим возникает вопрос об основаниях для такого использования объектов права общей долевой собственности.

Как и в предыдущем случае, общие нормы гражданского и жилищного законодательства однозначно предписывают получить согласие собственников помещений в многоквартирном доме в установленных законом формах [40].

Более того, согласно ч. 3 ст. 6 Федерального закона от 7 июля 2003 г. № 126-ФЗ «О связи», организации связи по договору с собственником или иным владельцем зданий, опор линий электропередачи, контактных сетей железных дорог, столбовых опор, мостов, коллекторов, туннелей, в том числе туннелей метрополитена, железных и автомобильных дорог и других инженерных объектов и технологических площадок, а также полос отвода, в том числе полос отвода железных дорог и автомобильных дорог, могут осуществлять на них строительство, эксплуатацию средств связи и сооружений связи. При этом собственник или иной владелец указанного недвижимого имущества вправе требовать от организации связи

from placing these objects on the structure of a block of flats¹.

It should be noted that the duty to inform consumers can also be exercised with no use of the common property in a block of flats, including by placing the appropriate signs on the porches, windows, doors of non-residential facilities.

At the same time, it may be crucial to identify the type (nature) of the placed board (promotional, information) in cases when the property owners in a block of flats take differentiated decisions towards different structures placed on the façade (common property) of a block of flats². What is more, the wording of the declared demands should also be taken into account. For example, in one case the arbitration court rejected the demand to dismount the promotional structure, because the demandant did not manage to justify its promotional nature, while he did not demand to dismount the board³.

Thus, it seems to be unreasonable to place a board on the common property in a block of flats with no appropriate decision from the general meeting of the property owners, including by one of the proprietors, due to literal interpretation of the civil and housing legislation provisions. The stated negatory action towards structure dismounting in this case must be satisfied.

It should also be noted here that the court practices are known for similar inconsistencies concerning the placement of air-conditioners and other similar objects on the common walls (facades) of a block of flats. In some cases their placement with no decision from the general meeting of the property owners is recognized to be reasonable due to “the lack of breach of the rights and

legally protected interests of the demandant”⁴, while in others – the opposite resolutions are justifiably made when this circumstance is recognized to be enough to satisfy the negatory actions⁵.

Disputes over Placing Communication, Television, Internet Lines on Common Property in a Block of Flats

The availability of the cable television, fixed phone line, Internet information telecommunications network for the consumers, including the property owners in a block of flats, their tenants, lessees, presupposes that the corresponding equipment is placed in the common facilities in a block of flats (on the common property of the house). Therefore, the question of the grounds to use the commonly shared property objects arises.

Like in the previous case, the general standards of the civil and housing legislation unequivocally instruct one to get the approval from the property owners in a block of flats within the legally protected procedures [40].

What is more, according to Part 3 Article 6 of Federal Law No. 126-FZ as of 7 July, 2003, “On communications” the communications companies can construct, maintain the means of communication and communication facilities under the signed agreement with the owner or other proprietor of the buildings, power transmission towers, overhead systems of the railway roads, poles, bridges, collectors, tunnels, including the tunnels of the subway, railway and highway road and other engineering objects and technological sites, as well as right-of-way roads for the railway and highway roads. Along with that, the owner or other proprietor of the mentioned property

¹ См., например: апелляционное определение Алтайского краевого суда от 9 июля 2014 г. по делу № 33-5458/2014. URL: <https://www.sudact.ru>.

² См., например: постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 1 окт. 2009 г. по делу № А50-11747/2009; судебные акты по арбитражным делам № А50-14567/2013, А50-4083/2017. URL: <https://ras.arbitr.ru>.

³ См.: постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25 мая 2010 г. по делу № А50-41172/2009. URL: <https://ras.arbitr.ru>.

⁴ См., например: апелляционное определение Ярославского областного суда от 16 апр. 2015 г. № 33-2317/2015. URL: <https://www.sudact.ru>; решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 23 янв. 2015 г. по делу № А65-22402/2014. URL: <https://ras.arbitr.ru>.

⁵ См., например: апелляционное определение Челябинского областного суда от 16 марта 2017 г. по делу № 11-2850/2017. URL: <https://www.sudact.ru>; постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 3 июля 2018 г. по делу № А56-86078/2017. URL: <https://ras.arbitr.ru>. См. также п. 3.5.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

¹ See, e.g.: resolution of appeal of Altay Local Court as of 9 July, 2014, in the case No. 33-5458/2014. URL: <https://www.sudact.ru>.

² See, e.g.: resolution of the Seventeenth Arbitration Appellate Court as of 1 October, 2009, in the case No. A50-11747/2009; court orders in arbitration cases No. A50-14567/2013, A50-4083/2017. URL: <https://ras.arbitr.ru>.

³ See: resolution of the Seventeenth Arbitration Appellate Court as of 25 May, 2010, in the case No. A50-41172/2009. URL: <https://ras.arbitr.ru>.

⁴ See, e.g.: resolution of appeal No. 33-2317/2015 of Yaroslavl District Court as of 16 April, 2015. URL: <https://www.sudact.ru>; decision of the Arbitration Court of the Republic of Tatarstan as of 23 January, 2015, in the case No. A65-22402/2014. URL: <https://ras.arbitr.ru>.

⁵ See, e.g.: resolution of appeal of Chelyabinsk District Court as of 16 March, 2017, in the case No. 11-2850/2017. URL: <https://www.sudact.ru>; resolution of the Thirteenth Arbitration Appellate Court as of 3 July, 2018, in the case No. A56-86078/2017. URL: <https://ras.arbitr.ru>. See also Clause 3.5.8 Rules and Standards of technical exploitation of housing facilities.

соразмерную плату за пользование этим имуществом, если иное не предусмотрено федеральными законами.

Однако факт использования общего имущества в многоквартирном доме для размещения указанного оборудования для оказания услуг потребителям, в том числе и самим собственникам, получил неоднозначную оценку этих обстоятельств со стороны судов. Так, в одних случаях требования собственников помещений в многоквартирных домах и управляющих организаций о демонтаже оборудования удовлетворялись, невзирая на указанный факт¹; в других – его установление приводило к обратному результату².

В связи с этим в 2016 г. Министерством связи и массовых коммуникаций РФ был разработан законопроект, предусматривающий внесение изменений в Жилищный кодекс РФ и Федеральный закон «О связи», направленных на обеспечение свободного (в том числе бесплатного) доступа операторов связи к общему имуществу многоквартирных домов. В частности, предполагалось дополнить ст. 6 Закона положением о том, что оператор связи, который заключил договоры об оказании услуг электросвязи с абонентами, находящимися в многоквартирном доме, или получил заявление о заключении договора об оказании услуг электросвязи с такими абонентами, имеет право потребовать от лица, осуществляющего управление данным многоквартирным домом, заключения договора об оказании услуг по организации доступа пользователей к электросвязи. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным

домом, не вправе отказать в заключении договора об оказании услуг по организации доступа пользователей к электросвязи, в том числе нескольким операторам связи, если каждому из таких операторов связи могут быть обеспечены необходимые технические условия для размещения, эксплуатации, обслуживания и модернизации соответствующего оборудования и сетей.

В Жилищный кодекс РФ должна была быть включена ст. 165.1 «Доступ операторов связи к объектам общего имущества в многоквартирном доме», согласно которой для заключения лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами, договора с операторами связи об оказании услуг по организации доступа пользователей к электросвязи и предоставления операторам связи доступа к объектам общего имущества в многоквартирном доме в целях исполнения ими обязательств в пользу собственника жилого помещения данного многоквартирного дома решение общего собрания собственников помещений не требуется.

Однако указанный законопроект так и не был внесен в Государственную Думу на рассмотрение, поскольку получил отрицательную оценку регулирующего воздействия Минэкономразвития РФ³.

В конце 2018 г. в Государственную Думу членами Совета Федерации был внесен законопроект, предусматривающий внесение изменений в Жилищный кодекс РФ в целях «создания недискриминационных (равных) условий доступа всех операторов связи к инфраструктуре многоквартирных домов». Так, согласно проекту, статья 165.1 ЖК РФ «Выдача технических условий размещения на объектах общего имущества многоквартирного дома сетей электросвязи и средств связи для целей оказания услуг собственникам помещений в многоквартирном доме» должна предусматривать положение о том, что собственники помещений в многоквартирном доме вправе в течение трех месяцев со дня размещения копии поступившего заявления оператора связи о выдаче технических условий размещения на объектах общего имущества многоквартирного дома сетей электросвязи и средств электросвязи для целей оказания услуг электросвязи собственникам

³ Федеральный портал проектов нормативных правовых актов. URL: <https://regulation.gov.ru/projects#npa=45791>.

is entitled to demand a reasonable fee for the exploitation of this property from the communication company, unless otherwise is stated by the federal laws.

However, the fact of using the common property in a block of flats to place the mentioned equipment to provide the services to the consumers, including the property owners, is considered to be controversial by the courts. For example, in some cases the demands to disassemble the equipment from the property owners in a block of flats and property management companies were satisfied despite the mentioned fact¹, while in others this fact gives the opposite result².

Therefore, in 2016 the RF Ministry of Communications and Mass Media developed a draft law proposing to introduce some changes in the RF Housing Code and the Federal Law “On communications” aimed to provide a free (including no fee-based) access to the common property in a block of flats for the communications providers. For instance, the Article 6 of the Law was supposed to be extended by the provision that a communications provider which signed the electrical communications service agreements with the subscribers from a block of flats or received an application about signing the electrical communications service agreement with these subscribers is entitled to demand from a person managing this block of flats to sign a service agreement to provide the access to the electrical communications to all users. A per-

son managing a block of flats has no right to refuse from signing the service agreement on providing the access to the consumers to the electrical communications, including to several communications providers, if any such providers could be given the appropriate technical conditions for placing, maintaining, and upgrading the corresponding equipment and networks.

The RF Housing Code should include Article 165.1 “Access for the communications providers to the common property objects in a block of flats” which states that no general meeting of the property owners is required to sign the service agreement on providing the access for the users to electrical communications and providing the access to the communications providers to the common property objects in a block of flats between the persons managing blocks of flats and the communications providers for the latter to fulfill their obligations to benefit a residential property owner in this block of flats.

However, this draft law was not presented to the State Duma for discussion, because it was negatively evaluated in terms of regulating impact by the RF Ministry of Economic Development³.

At the end of 2018, the members of the Federation Council introduced a draft law into the State Duma, which proposes to introduce some changes in the RF Housing Code aimed “to create non-discriminatory (equal) accessibility for all communications providers to the infrastructure of the blocks of flats”. For example, according to the project, the Article 165.1 of the RF Housing Code “Issuing the technical conditions for placing the electrical communications networks and communications means on the common property objects in a block of flats to provide the communications services to the property owners in a block of flats” should take into account the provision that the property owners in a block of flats are entitled to have a general meeting where they should decide whether to ban the placement or to dismount the electrical communications networks and communications means on the common

¹ See, e.g.: resolutions: of Arbitration Court of North Caucasus Okrug as of 3 October, 2014, in the case No. A63-5128/2013, as of 31 October, 2018, in the case No. A63-12841/2017; of Federal Arbitration Court of Ural Okrug as of 5 March, 2014, in the case No. A50-8829/2013. URL: <https://ras.arbitr.ru>; resolution of appeal: of Omsk District Court as of 13 August, 2014, in the case No. 33-5057/2014; of Chelyabinsk District Court as of 18 October, 2016, in the case No. 11-14893/2016. URL: <https://www.sudact.ru>.

² See, e.g.: resolutions: of Federal Arbitration Court of Ural Okrug as of 28 December, 2012, in the case No. A60-7361/2012, of Arbitration Court of North West Okrug as of 25 June, 2015, in the case No. A56-53033/2014. URL: <https://www.sudact.ru>; resolution of appeal: of Volgograd District Court as of 22 January, 2014, in the case No. 33-900/2014; of the Supreme Court of the Republic of Tatarstan as of 18 December, 2014, in the case No. 33-16979/2014; of Rostov District Court as of 26 February, 2014, in the case No. 33-2637/2014; of Ulyanovsk District Court as of 25 November, 2014, in the case No. 33-4624/2014. URL: <https://www.sudact.ru>.

³ Federal Internet Portal of draft legislative documents. URL: <https://regulation.gov.ru/projects#npa=45791>.

помещений в многоквартирном доме провести общее собрание с целью принятия решения о запрете размещения или о демонтаже на объектах общего имущества многоквартирного дома сетей электросвязи и средств электросвязи для целей оказания услуг электросвязи собственникам помещений в многоквартирном доме. При этом решение общего собрания о запрете размещения или о демонтаже сетей электросвязи и средств электросвязи может быть принято в случае, если их размещение не отвечает техническим нормативам и правилам размещения сетей электросвязи и средств электросвязи в жилых домах, а также требованиям в области защиты жизни и здоровья граждан.

В пояснительной записке к законопроекту отмечается, что оборудование связи устанавливается в целях организации оказания услуг связи одному из собственников квартир, являющемуся одновременно и сособственником объектов общего имущества дома. При установке телекоммуникационного оборудования непосредственного пользования имущества в многоквартирном доме оператором связи не происходит, поскольку данное оборудование размещается исключительно для оказания услуг связи жителям данного дома. Оператор связи не может рассматриваться как пользователь общих помещений в многоквартирном доме, поскольку он лишь предоставляет гражданам в пользование телекоммуникационное оборудование (средство связи) с целью оказания услуги связи. В связи с этим плату за размещение такого оборудования предлагается нормативно запретить взимать (проект ч. 6 ст. 165.1 ЖК РФ)¹.

В то же время в 2016 году Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда РФ сформулировала позицию о том, что отказ управляющей организации в допуске к общему имуществу многоквартирного дома в отсутствие договора или решения общего собрания собственников о предоставлении имущества без заключения договора соответствует дейст-

¹ Пояснительная записка к проекту федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон “О связи” и иные законодательные акты Российской Федерации в части обеспечения права граждан на доступ к услугам электросвязи». URL: [http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/\(Spravka\)?OpenAgent&RN=614271-7](http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/(Spravka)?OpenAgent&RN=614271-7).

ствующему законодательству и не ущемляет права оператора связи².

В дальнейшем, в 2018 году, Судебной коллегией по экономическим спорам Верховного Суда РФ была сформулирована и позиция о правомерности взимания собственниками помещений в многоквартирном доме платы за размещение на общем имуществе в многоквартирном доме оборудования связи³.

Указанное решение вопроса Верховным Судом РФ представляется вполне справедливым не только в связи с применением буквального толкования норм гражданского, жилищного законодательства и Федерального закона «О связи», но и по следующим соображениям. Обеспечение свободного доступа организаций к общему имуществу в многоквартирных домах в целях оказания услуг связи, телевидения, доступа к сети Интернет порождает очевидный пробел в праве, связанный с правилами использования такого имущества: доступ в конкретный многоквартирный дом может понадобиться не одному десятку организаций. Во что в этой ситуации превратятся подъезды, фасады, чердаки такого дома? И каким образом собственники смогут ограничить доступ, хаотичное использование общего имущества дома в этих ситуациях, ответить на эстетические проблемы? Возникают и вопросы о присоединении к общим электросетям дома для обеспечения эксплуатации размещаемого оборудования, их обслуживании, оплате потребляемой электрической энергии.

В приведенных законопроектах непосредственно не рассматривается и ситуация, когда операторы связи используют общее имущество в многоквартирном доме для установки оборудования, размещения сетей, необходимых для оказания услуг не только собственникам помещений в этом доме, но и иным пользователям, в том числе находящимся в соседних объектах.

² См.: определение Верховного Суда РФ от 4 июля 2016 г. № 304-КГ16-1613. URL: <http://ras.arbitr.ru>. См. также: определения Верховного Суда РФ от 22 нояб. 2016 г. № 305-КГ16-3100, от 11 сент. 2017 г. № 305-АД17-6347, от 1 марта 2018 г. № 306-КГ17-17056. URL: <http://ras.arbitr.ru>. Ранее похожую позицию занимал Президиум ВАС РФ: см. п. 6 Обзора судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения (информ. письмо Президиума ВАС РФ от 15 янв. 2013 г. № 153).

³ См. определения Верховного Суда РФ: от 26 апр. 2018 г. № 304-ЭС17-10944; от 8 июня 2018 г. № 306-ЭС18-448; от 7 авг. 2018 г. № 306-ЭС18-448. URL: <http://ras.arbitr.ru>.

property objects to provide the electrical communications services to the property owners in a block of flats. This meeting should be held within three months from the date when a copy of the provider's application about the issuing the technical conditions for placing the electrical communications networks and communications means on the common property objects to provide the electrical communications services to the property owners in a block of flats is displayed. At the same time, the general meeting can ban the placement or the dismantling of the electrical communications networks and communications means, provided this placement does not match the technical regulations and rules of placing the electrical communications networks and communications means in residential buildings, as well as the requirements in the sphere of citizens' life and health protection.

The explanatory note to the draft law notes that the equipment for the communications is installed to organize the communications services to one of property owners also being a common property owner. When the telecommunication equipment is installed, the communications provider does not directly use the property in a block of flats, because this equipment is placed only for providing the communications services to the residents of this house. The communications provider can not be seen as a user of the common property facilities in a block of flats, because it just provides the telecommunication equipment (communication means) for use to the citizens. Therefore, a fee for placing this equipment is proposed to be banned at a legislation level (draft document Part 6 Article 165.1 of the RF Housing Code)¹.

At the same time in 2016, Chamber for the Commercial Disputes of the Supreme Court of the Russian Federation articulated its position saying that a refusal from a property management company to provide the access to the common property in a block of flats with no agreement or the decision from the proprietor general meetings concerning

¹ An explanatory note to the draft federal law “On introduction of changes into the Federal Law “On Communications” and other legislative acts of the Russian Federation regarding the citizens' right to the access to the electrical communications services”. URL: [http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/\(Spravka\)?OpenAgent&RN=614271-7](http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/(Spravka)?OpenAgent&RN=614271-7).

the issue of providing the property with no agreement fits the acting legislation and does not breach the rights of the communications providers².

Later on in 2018, the Chamber for the Commercial Disputes of the Supreme Court of the Russian Federation held the position that the fee charged by the property owners in a block of flats for placing the communications equipment on the common property of the house was found to be reasonable³.

This solution proposed by the RF Supreme Court seems to be fair with regard to the literal interpretation of the standards of the civil, housing legislation and the Federal Law “On communication”, as well as with regard to the following considerations. An obstacle-free access to the common property in blocks of flats to provide the communications, television, Internet services entails an evident gap in the law connected with the rules of using this property. The access to a particular block of flats could be required by dozens of companies. What happens with the access areas, facades, roof spaces of this house? How can the owners limit the access, the chaotic exploitation of the common property of the house in these situations, to organize the solution of the esthetic problems? The questions concerning the connection to the common electrical networks of the house to maintain the placed equipment, its maintenance, the payment for the consumed electricity arise.

The abovementioned draft laws do not directly consider the situation when the communications providers use the common property in a block of flats to install the equipment, to place the networks necessary for providing the services to both the property owners in this house and other users, including the ones from the neighboring sites.

² See: resolution No. 304-КГ16-1613 of the RF Supreme Court as of 4 July, 2016. URL: <http://ras.arbitr.ru>. See also: resolutions No. 305-КГ16-3100 of the RF Supreme Court as of 22 Nov., 2016, No. 305-АД17-6347 as of 11 September, 2017, No. 306-КГ17-17056 as of 1 March, 2018. URL: <http://ras.arbitr.ru>. Earlier similar position was held by the Presidium of the RF FAS: see Clause 6 of Overview of court practices in some issues of remedies for the property owners from the breach not connected with dispossession (Information Letter No. 153 of the Presidium of the RF FAS as of 15 January, 2013).

³ See: resolutions No. 304-ЭС17-10944 of the RF Supreme Court as of 26 April, 2018, No. 306-ЭС18-448 as of 8 June, 2018, No. 306-ЭС18-448 as of 7 August, 2018. URL: <http://ras.arbitr.ru>.

Понятно, что основания для такого использования недвижимости с еще большим основанием должны находиться в области договорных отношений с собственниками помещений в многоквартирном доме, а при отсутствии заключенного соглашения собственники вправе требовать устранения нарушения своего права посредством заявления негативного иска о демонтаже указанного оборудования и сетей.

В связи с этим следует заметить, что более взвешенный подход использован законодателем Франции в ст. 24-2¹ Закона от 10 июля 1965 г. № 65-557 «О совместном владении построенными зданиями», который, предусматривая обязательность рассмотрения на общем собрании домовладельцев вопроса о размещении в многоквартирном доме оптоволоконных линий связи, ведущую роль в его решении составляет на их усмотрение².

Споры о пресечении и ликвидации последствий самовольных реконструкций, переустройства и перепланировки помещений многоквартирного дома

Изменение собственником или иным владельцем помещения в многоквартирном доме его параметров (площади, назначения помещений, количества и расположения входных дверей и окон, инженерного оборудования и т.д.) может непосредственно затрагивать права и законные интересы других собственников помещений. Указанное обстоятельство часто обусловлено, во-первых, одновременным изменением объектов общего имущества в многоквартирном доме, а во-вторых, влиянием на качество использования иных помещений.

Действующее гражданское, жилищное и градостроительное законодательство предусматривает различные правила проведения таких изменений помещений в многоквартирном доме в зависимости от их квалификации как реконструкции, перепланировки или переустройства [3; 6; 12; 15].

Федеральным законом от 27 декабря 2018 г. № 558-ФЗ³ действие норм главы 4 Жилищного

кодекса РФ, ранее регламентировавшей проведение переустройства и перепланировки жилых помещений в многоквартирном доме, было распространено и на регулирование аналогичных отношений применительно к нежилым помещениям. Легальные дефиниции перепланировки и переустройства помещения сформулированы в ст. 25 ЖК РФ: переустройство помещения в многоквартирном доме представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме. А его перепланировка – изменение конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт⁴.

В пункте 14 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ определено понятие реконструкции объекта капитального строительства: изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов этих конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов⁵. Попутно следует заметить, что понятия реконструкции, перепланировки и переустройства помещений в законодательстве четко не разграничены, что не может не сказываться на качестве правоприменения [12; 24; 30].

Пунктом 1 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отнесено принятие решений о реконструкции многоквартирного дома, строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, о переустройстве и перепланировке помещения, входящего в состав общего

It is clear that the grounds for this exploitation of the property should be in the area of contractual relationships with the property owners in a block of flats, while, if there is no signed agreement, the owners are entitled to take an action to remedy the violation of this right by taking a negatory action towards the disassembly of the specified equipment and networks.

Therefore, it should be noted that the lawmakers in France used a more balanced approach in the Article 24-2¹ Law No. 65-557 as of 10 July, 1965, “On joint ownership of the constructed buildings” which presupposes an obligation for the general meeting of the proprietors to discuss the placement of fiber-optic communication lines in a block of flats and gives the meeting the key role in achieving the decision².

Disputes over Suppressing and Remediating the Consequences of Unauthorized Redevelopment, Remodeling and Refurbishment of the Rooms in a Block of Flats

Introduction of changes into the apartment parameters (area, intended use, number and location of the entrance doors and windows, utility equipment, etc.) by a property owner or any other proprietor in a block of flats could directly impact the rights and legally protected interests of the other property owners. This circumstance is very often determined by, first of all, changes in the common property in a block of flats and, secondly, the impact on the use quality of other facilities.

The acting civil, housing, and urban planning legislations propose different rules for introducing these changes in the indoor spaces in a block of flats, and these rules depend on the indoor spaces' qualification as a redevelopment, remodeling, or refurbishment [3; 6; 12; 15].

For example, according to Federal Law No. 558-FZ³ as of 27 December, 2018, the standards

from Chapter 4 of the RF Housing Code, which used to regulate the remodeling and refurbishment procedures for the residential indoor spaces in a block of flats, regulated similar relationships for non-residential facilities. Article 25 of the RF Housing Code contains the legal definitions for remodeling and refurbishment of the indoor spaces: refurbishment of an indoor space in a block of flats presupposes an installation, replacement, or transfer of the utility networks, sanitary and technical, electrical or other equipment, and these changes need to be shown in the technical passport of the indoor space in a block of flats. Remodeling is a change in layout, which also needs to be shown in a technical passport⁴.

Clause 14 Article 1 of the RF Urban Planning Code defines the redevelopment of an overhauled objects, their parts (height, number of floors, area, volume), including the extensions, redevelopments, expansion of the overhauled objects, and replacement and (or) restoration of the load-bearing structures of the overhauled objects, except for the replacement of several elements of these structures for the similar or other improved elements and (or) restoration of these elements⁵. Here it should be mentioned that the concepts of redevelopment, remodeling, and refurbishment are not clearly defined in the legislation, which can inevitably affect the quality of law enforcement [12; 24; 30].

According to Clause 1 Part 2 Article 44 of the RF Housing Code, the competencies of the general meeting of the property owners in a block of flats cover decision making regarding the redevelopment of a block of flats, construction of household buildings and other buildings, structures, the remodeling and refurbishment of the indoor spaces

gulating the redevelopment and (or) remodeling of the indoor spaces in a block of flats: Federal Law No. 558-FZ as of 27 Dec., 2018 // Collection of Legislative Acts of the Russian Federation. 2018. No. 53 (Part I). Art. 8484.

⁴ See also Clause 1.6, 1.7 Rules and standards of technical exploitation of the residential facilities.

⁵ See also: Overview of the court practices in the cases connected with the authorized construction: approved by the Presidium of the RF Supreme Court as of 19 March, 2014 // Bulletin of the RF Supreme Court. 2014. No. 6.

¹ Введена Законом от 4 авг. 2008 г. № 2008-776 «О модернизации экономики» (URL: <https://www.legifrance.gouv.fr>).

² См. также ст. L33-6 Кодекса почтовой и электронной связи (URL: <https://www.legifrance.gouv.fr>).

³ О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации в части упорядочения норм, регулирующих переустройство и (или) перепланировку помещений в многоквартирном доме: Федер. закон от 27 дек. 2018 г.

№ 558-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2018. № 53, ч. I, ст. 8484.

⁴ См. также п. 1.6, 1.7 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

⁵ См. также: Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством: утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19 марта 2014 г. // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2014. № 6.

имущества в многоквартирном доме. Для принятия положительного решения по указанным вопросам требуется большинство – не менее двух третей общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

В то же время положениями ЖК РФ предусмотрено получение согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме на переустройство, перепланировку, реконструкцию помещения в случае, если таковые невозможны без присоединения к данному помещению части общего имущества в многоквартирном доме (ч. 3 ст. 36, ч. 2 ст. 40)¹.

Частично правовые последствия самовольного переустройства или самовольной перепланировки помещения в многоквартирном доме регламентированы в ст. 29 ЖК РФ, ч. 3–5 которой предусматривают, что собственник помещения, наниматель жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, которое было самовольно переустроено или перепланировано, обязан привести такое помещение в прежнее состояние. На основании решения суда помещение в многоквартирном доме может быть сохранено в переустроенном или перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан. В противном случае суд по иску органа местного самоуправления, осуществляющего согласование переустройства и перепланировки помещения в многоквартирном доме, принимает решение:

1) в отношении собственника о продаже с публичных торгов такого помещения в многоквартирном доме с выплатой собственнику вырванных от продажи такого помещения в многоквартирном доме средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого помещения в многоквартирном доме обязанности по приведению его в прежнее состояние;

2) в отношении нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования о расторжении данного договора с возложением на собственника такого жилого помещения, являвшегося

наймодателем по указанному договору, обязанности по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние [3; 36].

Следует заметить, что положения ст. 29 ЖК РФ не ограничивают право на судебную защиту собственников помещений в многоквартирном доме, предусматривая лишь дополнительные возможности для муниципального органа, осуществляющего согласование переустройства и перепланировки².

Приведенные нормы законодательства позволяют сконструировать три ситуации, в которых возможна защита прав собственников помещений в многоквартирном доме при самовольных перепланировке или переустройстве помещения путем предъявления негаторного иска:

1) проведенные работы повлекли присоединение к данному помещению части общего имущества в многоквартирном доме³;

2) работы привели к иному изменению общего имущества в многоквартирном доме⁴;

3) результат перепланировки или переустройства иным образом нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме⁵.

² См., например: *Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы жилищно-строительного кооператива «Яхрома» на нарушение конституционных прав и свобод статьей 29 Жилищного кодекса Российской Федерации* [Электронный ресурс]: определение Конституционного Суда РФ от 25 нояб. 2010 г. № 1553-О-О. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за четвертый квартал 2011 года.

³ См., например: постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 24 апр. 2014 г. по делу № А56-55751/2012. URL: <http://ras.arbitr.ru>.

⁴ См., например: апелляционные определения: Санкт-Петербургского городского суда от 29 апр. 2015 г. по делу № 33-6503/2015; Омского областного суда от 17 июня 2015 г. по делу № 33-3848/2015; Алтайского краевого суда от 23 июня 2015 г. по делу № 33-5762/2015. URL: <https://www.sudact.ru>; судебные акты по арбитражному делу № А56-53458/2012; постановления: Пятого арбитражного апелляционного суда от 15 июля 2014 г. по делу № А59-4317/2013; Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16 нояб. 2017 г. по делу № А60-22391/2017. URL: <http://ras.arbitr.ru>.

⁵ См., например: определение Приморского краевого суд от 24 авг. 2015 г. по делу № 33-7372/2015. URL: <https://www.sudact.ru>; постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 24 апр. 2014 г. по делу № А56-55751/2012. URL: <http://ras.arbitr.ru>. См. также: раздел II Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом: постановление Правитель-

¹ См. также п. 6.2 ч. 7 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ.

within the common property in a block of flats. A favorable decision in these questions requires the majority from two thirds of the votes out of the total number of the property owners in a block of flats (Part 1 Article 46 of the RF Housing Code).

At the same time, the provisions of the RF Housing Code presuppose the one to receive the approval for the redevelopment, remodeling and refurbishment of an indoor space from all property owners in a block of flats, unless these modifications are possible without involving the common property in a block of flats (Part 3 Article 36, Part 2 Article 40)¹.

Partial legal implications for the unauthorized remodeling of an indoor space in a block of flats are given in Article 29 of the RF Housing Code, Parts 3–5, which state that a property owner, a lessee of a residential apartment under the contract of social rent, residential lease agreement for the housing facilities intended for social use, which were remodeled or refurbished in an unauthorized manner, must return this indoor space into its previous condition. Under the court resolution, an indoor space in a block of flats may be preserved in a remodeled or refurbished condition provided the rights and interests of the citizens are not violated. Otherwise, the court responds to the action from a local self-government body which is responsible for approving the remodeling and refurbishment in a block of flats and arrives at a resolution:

1) regarding the owner – to sell this apartment in a block of flats by a public tender with a further transfer of the money received from the sale of this apartment in a block of flats minus court resolution execution costs and to oblige a new proprietor in a block of flats to return this apartment in its previous condition;

2) regarding a lessee of an apartment under the contract of social rent, residential lease agreement for the housing facilities intended for social use – to oblige an owner of this residential indoor space who is a lessor under the specified contract,

to return this residential indoor space into its previous condition [3; 36].

It should be noted that the provisions of Article 29 of the RF Housing Code do not limit the right of the property owners in a block of flats to relief in court and presuppose only additional possibilities for a municipal body responsible for approving the remodeling and refurbishment².

These mentioned legislative standards could model three situations when the property owners' rights from a block of flats could be protected in case of unauthorized remodeling or refurbishment of an indoor space by taking a negatory action:

1) a part of the common property in a block of flats is attached to this facility due to the executed works³;

2) the common property in a block of flats is modified due to the executed works⁴;

3) the result of the remodeling or refurbishment breaches the rights and the legally protected interests of the property owners in a block of flats in other manners⁵.

² See, e.g.: On the rejection to accept a complaint to Yakhr-oma condominium to breach the constitutional rights and freedoms of the Article 29 of the Housing Code of the Russian Federation: decision No. 1553-O-O of the RF Constitutional Court as of 25 November, 2010. Available from Konsultant-Plus reference law-based system; Overview of court practices of the Supreme Court of the Russian Federation for the fourth quarter in 2011.

³ See, e.g. resolution of the Thirteenth Arbitration Court as of 24 April, 2014, in the case No. A56-55751/2012. URL: <http://ras.arbitr.ru>.

⁴ See e.g.: resolution of appeal: of Saint-Petersburg City Court as of 29 April, 2015, in the case No. 33-6503/2015; of Omsk Region Court as of 17 June, 2015, in the case No. 33-3848/2015; Altay Regional Court as of 23 June, 2015, in the case No. 33-5762/2015. URL: <https://www.sudact.ru>; court orders in arbitration case No. 56-53458/2012; resolutions: of the Fifth Arbitration Court of Appeal as of 15 July, 2014, in the case of No. A59-4317/2013; of the Seventeenth Arbitration Court of Appeal as of 16 Nov., 2017, in the case of No. A60-22391/2017. URL: <http://ras.arbitr.ru>.

⁵ See, e.g.: decision of Primorsk Regional Court as of 24 August, 2015, in the case of No. 33-7372/2015. URL: <https://www.sudact.ru>; resolution of the Thirteenth Arbitration Court of Appeal as of 24 April, 2014, in the case of No. A56-55751/2012. URL: <http://ras.arbitr.ru>. See also: Section II Provisions to recognize a space to be an indoor space unsuitable for living, a block of flats to be unfit and intended to be redeveloped or demolished, a garden house to be a residential site and a residential site to be a harden house: Resolution No. 47 of the RF Government as of 28 January, 2006. (Collection

¹ See also Clause 6.2 Part 7 Article 51 of the RF Urban Planning Code.

С учетом характера проводимых при реконструкции помещения в многоквартирном доме работ, как правило, неизбежности изменения общего имущества дома (и по факту осуществления реконструкции многоквартирного дома [32]), в случае ее самовольного проведения достаточным основанием заявления негаторного иска (и его удовлетворения) будут выступать обстоятельства, связанные с несоблюдением процедуры согласования соответствующих работ с собственниками помещений в многоквартирном доме¹.

В отсутствие указанных обстоятельств в удовлетворении негаторного иска должно быть отказано². При этом также необходимо учитывать факт нарушения вследствие проведенных перепланировки или переустройства помещения прав и законных интересов конкретного собственника, предъявившего негаторный иск. В отсутствие таковых нарушение прав и законных интересов иных собственников помещений в многоквартирном доме значимое для разрешения дела иметь не будет. Однако указанные обстоятельства могут придать обоснованность предъявлению соответствующего иска со стороны управляющих организаций, в первую очередь товарищества собственников жилья или жилищного кооператива, обращающихся в защиту прав всех собственников помещений в многоквартирном доме и своих членов.

Следует также заметить, что и при наличии необходимого согласования с собственниками помещений в многоквартирном доме собственник, права и законные интересы которого оказались нарушенными в результате проведенной реконструкции помещения в многоквартирном

доме, вправе заявить негаторный иск об устранении соответствующих препятствий в использовании принадлежащего ему имущества.

Часто споры о реконструкции и перепланировке помещения в многоквартирном доме связаны с обустройством отдельных выходов из помещений дома, увеличением их площади за счет сооружения пристроек.

Как правило, необходимость в оборудовании отдельного (в том числе дополнительного) выхода из помещения может быть обусловлена как требованием норм пожарной безопасности, санитарных правил и норм, так и желанием собственника увеличить коммерческую привлекательность помещения.

Так, в соответствии с п. 7.2.15 СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные»³, п. 5.4.17 СП 1.13130.2009 «Свод правил. Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы»⁴, п. 3.3 СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы»⁵, помещения общественного назначения должны иметь входы и эвакуационные выходы, изолированные от жилой части здания. Значит, попытка самостоятельно исполнить указанное предписание собственником помещения, не имеющего выхода, отделенного от жилой части здания, может войти в противоречие с правилами о получении соответствующего согласования других собственников помещений в многоквартирном доме. Более того, уже с их стороны может быть предъявлено требование негаторного характера о запрете эксплуатации общих помещений многоквартирного дома в целях обеспечения дос-

Taking into account the nature of the redevelopment works in a block of flats, possible unavoidability of the modifications in the common property of the house (and in fact redeveloping the block of flats [32]), in case of unauthorized redevelopment, a negatory action (and its satisfaction) can be determined by the circumstances connected with a failure to follow the approval procedure with the property owners in a block of flats¹.

A negatory action should be rejected without the described circumstances². At the same time, one should consider a fact of violating the rights and the legally protected interests of a particular property owner taking a negatory action by the performed refurbishment or remodeling. A lack of these violations of rights and legally protected interests of the other property owners in a block of flats will not somehow affect the solution of the case. However, the presented circumstances could justify the taken action from property management companies, first of all from the condominium or housing cooperative protecting the rights of all property owners in a block of flats and its members.

It should be noted that a property owner, whose rights and legally protected interests appear to be violated due to the redevelopment of an indoor space in a block of flats, is entitled to take a negatory action to remove the associated barriers in exploiting the property which belongs to him

provided he gets the appropriate approval from the property owners in a block of flats.

The disputes over the redevelopment and remodeling of an apartment in a block of flats are often connected with the construction of separate entrances from the indoor spaces, thus enlarging the area due to extensions.

Typically, a need in a separate (including additional) entrance from an indoor space can be determined by both the fire safety standards and an owner's wish to enhance the commercial attractiveness of the indoor space.

For example, under the Clause 7.2.15 SNiP 31-01-2003 "Multi-flat Residential Buildings"³, Clause 5.4.17 SP 1.13130.2009 "Set of Rules. Fire Protection Systems. Evacuation Entrances and Exits"⁴, Clause 3.3 SanPiN 2.1.2.2645-10 "Sanitary and epidemiological requirements to accommodation conditions in residential buildings and facilities"⁵, social facilities must have entrances and evacuation exits isolated from the residential part of the building. So, it turns out that an attempt to execute the mentioned order by a property owner whose facility has no exit separated from the residential part of the building could contradict the rules of obtaining the appropriate approval from the other property owners in a block of flats. What is more, they could, in their turn, take a negatory action to ban the exploitation of the common facilities in a block of flats

ства РФ от 28 янв. 2006 г. № 47 (Собр. законодательства Рос. Федерации. 2006. № 6, ст. 702); п. 1.7.2, 1.7.3 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

¹ См., например: апелляционные определения: Московского областного суда от 1 июня 2015 г. по делу № 33-12522/2015; Ставропольского краевого суда от 19 июня 2015 г. по делу № 33-3721/2015. URL: <https://www.sudact.ru>; постановления: Седьмого арбитражного апелляционного суда от 23 мая 2017 г. по делу № А03-22670/2016; Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 6 нояб. 2018 г. по делу № А56-41391/2018. URL: <http://ras.arbitr.ru>.

² См., например: апелляционные определения: Алтайского краевого суда от 14 апр. 2015 г. по делу № 33-3365/2015; Саратовского областного суда от 23 июня 2015 г. по делу № 33-2256/2015. URL: <https://www.sudact.ru>.

³ Об утверждении СП 54.13330 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные» [Электронный ресурс]: приказ Минстроя России от 3 дек. 2016 г. № 883/пр. Доступ. Из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Ранее аналогичная норма была предусмотрена в п. 1.38 СНиП 2.08.01-89 «Жилые здания» (см. постановление Госстроя СССР от 16 мая 1989 г. № 78 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»).

⁴ СП 1.13130.2009. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы [Электронный ресурс]: приказ МЧС России от 25 марта 2009 г. № 171. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁵ Об утверждении СанПиН 2.1.2.2645-10 [Электронный ресурс]: постановление Главного гос. сан. врача РФ от 10 июня 2010 г. № 64. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

of Legislative Acts of the Russian Federation. 2006. No. 6. Art. 702); Clause 1.7.2, 1.7.3 Rules and standards for technical exploitation of the residential fund.

¹ See, e.g.: resolution of appeal: of Moscow Regional Court as of 1 June, 2015 in the case No. 33-12522/2015; of Stavropol Regional Court as of 19 June, 2015, in the case No. 33-3721/2015. URL: <https://www.sudact.ru>; resolutions: of the Seventh Arbitration Court of Appeal as of 23 May, 2017, in the case No. A03-22670/2016; Thirteenth of Arbitration Court of Appeal as of 6 Nov., 2018, in the case No. A56-41391/2018. URL: <http://ras.arbitr.ru>.

² See, e.g.: resolutions of appeal: of Altai Regional Court as of 14 April, 2015, in the case No. 33-3365/2015; of Saratov Regional Court as of 23 June, 2015, in the case No. 33-2256/2015. URL: <https://www.sudact.ru>.

³ On the approval of SP 54.13330 "SNiP 31-01-2003 "Multi-flat Residential Buildings": an order from the Ministry of Construction of Russia as of 3 Dec, 2016, No. 883/pr. Available from Konsultant-Plus reference law systems. Earlier similar standard was written in Clause 1.38 SNiP 2.08.01-89 "Residential Houses" (see Resolution No. 78 of the USSR Ministry of Construction as of 16 May, 1989. Available from KonsultantPlus reference law system).

⁴ SP 1.13130.2009. Set of Rules. Fire Protection Systems. Evacuation Entrances and Exits: Order No. 171 from the Ministry of Emergencies in Russia as of 25 March, 2009. Available from KonsultantPlus reference law-based system.

⁵ On approval of SanPiN 2.1.2.2645-10: Resolution No. 64 of the RF Chief State Sanitary Doctor as of 10 June, 2010. Available from KonsultantPlus reference law-based system.

тупа посетителей в указанное нежилое помещение¹.

Так, товарищество собственников жилья «Уют-3» и один из собственников помещений в многоквартирном доме обратились в Центральный районный суд г. Новосибирска с требованием к собственнику нежилого помещения в доме о демонтаже металлической лестницы, ведущей из указанного помещения во двор многоквартирного дома. Суды первой и апелляционной инстанций отказали в удовлетворении исковых требований со ссылкой на необходимость выполнения требований пожарной безопасности ответчиком, а также реализацию им правомочий одного из собственников общего имущества в многоквартирном доме².

Встречаются и немногочисленные случаи отказа в удовлетворении таких требований по мотивам злоупотребления правом со стороны истца, установления судом отсутствия нарушения его прав (само по себе отсутствие согласия собственников на проведение соответствующих работ во внимание не принимается).

Так, товарищество собственников жилья «Комсомольский проспект – 77» обратилось в Арбитражный суд Пермского края с иском к собственнику и владельцу подвального помещения в управляемом им многоквартирном доме о возложении обязанности произвести демонтаж входной группы, привести несущую стену многоквартирного дома в первоначальное состояние. Решением от 14 февраля 2018 г. по делу № А50-19714/2017 в удовлетворении иска было отказано с ссылкой на отсутствие в

¹ См., например: решение Лесозаводского районного суда Приморского края от 26 июня 2013 г. по делу № 2-878/2013. URL: <https://www.sudact.ru>; определения: Забайкальского краевого суда от 30 апр. 2014 г.; Омского областного от 24 дек. 2014 г. по делу № 33-8555/2014. URL: <https://www.sudact.ru>. См. также: апелляционные определения: Верховного Суда Республики Бурятия от 15 сент. 2014 г. по делу № 33-2839/2014; Верховного Суда Чувашской Республики от 3 июня 2015 г. по делу № 33-2150/2015; Краснодарского краевого суда от 20 авг. 2013 г. по делу № 33-16430/2013. URL: <https://www.sudact.ru>. Имеется и противоположная практика (об отказе в исковых требованиях). См., например: апелляционное определение Красноярского краевого суда от 23 сент. 2013 г. по делу № 33-9137/2013. URL: <https://www.sudact.ru>.

² См.: апелляционные определения: Новосибирского областного суда от 16 окт. 2012 г. по делу № 33-7370/2012; Томского областного суда от 10 дек. 2013 г. по делу № 33-3709/2013; Санкт-Петербургского городского суда от 27 янв. 2015 г. по делу № 33-1138/2015. URL: <https://www.sudact.ru>.

материалах дела доказательств, подтверждающих незаконность проведенных изменений общего имущества многоквартирного дома. Суд апелляционной инстанции также сослался на злоупотребление правом со стороны истца, который длительное время не предъявлял собственнику (ответчику) рассматриваемых требований. В целом основания к отказу в иске остались не ясны, поскольку наличие согласия собственников помещений в многоквартирном доме на оборудование входа в подвальное помещение в материалы дела представлено не было³. С позицией суда апелляционной инстанции о злоупотреблении правом сложно согласиться, в том числе ввиду возложения на товарищество собственников жилья пунктом 7 ст. 138 ЖК РФ обязанности принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому, а не предоставления ему соответствующего права.

Примечательно, что в том же многоквартирном доме незаконно была оборудована еще одна входная группа в подвальное помещение. Рассмотрение арбитражными судами дела № А50-856/2016 о ее демонтаже заняло около двух лет. Суд апелляционной инстанции, отказывая в иске в части указанного требования, также сослался на злоупотребление правом со стороны истца в связи с тем, что ранее ТСЖ «Комсомольский проспект – 77» на основании решения собственников многоквартирного дома выразило свое согласие на установление платного режима использования собственником подвального помещения общего имущества многоквартирного дома для обеспечения спуска в нежилое помещение, которое в последующем было продано ответчику. Однако после отмены судебного постановления судом кассационной инстанции при повторном рассмотрении дела судом апелляционной инстанции (в ином судебном составе) требование все-таки было удовлетворено⁴.

В другом случае товарищество собственников жилья «Хабаровская, 66» обратилось в Арбитражный суд Пермского края с негатор-

³ URL: <http://ras.arbitr.ru>.

⁴ Там же.

to provide the access to the visitors to this non-residential facility¹.

For example, Uiyt-3 condominium and one of the property owners in a block of flats took a legal action in the Central District Court in Novosibirsk against an owner of a non-residential facility in the house to disassemble metal stairs from the mentioned facility to the yard of a block of flats. The court of primary jurisdiction and court of appeal rejected the claims by referring to the need to observe the fire safety requirements by the defendant and to execute the powers of one of the common property owners in a block of flats².

One can also find some cases when these claims are rejected due to the malusage of the rights on the demandant's side, due to a court-defined lack of his right breach (a lack of approval from the owners to perform the appropriate works is not taken into account).

For example, Komsomolsky prospekt 77 condominium took an action in Court of Appeal of Perm Krai against an owner and proprietor of a basement in a block of flats managed by him to oblige him to disassemble the entrance structure, to return the load-bearing wall to its original condition. The action was rejected under the resolution as of 14 February, 2018, for the case No. A50-

¹ See, e.g.: decision of Lesozavod Regional Court in Primorsky Krai as of 26 June, 2013, in the case No. 2-878/2013. URL: <https://www.sudact.ru>; resolutions of appeal: Zabaikalskii Regional Court as of 30 April, 2014; Omsk Regional Court as of 24 December, 2014, in the case of No. 33-8555/2014. URL: <https://www.sudact.ru>. See also: resolutions of appeal: of the Supreme Court of the Republic of Buryatia as of 15 September, 2014, in the case No. 33-2839/2014; of the Supreme Court of the Chuvash Republic as of 3 June, 2015, in the case No. 33-2150/2015; of Krasnodar Regional Court as of 20 August, 2013, in the case No. 33-16430/2013. URL: <https://www.sudact.ru>. The other practices also can be applied (rejection of the claim). See, e.g.: resolution of appeal of Krasnoyarsk regional court as of 23 September, 2013, in the case No. 33-9137/2013. URL: <https://www.sudact.ru>.

² See: resolutions of appeal in Novosibirsk Regional Court as of 16 October, 2012, in case of No. 33-7370/2012; Tomsk Regional Court as of 10 December, 2013, in the case No. 33-3709/2013; Saint Petersburg City Council as of 27 January, 2015, in the case No. 33-1138/2015. URL: <https://www.sudact.ru>.

19714/2017 referring to the lack of the evidences to prove the performed modifications in the common property in a block of flats were illegal. The Court of Appeal also referred to the malusage of the right on the demandant's side who had not taken actions against the owner (defendant) for quite a long time. On the whole, the grounds for action rejection remained to be unclear, because no approval from the property owners in a block of flats to develop an entrance was not presented³. The Court of Appeal found it difficult to agree on the right malusage due to the obligations imposed on the condominium under Clause 7 Article 138 of the RF Housing Code to take measures to prevent or to stop the actions of the third parties impeding the implementation of the rights to own, to use, and to dispose of the common property in a block of flats by the property owners or impeding this and not providing him the corresponding rights.

It is notable that one more entrance structure to a basement was illegally developed in the same block of flats. It took about 2 years for the Arbitration Courts to adjudge the case No. A50-856/2016 about its disassembly. The Appellation Court rejected the claim regarding the specified demand and referred to the right malusage from the demandant's side because earlier under the solution of the owners Komsomolsky prospekt 77 condominium approved a fee-based usage of the basement within the common property in a block of flats to provide a descent to the non-residential facility which next year was sold to the defendant. However, the claim was finally satisfied after the court resolution was cancelled by the Court of Appeal (with other court members) at a second trial⁴.

In another case, Khabarovskaya 66 condominium brought a negatory action to the Arbitration Court in Perm Krai, the condominium

³ URL: <http://ras.arbitr.ru>.

⁴ Ibid.

ным иском о возложении на индивидуальных предпринимателей обязанности произвести демонтаж металлической конструкции (дебаркадера), ведущей к нежилому помещению многоквартирного дома, привести наружную стену многоквартирного дома в первоначальное состояние путем восстановления кирпичной кладки, освободить земельный участок многоквартирного дома, занятый металлической конструкцией дебаркадера. Отказывая в удовлетворении иска в части приведения наружной стены многоквартирного дома в первоначальное состояние (в ней был оборудован дверной проем), суды первой и апелляционной инстанций сослались на то, что ответчики, как участники долевой собственности, имеют право на предоставление в их владение и пользование части общего имущества, соразмерной их доле, на отсутствие нарушений прав других лиц, а также на недоказанность нарушений санитарных, технических, градостроительных, историко-культурных (архитектурных) правил сооружением спорного дверного проема. С указанной позицией не согласился суд кассационной инстанции, который, указав на достаточность для удовлетворения рассматриваемого искового требования отсутствия решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, отменил судебные акты в части и принял новый судебный акт¹.

Как представляется, следует негативно оценить указанные попытки расширения предмета доказывания по рассматриваемым спорам за счет необходимости обоснования нарушения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме действиями ответчика, и без того совершенными без получения в установленных случаях согласования со стороны иных собственников помещений на изменение общего имущества в доме².

И все же, как правило, установление факта самовольного устройства отдельного входа в помещение посредством реконструкции оконного проема, несущей или ненесущей общей стены дома, а также размещение на земельном участке многоквартирного дома крыльца для

устройства входной группы ведет к удовлетворению иска собственников помещений в многоквартирном доме или управляющей организации, направленного на восстановление существовавшего ранее положения³. Само по себе самовольное изменение общего имущества в многоквартирном доме является достаточным основанием для удовлетворения негативного иска⁴. Аналогичную позицию занимает Верховный Суд РФ⁵, а ранее занимал Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ⁶.

Частной проблемой при разрешении указанных споров является квалификация изменения оконного проема путем разбора части стены для организации входа как уменьшения общего имущества либо его изменения. Различие в подходах имеет принципиальное значение, поскольку обуславливает необходимость в первом случае получения согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме, а не их квалифицированного большинства. Как правило, суды придерживаются именно этой позиции, поскольку формально действительно стена уменьшается⁷. В то же время полагаем, что такой подход не обеспечивает необходимого баланса интересов собственников помещений в многоквартирном доме, выступая фактически непреодолимым препятствием на пути соблюдения интересов их большинства [32], реализации потребностей собственников нежилой части здания, а также в некоторых случаях и соблюдения специальных правил и норм (пожарной безопасности, санитарных, строительных). Так, А. Д. Сидоренко и Е. А. Чевранова

³ См., например: апелляционное определение Приморского краевого суда от 13 июля 2015 г. по делу № 33-5807/2015. URL: <https://www.sudact.ru>; постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 23 мая 2017 г. по делу № А03-22670/2016. URL: <http://ras.arbitr.ru>.

⁴ См., например, постановления: Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16 нояб. 2017 г. по делу № А60-22391/2017; Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 6 нояб. 2018 г. по делу № А56-41391/2018. URL: <http://ras.arbitr.ru>.

⁵ См., например: определение Верховного Суда РФ от 5 дек. 2016 г. по делу № 304-ЭС16-10165. URL: <http://ras.arbitr.ru>.

⁶ См., например: постановление Президиума ВАС РФ от 25 окт. 2011 г. № 5910/11. URL: <http://ras.arbitr.ru>.

⁷ См., например, апелляционные определения: Псковского областного суда от 27 авг. 2013 г. по делу № 33-1377/2013; Санкт-Петербургского городского суда от 1 марта 2016 г. по делу № 33-3313/2016. URL: <https://www.sudact.ru>. См. также: определение Верховного Суда РФ от 10 июля 2018 г. № 18-КГ18-99. URL: <http://www.vsrfr.ru>.

¹ См. судебные акты по делу № А50-22947/2017. URL: <http://ras.arbitr.ru>.

² См. также, например, апелляционные определения Саратовского областного суда от 20 мая 2015 г. по делу № 33-2778/2015, Челябинского областного суда от 13 нояб. 2014 г. по делу № 11-11477/2014. URL: <https://www.sudact.ru>.

wanted to oblige individual entrepreneurs to disassemble a metal structure (a floating landing) leading to a non-residential facility of a block of flats, to return the outer wall of a block of flats to its original condition by restoring the brick laying, to free the land of the block of flats occupied by a metal structure in the form of a floating landing.

The primary court and court of appeal rejected the action concerning the restoration of the outer wall of the block of flats to its original condition (it used to have a door) and referred to the fact that the defendants, being joint interest owners, had the right to own and to use a part of the common property equal to their share, no rights of other persons were breached, and the violations of sanitary, technical urban planning, historical and cultural (architectural) rules due to the construction of the door in question were evidenced. The Court of Cassation disagreed with this position and pointed out to the lack of the decision from the general meeting of the property owners in the block of flats, which was enough to satisfy the claim in question, cancelled the court orders in a part and passed a new court order¹.

We believe these attempts to expand the fact in proof over these disputes by a need to justify the violation of the rights and legally protected interests of the property owners in a block of flats with the defendant's actions performed with no law-based approval from other property owners to modify the common property in the block of flats should not be looked upon as positive ones².

Still, as a rule, establishment of a fact of an unauthorized construction of a separate entrance to a facility by redeveloping a window area, load bearing or non-bearing common wall of a house, as well as construction of a porch to place an entrance structure on the land of a block of flats is found to

satisfy a claim from the property owners of a block of flats or a property management company aimed to restore the previous condition³. The unauthorized modification of the commonly shared property in itself is a reasonable cause to satisfy a negatory action⁴. Similar position is adopted by the RF Supreme Court⁵, the same was true for the Presidium of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation⁶.

Modifications of the window area by demolishing a part of the wall to organize an entrance are classified as a space reduction in common property or as its modification. This is often a problem to solve in the disputes. Difference in classification approach is crucial, because the first approach presupposes a need of approval from all property owners in a block of flats rather than from their qualified majority. Generally, the courts hold this position, because the wall is really reduced in its area⁷. At the same time we believe that such an approach does not maintain the necessary balance of the interests of the property owners in a block of flats, in fact it becomes an absolute obstacle in observing the interests of the majority [32], in satisfying the needs of the owners of the non-residential parts of the building, as well as in some case in observing the special rules and standards (fire safety, sanitary, construction ones). For example, A. D. Sidorenko and E. A. Chefranova

³ See, e.g.: resolutions of appeal of Primorsk Regional Court as of 13 July, 2015, in the case No. 33-5807/2015. URL: <https://www.sudact.ru>; resolution of the Seventeenth Arbitration Court of Appeal as of 23 May, 2017, in the case No. A03-22670/2016. URL: <http://ras.arbitr.ru>.

⁴ See, e.g. resolutions: Seventeenth Arbitration Court of Appeal as of 16 November, 2017, in the case No. A60-22391/2017; of the Thirteenth Arbitration Court of Appeal as of 6 November, 2018 in the case No. A56-41391/2018. URL: <http://ras.arbitr.ru>.

⁵ See, e.g.: resolution of the RF Supreme Court as of 5 December, 2016, in the case No. 304-ЭС16-10165. URL: <http://ras.arbitr.ru>.

⁶ See, e.g.: resolution No. 5910/11 of the Presidium of the RF SAC as of 25 October, 2011. URL: <http://ras.arbitr.ru>.

⁷ See, e.g. resolutions of appeal: Pskov Regional Court as of 27 August, 2013, in the case No. 33-1377/2013; Saint Petersburg City Court as of 1 March, 2016, in the case No. 33-3313/2016. URL: <https://www.sudact.ru>. See also: resolution No. 18-KT18-99 of the RF Supreme Court as of 10 July, 2018. URL: <http://www.vsrfr.ru>.

¹ See court orders in the case No. A50-22947/2017. URL: <http://ras.arbitr.ru>.

² See also resolutions of appeal of Saratov Regional Court as of 20 May, 2015, in the case No. 33-2778/2015, Chelyabinsk Regional Court as of 13 November 2014, in the case No. 11-11477/2014. URL: <https://www.sudact.ru>.

справедливо отмечают, что «консенсус, как способ согласования действий при определении порядка владения, пользования, а также и, разумеется, в допустимых пределах, распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, практически неприменим» [26, с. 4; 22, с. 19–20]. Полагаем, что в рассматриваемой ситуации существует необходимость корректировки судебной практики и более точной ее оценки как изменения, а не уменьшения общего имущества в многоквартирном доме. Аналогичного подхода, как представляется, следует четко придерживаться и при решении вопроса о предоставлении земельного участка многоквартирного дома для размещения крыльца (входной группы) [32]¹.

Споры об обеспечении доступа к общему инженерному оборудованию и иному общему имуществу многоквартирного дома

Инженерное оборудование, обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме, как правило, расположено не только в общих помещениях дома, но и в помещениях самостоятельного назначения (жилых и нежилых). Понятно, что указанное оборудование требует систематических осмотров, обслуживания, текущего и капитального ремонта, что обуславливает возложение на собственника помещения в многоквартирном доме обязанности по обеспечению доступа в принадлежащее ему помещение в целях проведения указанных мероприятий. К иным объектам общего имущества (например, участки стен, перекрытия и др.), пусть и значительно реже, также может потребоваться доступ через помещения собственников. Правовым основанием обеспечения доступа выступают положения ч. 4 ст. 17, ч. 4 ст. 30 Жилищного кодекса РФ, предусматривающие обязанность собственника жилого помещения соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. По аналогии они могут быть применены и к регламентации отношений с

участием собственников нежилых помещений, расположенных в многоквартирном доме. Тем более что указанные положения основаны на предписаниях статей 209, 210 Гражданского кодекса РФ, устанавливающих обязанность не нарушать права и охраняемые законом интересы других лиц в ходе реализации правомочий собственника, а также бремя содержания принадлежащего ему имущества.

Специальными нормами пунктов 10-13.1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, установлено, что содержание общего имущества включает его осмотр, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ, текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации. Осмотры общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом проводятся собственниками помещений, а также лицами, привлекаемыми собственниками помещений на основании договора для проведения строительно-технической экспертизы, ответственными лицами товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных кооперативов, управляющей организацией, а при непосредственном управлении многоквартирным домом – лицами, оказывающими услуги или выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Разделами II «Организация технического обслуживания и текущего ремонта жилищного фонда», IV «Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций» и V «Техническое обслуживание и ремонт инженерного оборудования» Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда установлены обязанности организации по обслуживанию жилищного фонда по проведению плановых и внеплановых осмотров общедомового инженерного оборудования и строительных конструкций, а также их технического обслуживания и ремонта, обеспечение выполнения которых немислимо без предоставления доступа к такому оборудованию и конструкциям. Кроме того, приложением № 2 к указанным Правилам установлены предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования. В определенных ситуациях установлена обязан-

¹ См. также: п. 2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ; определение Верховного Суда РФ от 11 окт. 2016 г. № 83-КГ16-10. URL: <http://www.vsrfg.ru>; Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2017): утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26 апр. 2017 г. URL: <http://www.vsrfg.ru>.

aply note that aply note that “consensus as a way to coordinate the actions in identifying the procedures to own, to use, and, of course, to reasonably dispose of the common property in a block of flats is actually inapplicable” [26, p. 4; 22, p. 19–20]. We think that the situation in question requires an adjustment of the court practices and a more precise qualification as a modification, rather than a reduction in the area of the common property in a block of flats. Similar approach is seen to apply to solving the issue with providing a land of a block of flats for placing a porch (an entrance structure) [32]¹.

Disputes over Providing Access to Common Utility Equipment and Other Common Property of a Block of Flats

Utility equipment for more than one indoor space in a block of flats is typically located both in the commonly shared spaces of the house and in the specialized spaces (residential and non-residential ones). It is clear that this equipment requires routine inspections, maintenance checks, repairs and overhauls, which obliges a property owner in a block of flats to provide the access to the space owned by him to carry out these actions. Other objects of the common property (for example, parts of the walls, slabs, etc.), may also require, probably not so often, the access through the spaces of the owners. Provisions of Part 4 Article 17, Part 4 Article 30 of the RF Housing Code serve to be the legal reasons for providing the access, these provisions introduce the obligation for the owner of a residential space to observe the rights and legally protected interests of the neighbors, rules to use residential spaces, as well as the rules to manage the common property of the property owners in a block of flats. They could similarly be applied to regulate the relationships involving the

¹ See also: Clause 2 Part 2 Article 44 of the RF Housing Code; resolution No. 83-KT16-10 of the RF Supreme Court as of 11 October, 2016. URL: <http://www.vsrfg.ru>; Overview of the court practices of the Supreme Court of the Russian Federation No. 2 (2017): approved by the Presidium of the RF Supreme Court 26 April, 2017. URL: <http://www.vsrfg.ru>.

owners of the non-residential spaces in a block of flats. What is more, the above mentioned provisions are actually based on the instructions in Articles 209, 210 of the RF Civil Code which impose the obligation not to breach the rights and the legally protected interests of other persons when exercising the powers of the owner, as well as the burden to take care of his property.

Special standards in the Clauses 10-13.1 from the Common Property Maintenance Rules for a block of flats, claim that the common property maintenance includes its inspection, timely reveals the inconsistencies to the common property condition with the requirements of the RF legislation, presupposes repairs and overhauls, preparatory works for the seasonal service. Common property inspection depends on the house management method and could be done by the property owners, as well as by people employed by the property owners on an agreement basis to perform construction and technical audit, by the responsible persons of the condominiums, housing, housing construction cooperatives, property management companies, and in case of direct management of a block of flats – by persons providing the services and (or) performing the works in maintaining and repairing the common property in a block of flats.

Sections II “Technical maintenance and repairs of the housing facilities”, IV “Technical maintenance and repairs of the construction structures” and V “Technical maintenance and repairs of the utility equipment” in the Rules and Standards of the Technical Maintenance of the Housing Facilities define the obligations to organize the maintenance of the housing facilities by routine and emergency inspections of the commonly shared utility equipment and construction structures, as well as their technical maintenance and repairs which can be performed only with the access to this equipment and structures. What is more, Appendix No. 2 to the above mentioned rules defines the deadlines for eliminating the defects with emergency (non-planned) repairs of some parts of the residential houses and their equipment. Some situations presuppose an

ность по немедленному устранению неисправностей¹.

Порядок доступа в принадлежащее собственнику помещение в многоквартирном доме регламентирован положениями Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354². Так, в силу подп. «б» п. 32 Правил, исполнитель коммунальных услуг (управляющая организация) имеет право требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время³.

С учетом изложенных положений законодательства и распространенности отношений споры по искам управляющих организаций к владельцам помещений о предоставлении доступа к общему инженерному оборудованию для проведения соответствующих мероприятий в судебной практике имеют место достаточно часто⁴.

¹ См. также: *Положение* об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения [Электронный ресурс]: утв. приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 23 нояб. 1988 г. № 312. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

² *О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов*: постановление Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 // *Собр. законодательства Рос. Федерации*. 2011. № 22, ст. 3168.

³ См. также подп. «о» п. 31, подп. «е» п. 34, п. 85 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов. Специальной нормой подп. 3.4.5 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда установлена необходимость обеспечения доступа в любое время суток представителей организаций по обслуживанию жилищного фонда к транзитным инженерным коммуникациям, проходящим через подвальные помещения многоквартирного дома.

⁴ См., например: апелляционные определения: Санкт-Петербургского городского суда от 19 марта 2013 г. по делу № 33-3805/2013; Воронежского областного суда от 30 июля 2013 г. по делу № 33-4082/2013; Хабаровского

Так, товарищество собственников жилья обратилось в Арбитражный суд Пермского края с негативным иском к федеральному государственному учреждению (владельцу помещений в многоквартирном доме) о возложении обязанности обеспечить доступ в конкретные помещения, расположенные в подвале дома, находящегося в управлении товарищества, в целях обслуживания и текущего ремонта общего инженерного оборудования многоквартирного дома. По делу была проведена судебная строительно-техническая экспертиза, которой установлено наличие общедомового инженерного оборудования в подвальных помещениях, находящихся во владении ответчика, необходимость постоянного круглосуточного доступа к инженерным коммуникациям, расположенным в помещениях, а также отсутствие иной возможности в организации доступа к инженерному оборудованию кроме как через имеющиеся входы-выходы в эти помещения. С учетом указанных обстоятельств иск был удовлетворен, а вынесенное по делу № А50-15723/2011 решение от 30 марта 2012 г. оставлено без изменения актами судов апелляционной и кассационной инстанций⁵.

Следует заметить, что обеспечение доступа предполагает не только вхождение представителей управляющей организации в помещение для проведения работ, но и отсутствие препятствий к оборудованию в виде перегородок, элементов отделки стен, полов, потолков. Так, в соответствии с п. 4.2 СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы»⁶, системы отопления должны быть доступными для текущего ремонта и обслуживания. Поэтому при формулировании исковых требований для предотвращения неопределенности при исполнении судебного решения целесообразно уточнить, в чем именно будет заклю-

краевого суда от 25 дек. 2013 г. по делу № 33-7988/2013; Сахалинского областного суда от 3 июня 2014 г. по делу № 33-1310/2014; Ставропольского краевого суда от 7 окт. 2014 г. по делу № 33-5920/2014; Верховного Суда Республики Татарстан от 26 янв. 2015 г. по делу № 33-1051/2015. URL: <https://www.sudact.ru>; постановления: Второго арбитражного апелляционного суда от 8 окт. 2018 г. по делу № А29-1521/2018; Арбитражного суда Уральского округа от 16 окт. 2018 г. по делу № А76-4098/2017. URL: <https://ras.arbitr.ru>.

⁵ URL: <http://ras.arbitr.ru>.

⁶ *Об утверждении СанПиН 2.1.2.2645-10*: постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 10 июня 2010 г. № 64 // *Российская газета*. 2010. 21 июля.

obligation to eliminate the malfunctions in an urgent manner¹.

A procedure to receive an access to the proprietor owned space in a block of flats is regulated by the provisions in the Rules for providing the housing services to the owners and the users of the spaces in a block of flats and residential houses approved by Resolution No. 354 of the RF Government as of 6 May, 2011². For instance, under the subclause “b” of Clause 32 in the Rules, an executor of the housing services (property management company) is entitled to demand an access for the representatives of the executor (including the employees of the emergency services) at a pre-agreed time but not more than once per 3 months to a residential or non-residential space occupied by a consumer to check the technical and sanitary condition of the apartment equipment, to perform the required repairs and to check the elimination of the defects in providing the housing services, if necessary, and to respond to an emergency at any time³.

Above mentioned provisions of legislation and the popularity of the relationships in the court practices determine frequent disputes over the claims from the property management companies to the owners of the spaces to provide the access to commonly shared utility equipment to perform the appropriate actions⁴.

¹ See also: Provisions about organizing and redeveloping, repairing and maintaining technically the residential buildings, utility and social, cultural objects, approved by the order No. 312 from the National Committee for Construction, Architecture and Residential Policy by the USSR Ministry of Construction as of 23 November, 1988. (Available from ConsultantPlus reference law system).

² On providing the utility services to the owners and users of the indoor spaces in blocks of flats: Resolution No. 354 of the RF Government as of 6 May, 2011 // *Collection of Legislative Acts of the Russian Federation*. 2011. No. 22. Art. 3168.

³ See also subclause o Clause 31, subclause e Clause 34, Clause 85 of the Rules of providing the utility services to the owners and users of the indoor spaces in blocks of flats and residential buildings. Special standards from subclause 3.4.5 of the Rules and standards of technical exploitation of the residential facilities require a need to provide the access at any time to the transit utilities running through the basement spaces of a block of flats to the representatives of the residential facility servicing companies.

⁴ See, e.g.: decisions of appeal: Saint Petersburg City Court as of 19 March, 2013, in the case of No. 33-3805/2013; Voronezh Regional Court as of 30 July, 2013, in the case No. 33-

For instance, a condominium brought a negatory action to the Arbitration Court of Perm Krai against a federal state institution (an owner of the spaces in a block of flats) to oblige it to provide the access to specific spaces in the basement of the house under the condominium control in order to maintain and to repair the commonly share utility equipment of the block of flats. A legal construction and technical enquiry was made which found out the availability of the commonly shared utility equipment in the basement spaces owned by the defendant, a need of 24/7 access to the utility networks in the spaces, and a lack of other possibility to organize an access to the utility equipment but through the existing entrances/exits in these spaces. With regard to the specified circumstances, the claim was satisfied, and the solution as of 30 March, 2012, for the case No. А50-15723/2011 remained unchanged by the courts of appeal⁵.

Along with that, it should be noted that the access presupposes both an access to a space for the representatives of the property management company to perform the works and no obstacles to the equipment, such as division walls, finishings on the walls, floors, ceilings. For example, under the Clause 4.2 of SanPiN 2.1.2.2645-10 “Sanitary and epidemiological requirements to the accommodation in residential buildings and spaces. Sanitary and epidemiological rules and standards”⁶ the heating systems must be accessible for the repairs and maintenance. Therefore, the claim reasonably and precisely defines the access to the utility equipment in

4082/2013; Khabarovsk Regional Court as of 25 December, 2013, in the case No. 33-7988/2013; Sakhalin Regional Court as of 3 June, 2014, in the case No. 33-1310/2014; Stavropol Regional Court as of 7 October, 2014, in the case No. 33-5920/2014; Supreme Court of the Republic of Tatarstan as of 26 January, 2015, in the case No. 33-1051/2015. URL: <https://www.sudact.ru>; resolutions: of the Second Arbitration Court of Appeal as of 8 October, 2018, in the case No. А29-1521/2018; Arbitration Court of the Ural District as of 16 October, 2018, in the case No. А76-4098/2017. URL: <https://ras.arbitr.ru>.

⁵ URL: <http://ras.arbitr.ru>.

⁶ On approval of SanPiN 2.1.2.2645-10: Resolution No. 64 of the RF Chief State Sanitary Doctor as of 10 June, 2010 // *Ros-siyakaya Gazeta*. 2010. 21 July.

ваться обеспечение доступа к инженерному оборудованию многоквартирного дома¹.

Отказ в удовлетворении требований со стороны суда, как правило, связан с отсутствием доказательств в отношении препятствий по доступу к инженерному оборудованию, расположенному в соответствующем помещении, в том числе соблюдения установленного нормативно порядка предоставления доступа². Указанное обстоятельство может быть зафиксировано путем направления письменных уведомлений способом, обеспечивающим фиксацию его получения собственником (владельцем) помещения, а также в соответствующем акте, составленном с участием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе собственника (нанимателя, арендатора) помещения, в который необходим доступ, а также представителей управляющей организации³. Кроме того, по возможности следует использовать средства фото-, видео-, аудиофиксации указанных обстоятельств.

Споры об устранении негативного воздействия на общее имущество в многоквартирном доме и на лиц, использующих помещения, расположенные в нем

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит право пользования принадлежащими им помещениями в соответствии с их назначением: для проживания; для использования нежилого фонда в качестве

¹ См., например: апелляционные определения: Красноярского краевого суда от 17 марта 2014 г. по делу № 33-861/2014; Хабаровского краевого суда от 17 дек. 2014 г. по делу № 33-7894/2014. URL: <https://www.sudact.ru>; постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14 февр. 2019 г. по делу № А50-5557/2018. URL: <https://ras.arbitr.ru>.

² См., например: апелляционные определения: Санкт-Петербургского городского суда от 13 нояб. 2012 г. по делу № 33-14882/2012, от 10 дек. 2013 г. по делу № 33-18748/2013, от 25 нояб. 2014 г. по делу № 33-16953/2014; Мурманского областного суда от 3 сент. 2014 г. по делу № 33-2600/2014; Ростовского областного суда от 13 окт. 2014 г. по делу № 33-13782/2014; Курганского областного суда от 18 июня 2015 г. по делу № 33-1780/2015. URL: <https://www.sudact.ru>.

³ См., например: апелляционные определения: Санкт-Петербургского городского суда от 19 марта 2013 г. по делу № 33-3805/2013; Московского областного суда от 13 мая 2013 г. по делу № 33-8081/2013, от 27 окт. 2014 г. по делу № 33-22418/2014; Волгоградского областного суда от 17 апр. 2014 г. по делу № 33-4204/2014; Верховного Суда Республики Карелия от 17 апр. 2015 г. по делу № 33-1608/2015. URL: <https://www.sudact.ru>.

офисных, торговых, складских и прочих в предпринимательской деятельности. Такое право предполагает возможность устранения негативного воздействия как на недвижимое имущество (вибрация, высокая или низкая температура, влажность и т.п.), так и на самих лиц, его использующих (например, шумовое, световое воздействие). В этой части право собственности на помещения (в том числе общие) в многоквартирном доме непосредственно сопрягается с реализацией конституционных прав на жизнь, здоровье, благоприятную окружающую среду, а также на свободное использование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности (ч. 1 ст. 20, ч. 1 ст. 34, ч. 1 ст. 41, ст. 42 Конституции РФ).

Так, в ст. 10 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»⁴ предусматривается, что здание или сооружение должно быть спроектировано и построено таким образом, чтобы при проживании и пребывании человека в здании или сооружении не возникало вредного влияния на него в результате физических, биологических, химических, радиационных и иных воздействий. В частности, в процессе их эксплуатации должны обеспечиваться безопасные условия для проживания и пребывания человека по показателям качества воздуха, воды, инсоляции и солнцезащиты помещений, их естественного и искусственного освещения, защиты от шума, микроклимату, влажности на поверхности и внутри строительных конструкций, уровней вибрации в помещениях, напряженности электромагнитного поля, ионизирующего излучения в них, а также на прилегающих территориях.

Также, в соответствии с ч. 1 ст. 12 Федерального закона от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»⁵, при планировке и застройке городских и сельских поселений должно предусматриваться создание благоприятных условий для жизни и здоровья населения путем комплексного благоустройства городских и сельских поселений и реализации иных мер по предупреждению и устранению вредного воздействия на человека факторов среды обитания.

⁴ Собрание законодательства Российской Федерации. 2010. № 1, ст. 5.

⁵ Собрание законодательства Российской Федерации. 1999. № 14, ст. 1650.

a block of flats to avoid misinterpretation in executing a court decision¹.

A rejection to satisfy the claim on court's side is typically connected with a lack of the evidences proving the existence of the obstacles to the access to the utility equipment in the corresponding space, including the observation of the legislative procedure for providing the access². This circumstance could be documented by sending written notifications by a method enabling to document the fact of receiving the notification by an owner (proprietor) and by a respective act prepared together with the property owners in a block of flats, including the owner (lessee, lessor) of a space where the access is required, and the representatives of the property management company³. Besides, photo, video, audio records of these circumstances should be made, if possible.

Disputes over the Elimination of the Negative Impact on Common property in a Block of Flats and on Persons Using Spaces in It

Property owners in a block of flats have the right to use the spaces belonged to them in accordance with their intended purposes: residential and non-residential – for offices, trading purposes, for storage and other purposes in entrepreneurship activities. This right gives a possibility to eliminate the negative impact on both immovable property

¹ See, e.g.: resolutions of appeal: Krasnoyarsk Regional Court as of 17 March, 2014, in the case No. 33-861/2014; Khabarovsk Regional Court as of 17 December, 2014, in the case No. 33-7894/2014. URL: <https://www.sudact.ru>; resolution of the Seventeenth Arbitration Court of Appeal as of 14 February, 2019, in the case No. A50-5557/2018. URL: <https://ras.arbitr.ru>.

² See, e.g.: resolutions of appeal: Saint Petersburg City Court as of 13 November, 2012, in the case No. 33-14882/2012, as of 10 December, 2013, in the case No. 33-18748/2013, as of 25 November, 2014, in the case No. 33-16953/2014; Murmansk Regional Court as of 3 September, 2014, in the case No. 33-2600/2014; Rostov Regional Court as of 13 October, 2014, in the case No. 33-13782/2014; Kurgan Regional Court as of 18 June, 2015, in the case No. 33-1780/2015. URL: <https://www.sudact.ru>.

³ See, e.g.: resolutions of appeal: Saint Petersburg City Court as of 19 March, 2013, in the case No. 33-3805/2013; Moscow Regional Court as of 13 May, 2013, in the case No. 33-8081/2013, as of 27 October, 2014, in the case No. 33-22418/2014; Volgograd Regional Court as of 17 April, 2014, in the case No. 33-4204/2014; of the Supreme Court of the Republic of Karelia as of 17 April, 2015, in the case No. 33-1608/2015. URL: <https://www.sudact.ru>.

(vibration, high or low temperature, humidity, etc.) and the persons themselves who use it (for example, noise, light exposure). In this part the ownership right (including the common property) is directly connected with the constitutional rights for life, health, favorable environment, as well as free exploitation of the abilities and property for entrepreneurship and other economic activities not banned by the law (Part 1 Article 20, Part 1 Article 34, Part 1 Article 41, Article 42 of the RF Constitution).

For example, Article 10 of Federal Law No. 384-FZ as of 30 December, 2009, “Technical regulations for building and structure safety”⁴ presupposes that a building or a structure must be designed and constructed so that person's living and staying there do not negatively affect a person due to physical, biological, chemical, radiation, and other exposures. For instance, their maintenance must be performed within the safe conditions for living and staying of a person by such indicators as the quality of the air, water, insolation, sun protection of the spaces, their natural and artificial lighting, noise protection, microclimate, humidity on the surface and inside the construction structures, vibration levels in the indoor spaces, electromagnetic field strength level, ionization radiation level inside the indoor spaces and in the neighboring territories.

Also, under the Part 1 Article 12 of Federal Law No. 52-FZ as of 30 March, 1999, “On sanitary and epidemiological wellbeing of population”⁵, planning and housing development in an urbanized area and rural settlement must account for the favorable conditions for life and health of the population by a multi-faceted improvement of the urbanized areas and rural settlements and the implementation of other measures to prevent and to eliminate the harmful exposure of the environmental factors to a person.

⁴ Collection of Legislative Acts of the Russian Federation. 2010. No. 1. Art. 5.

⁵ Collection of Legislative Acts of the Russian Federation. 1999. No. 14. Art. 1650.

А, согласно ч. 1 ст. 23 Закона, жилые помещения по площади, планировке, освещенности, инсоляции, микроклимату, воздухообмену, уровням шума, вибрации, ионизирующих и неионизирующих излучений должны соответствовать санитарно-эпидемиологическим требованиям в целях обеспечения безопасных и безвредных условий проживания независимо от его срока.

Кроме того, специальные требования в области охраны окружающей среды от негативного биологического воздействия при обращении с отходами производства и потребления, а также охраны окружающей среды от негативного физического воздействия установлены Федеральным законом от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»¹.

В практике сравнительно распространены иски об устранении шумового, светового, запахового воздействия на проживающих в многоквартирном доме лиц². Так, по иску собственника квартиры в многоквартирном доме решением Кстовского городского суда Нижегородской области от 6 октября 2014 г. на ответчика была возложена обязанность устранить препятствия в пользовании истцом жилым помещением, прекратив деятельность личного подсобного хозяйства, оказывающего негативное воздействие на окружающую среду³. Также по иску собственника квартиры решением Курчатовского районного суда г. Челябинска от 10 августа 2015 г., измененным определением Челябинского областного суда от 23 ноября 2015 г., обществу с ограниченной ответственностью было запрещено осуществлять деятельность, связанную с проведением мероприятий, торжеств, банкетов, использованием музыкального сопровождения, в нежилом помещении многоквартирного дома в связи с нарушением прав истцов и их малолетних детей на отдых, тиши-

ну в ночное время, благоприятные условия проживания⁴.

Сложности разрешения дел рассматриваемой категории в основном связаны с доказыванием самого факта негативного воздействия. Как правило, это происходит посредством привлечения лиц, обладающих специальными знаниями, проведения экспертиз (строительно-технической, технической, санитарно-эпидемиологической, химической и др.)⁵.

Так, товарищество собственников жилья «Восточно-Кругликовская, 90» обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с требованием к владельцу помещения в многоквартирном доме о запрете осуществлять деятельность в виде организации бассейна в подвале дома. По делу была проведена судебная строительно-техническая экспертиза, согласно выводам которой размещение бассейна не предусмотрено проектной документацией на многоквартирный дом, а также не соответствует действующим строительным и санитарно-эпидемиологическим нормам и обязательным требованиям. В результате исковое заявление было удовлетворено⁶.

К наиболее сложным из числа дел данной категории следует отнести споры, связанные с многолетним сложившимся порядком эксплуатации хозяйственных объектов, соседствующих с многоквартирным домом и негативно влияющих на его конструкции или лиц, использующих его помещения. В частности, речь идет об объектах транспортной (аэропорты, железнодорожные и трамвайные пути) или коммунальной инфраструктуры, промышленных предприятиях [35]⁷. При этом в процессе эксплуатации мо-

⁴ См.: определение Челябинского областного суда от 23 нояб. 2015 г. по делу № 11-13232/2015. URL: <https://www.sudact.ru>.

⁵ См., например: апелляционные определения: Нижегородского областного суда от 17 марта 2015 г. по делу № 33-2177/2015; Волгоградского областного суда от 19 марта 2015 г. по делу № 33-2863/2015; Санкт-Петербургского городского суда от 21 апр. 2015 г. по делу № 33-6336/2015; Пермского краевого суда от 1 июня 2015 г. по делу № 33-5121/2015; Челябинского областного суда от 18 мая 2017 г. по делу № 11-5869. URL: <https://www.sudact.ru>.

⁶ См.: судебные акты по арбитражному делу № А32-25544/2015. URL: <https://kad.arbitr.ru>. См. также: решение Арбитражного суда г. Москвы от 4 марта 2014 г. по делу № А40-21843/2012. URL: <https://ras.arbitr.ru>.

⁷ См., например: решение Арбитражного суда Пермского края от 18 сент. 2012 г. по делу № А50-4437/2012. URL: <https://ras.arbitr.ru>; апелляционное определение Ростовско-

According to Part 1 Article 23 of the Law the residential indoor spaces must comply with the sanitary and epidemiological requirements by area, layout, insolation, lighting, microclimate, air exchange, noise, vibration levels, ionization and non-ionization radiation exposure to provide safe and harmless accommodation conditions with no regard to its time.

What is more, special requirements in environment protection from the negative biological impact, when handling industrial and consumption wastes, as well as the protection of the environment from negative physical impact are described in Federal Law No. 7-FZ as of 10 January, 2002, "On Environment Protection"¹.

The claims to eliminate the noise, light, smell exposure to the residents in a block of flats are quite frequent in practices². For instance, Kstov City Court in Nizhny Novgorod Oblast arrived at the decision as of 6 October, 2014, over the claim from an apartment owner in a block of flats, and the defendant was obliged to remove an obstacle in using a residential indoor space by a demandant by ceasing a private farm which negatively affects the environment³. Also a claim from an apartment owner was satisfied by the decision as of 10 August, 2015, taken by Kurchatov District Court in Chelyabinsk and changed by Chelyabinsk Regional Court as of 23 November, 2015, which forbade a limited liability company to perform activities connected with organizing events, celebrations, banquets, together with music accompaniment in a non-residential indoor space in a block of flats due to the breach of the rights of the demandants and

¹ Collection of Legislative Acts of the Russian Federation. 2002. No. 2. Art. 133.

² See, e.g.: resolutions of appeal: Yaroslavl Regional Court as of 7 July, 2014, in the case No. 33-3538/2014; Volgograd Regional Court as of 19 March, 2015, in the case No. 33-2863/2015; Saint Petersburg City Court as of 7 April, 2015, in the case No. 33-4979/2015; Kaluga Regional Court as of 10 November, 2016, in the case No. 33-4119/2016. URL: <https://www.sudact.ru>; resolution of the Thirteenth Arbitration Court of Appeal as of 2 June, 2016, in the case No. A56-6509/2015. URL: <https://ras.arbitr.ru>.

³ See: resolution of appeal from Nizhny Novgorod Regional Court as of 17 March, 2015, in the case No. 33-2177/2015. URL: <https://www.sudact.ru>.

their underaged children for rest, stillness at night, favorable accommodation conditions⁴.

The cases of the category in question are difficult to solve, because they are mainly connected with establishing the fact of negative impact. Typically, this is done by involving the persons with special knowledge, by performing audits (construction and technical, technical, sanitary and epidemiological, chemical, etc.)⁵.

For example, Vostochno-Kruglikovskaya 90 condominium filed a claim to the Arbitration Court of Krasnodar Krai against a property owner in a block of flats demanding to ban his activities connected with constructing a swimming pool in the basement. A legal construction and technical enquiry was made, which stated that the design documentation for the block of flats did not presuppose the construction of a swimming pool, and this did not match the acting construction and sanitary and epidemiological standards and obligatory requirements. As a result, the claim was satisfied⁶.

The disputes connected with a longstanding established procedure for the maintenance of the commercial facilities neighboring a block of flats and negatively affecting its structure or persons using its indoor spaces are supposed to be the most difficult cases. Let us look at the objects of transportation (airports, railway and tram roads) or utility infrastructures, industrial enterprises [35]⁷. During their exploitation, the

⁴ See: resolution of Chelyabinsk Regional Court as of 23 November, 2015, in the case No. 11-13232/2015. URL: <https://www.sudact.ru>.

⁵ See, e.g.: resolutions of appeal: Nizhny Novgorod Regional Court as of 17 March, 2015, in the case No. 33-2177/2015; Volgograd Regional Court as of 19 March, 2015, in the case No. 33-2863/2015; Saint Petersburg City Council as of 21 April, 2015, in the case No. 33-6336/2015; Perm Regional Court as of 1 June, 2015, in the case No. 33-5121/2015; Chelyabinsk Regional Court as of 18 May, 2017, in the case No. 11-5869. URL: <https://www.sudact.ru>.

⁶ See: court orders in arbitration case No. A32-25544/2015. URL: <https://kad.arbitr.ru>. See also: decision of the Arbitration Court of Moscow as of 4 March, 2014, in the case No. A40-21843/2012. URL: <https://ras.arbitr.ru>.

⁷ See, e.g.: decision of the Arbitration Court of Perm Krai as of 18 September, 2012, in the case No. A50-4437/2012. URL: <https://ras.arbitr.ru>; resolution of appeal from Rostov Regional Court as of 4 June, 2015, in the case No. 33-8123/2015. URL: <https://www.sudact.ru>. See also: ECHR resolution as of 9 June, 2005, for the case "Fadeeva vs the Russian Federation" (complaint No. 55723/00) // Bulletin of the European Court of Human Rights. 2005. No 11.

¹ Собрание законодательства Российской Федерации. 2002. № 2, ст. 133.

² См., например: апелляционные определения: Ярославского областного суда от 7 июля 2014 г. по делу № 33-3538/2014; Волгоградского областного суда от 19 марта 2015 г. по делу № 33-2863/2015; Санкт-Петербургского городского суда от 7 апр. 2015 г. по делу № 33-4979/2015; Калужского областного суда от 10 нояб. 2016 г. по делу № 33-4119/2016. URL: <https://www.sudact.ru>; постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 2 июня 2016 г. по делу № А56-6509/2015. URL: <https://ras.arbitr.ru>.

³ См.: апелляционное определение Нижегородского областного суда от 17 марта 2015 г. по делу № 33-2177/2015. URL: <https://www.sudact.ru>.

могут изменяться соответствующие нормативы их расположения вблизи многоквартирных домов либо устаревать сами сооружения, механизмы, что способно увеличивать их негативное влияние на людей или состояние конструкций дома.

Так, решением Арбитражного суда Пермского края от 3 декабря 2014 г. по делу № А50-16126/2013 были удовлетворены иски товарищества собственников жилья об обязанности теплоснабжающей организации осуществить реконструкцию тепловой трассы и привести ее в соответствие с требованиями действующих в РФ строительных норм и правил путем переноса на расстояние не менее двух метров от фундамента многоквартирного дома. Судом первой инстанции на основании проведенной судебной строительно-технической экспертизы было установлено нарушение в части расположения тепловой трассы пункта 9.7, Приложения Б СНИП 41-02-2003 «Тепловые сети»¹. Были установлены и негативные последствия данных нарушений: неравномерные осадки фундамента, опасность разрушения строительных конструкций дома. Однако постановлением суда апелляционной инстанции решение было отменено, в удовлетворении иска отказано. Попытки товарищества оспорить судебный акт в кассационном порядке успехом не увенчались. Суть позиции судов апелляционной и кассационной инстанций сводилась к тому, что тепловая трасса, являющаяся объектом недвижимого имущества, была построена раньше многоквартирного дома – в 1950 г. (дом – в 1951 г.), а СНИП 41-02-2003 «Тепловые сети» были введены в действие только 1 января 2003 г. При этом судами не были учтены положения ст. 42 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ о том, что требования к зданиям и сооружениям, а также к связанным со зданиями и сооружениями процессам проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации

го областного суда от 4 июня 2015 г. по делу № 33-8123/2015. URL: <https://www.sudact.ru>. См. также: постановление ЕСПЧ от 9 июня 2005 г. «Дело “Фадеева (Fadeyeva) против Российской Федерации”» (жалоба № 55723/00) // Бюллетень Европейского Суда по правам человека. 2005. № 11.

¹ Об утверждении свода правил СП 124.13330.2012 «СНИП 41-02-2003 “Тепловые сети”»: приказ Минрегиона России от 30 июня 2012 г. № 280 // Бюллетень строительной техники. 2012. № 10.

(сноса), установленные законом, не применяются вплоть до реконструкции или капитального ремонта здания или сооружения к зданиям и сооружениям, введенным в эксплуатацию до вступления в силу таких требований. Правительству РФ предписывается утвердить перечень национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований закона, распоряжением Правительства РФ от 21 июня 2010 г. № 1047-р² и его постановлением от 26 декабря 2014 г. № 1521³ к числу таковых отнесены и положения СНИП 41-02-2003 «Тепловые сети». Соответственно, их соблюдение в 2013 году при проведении капитального ремонта тепловой сети являлось обязательным⁴.

Таким образом, общий подход к разрешению подобного рода противоречий, как представляется, должен быть следующим.

1. Проведение капитального ремонта или реконструкции зданий, сооружений в установленных законом случаях выступает основанием приведения в соответствие с действующими нормами (требованиями) о допустимых уровнях воздействия на многоквартирный дом и проживающих (использующих помещения) в нем лиц. Невыполнение этой обязанности является основанием присуждения к ее исполнению в судебном порядке посредством заявления негаторного иска.

2. Точно так же своевременное непроведение капитального ремонта, модернизации, реконструкции соответствующего объекта,

² О перечне национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»: распоряжение Правительства РФ от 21 июня 2010 г. № 1047-р // Собр. законодательства Рос. Федерации. № 26, ст. 3405.

³ Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»: постановление Правительства РФ от 26 дек. 2014 г. № 1521 // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2015. № 2, ст. 465.

⁴ См., например: постановления: Арбитражного суда Волго-вятского округа от 10 дек. 2014 г. по делу № А29-729/2014; Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 25 авг. 2014 г. по делу № А32-40322/2013; Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 17 янв. 2013 г. № А19-10236/2012. URL: <http://ras.arbitr.ru>.

corresponding standards of their location near the block of flats could be changed, or the structures, mechanisms themselves could become obsolete, which could increase a negative impact on people or condition of the house structures.

For instance, the Arbitration Court of Perm Krai by its decision as of 3 December, 2014, under the case No. A50-16126/2013 satisfied the claim from the condominium to oblige a heat supplying company to redevelop a heat supplying route and to comply it with the requirements of the acting RF construction standards and rules by its relocation at the distance of at least two meters from the foundation of a block of flats. The primary court considered a legal construction and technical enquiry and found the failure of the company to place a heat supplying route under Clause 9.7, Annex B SNiP 41-02-2003 “Heat supplying networks”¹. The negative implications of these violations were also found: unreasonable foundation immersion, a risk of destruction of the construction structures of the house. However, the resolution by the Court of Appeal cancelled the decision, the claim was rejected. Condominium’s attempts to impeach the court decision under cassational procedure were not successful. The positions of the Courts of Appeal and Cassation were that the heat supplying route being an object of immovable property was built earlier than the block of flats – in 1950 (the block was built in 1951), while SNiP 41-02-2003 “Heat supplying network” came into effect only on 1 January, 2003. Along with that, the courts did not count for the provisions of the Article 42 of Federal Law No. 384-FZ as of 30 December, 2009, that the requirements to the buildings and structures, as well as to the buildings and structures united by design (including exploration), construction, assembly, commissioning, maintenance, and recy-

¹ On approval of the set of rules SP 124.13330.2012 “SNiP 41-02-2003 “Heat supplying networks”: order No. 280 of the Ministry of Region in Russia as of 30 June, 2012 // Bulletin of Construction Equipment. 2012. No. 10.

cling (demolition) defined by the law do not apply up till the redevelopment or overhaul of the building or structure commissioned for operation before these requirements come into effect. RF Government is ordered to approve of a list of national standards and rules, which obligatory observation means following the requirements of law. RF Government Order No. 1047-p as of 21 June, 2010,² and its Resolution No. 1521 as of 26 December, 2014,³ include the provisions of SNiP 41-02-2003 “Heat supplying networks” to these requirements. Therefore, their implementation in 2013 was obligatory when performing an overhaul of the heat supplying network⁴.

Thus, a general approach to resolving this type of inconsistencies is seen to be as follows.

1. Overhaul or redevelopment of the buildings, structures in the legally protected situations serve to be the reasons for complying them with the acting standards (requirements) in allowable exposure levels in a block of flats and residents (using the indoor spaces). Failure to fulfill this obligation is the reason for taking a negatory action to make it executed under a court decision.

2. Timely non-performance of the overhaul, redevelopment, remodeling of the respective object

² On the list of national standards and sets of rules (parts of these standards and sets of rules), the application of which presupposes an obligatory observation of the requirements of the Federal Law “Technical Procedure for Building and Construction Safety”: instruction of the RF Government as of 21 June, 2010 No. 1047-p // Collection of Legislative Acts of the Russian Federation. № 26. Art. 3405.

³ On the approval of the list of national standards and sets of rules (parts of these standards and sets of rules), the application of which presupposes obligatory observation of the requirements of the Federal Law “Technical Procedure for Building and Construction Safety”: instruction of the RF Government as of 26 December, 2014, No. 1521 // Collection of Legislative Acts of the Russian Federation. 2015. No. 2. Art. 465.

⁴ See, e.g.: resolutions: Arbitration Court of the Volga Region as of 10 December, 2014, in the case No. A29-729/2014; Arbitration Court of North Caucasus Region as of 25 August 2014, in the case No. A32-40322/2013; Federal Arbitration Court of East Siberia Region as of 17 January, 2013, in the case No. A19-10236/2012. URL: <http://ras.arbitr.ru>.

приводящее к негативному воздействию на многоквартирный дом и проживающих (использующих помещения) в нем лиц, в отсутствие специального правового регулирования (регламентирующего, например, вопросы переселения, возмездного изъятия помещений) может выступать основанием к заявлению негативного иска к собственнику такого объекта¹.

В целом же с учетом принципиального положения ст. 18 Конституции РФ о том, что права и свободы человека и гражданина определяют смысл, содержание и применение законов, следует заключить, что выявление негативного внешнего воздействия (превышение допустимых норм такого воздействия) на многоквартирный дом и проживающих в нем лиц, по общему правилу, должно выступать достаточным основанием для удовлетворения соответствующего негативного иска, направленного на устранение такого воздействия.

Специфика предмета и средств доказывания при рассмотрении негативных исков о защите права собственности на общее имущество в многоквартирном доме

В предмет доказывания по рассматриваемой категории дел по общему правилу включаются следующие обстоятельства.

Отнесение объекта, препятствия в использовании которого создаются ответчиком, к общему имуществу в многоквартирном доме. Так, например, размещение лицом вывески на крыльце, ведущем только в принадлежащее ему помещение, или другом объекте, находящемся в индивидуальной собственности (например, балконе ограждении), обычно не может служить надлежащим основанием для заявления негативного иска со стороны собственников иных помещений в многоквартирном доме, по-

скольку не требует решения общего собрания собственников².

Факт сохранения владения собственниками помещений в многоквартирном доме (управляющей организацией) объектом общего имущества, препятствия в пользовании которым создаются ответчиком. Отсутствие такового ведет к необходимости применения виндикационного иска для защиты вещного права, а неверный выбор способа судебной защиты – к отказу в иске. Так, подобные ситуации встречаются в случаях утраты владения общими помещениями в многоквартирном доме³.

Нарушение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме либо конкретного собственника, обратившегося за судебной защитой. Как уже указывалось в работе, часто это обстоятельство следует уже из самого факта использования объекта общего имущества без получения соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, товарищества собственников жилья. И лишь в отсутствие необходимости его получения в предмет доказывания должны быть включены факты нарушения иных прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме: причинение или создание угрозы причинения вреда общему имуществу, лицам, использующим помещения в многоквартирном доме, создание препятствий в пользовании принадлежащими им помещениями.

Создание именно ответчиком препятствий в использовании (неправомерного использования) общего имущества многоквартирного дома. При этом следует учитывать возможность смены с течением времени потенциального ответчика. Так, передача прав на размещенный на общем имуществе многоквартирного дома объект делает необходимым заявление негативного иска к его новому владельцу⁴. Изменение соб-

² См., например: апелляционное определение Иркутского областного суда от 4 дек. 2013 г. по делу № 33-9831/2013. URL: <https://www.sudact.ru>.

³ См., например: п. 9 постановления Пленума ВАС РФ от 23 июля 2009 г. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» (Вестник ВАС РФ. 2009. № 9).

⁴ См., например, апелляционные определения: Алтайского краевого суда от 23 июня 2015 г. по делу № 33-5762/2015;

resulting in a negative impact on a block of flats and its residents (using the indoor spaces) without proper law-based regulation (dealing with, for example, the questions of resettlement, paid-for withdrawal of the spaces) could be the reason for taking a negatory action against the owner of this object¹.

On the whole, with due regard to the essential provision of the Article 18 of the RF Constitution stating that the rights and freedoms of a person and a citizen define the meaning, content, and application of the laws, one should conclude that identification of the negative external impact (exceeding the allowable standards of this impact or exposure) on a block of flats and its residents must generally be the sufficient reason for satisfying the respective negatory action aimed to eliminate this impact.

Characteristics of the Fact and Means in Proof When Considering a Negatory Action in Protecting the Ownership Right to Common Property in a Block of Flats

The general rule states that in this category of cases the fact in proof includes the following circumstances.

1. An object which exploitation is obstructed by a defendant is referred to the common property of a block of flats. For example, placing a board on the porch leading to the indoor space belonging to the defendant or any other object being owned by one person (e.g., balcony rails) may not be the sufficient reason for taking a negatory action by the owners of the other indoor spaces in a block of

flats, because this requires no decision from a general meeting².

2. An object which exploitation is obstructed by a defendant remains to belong to the property owners (a property management company) in a block of flats. Otherwise there is a need to take a vindicatory action to protect property right, and the action could be rejected in case of wrong choice of legal remedy. For example, similar situations occur in case of loss of ownership of the common property in a block of flats³.

The rights and legally protected interests of the property owners in a block of flats or a particular proprietor taking a legal action are breached. In fact, practices show that this circumstance is derived from the fact of exploiting the common property without any decision from the general meeting of the property owners in a block of flats, condominium. Provided there is no need to obtain this decision, the fact in proof must include the facts of violating other rights and legally protected interests of the property owners in a block of flats: causing or threatening to cause damage to the common property, persons using the indoor spaces in a block of flats, creating obstacles in using the indoor spaces owned by them.

The defendant himself creates the obstacles in using (illegal use) the common property in a block of flats. At the same time one should account for the change of the potential defendant with time. For example, the transfer of rights for an object located on the common property of a block of flats requires taking a negatory action against its new owner⁴. A change of the pro

¹ For example, according to the position of the Presidium of the RF Supreme Arbitration Court stated in Clause 9 Overview of court practices in some issues of remedies from violations not connected with dispossession (Information Letter No. 153 of the Presidium of the RF SAC as of 15 January, 2013), the establishment of demandant's right violation does not require one to wait for the respective event, for example structure destruction, the availability of a threat to the right violation is enough therefore a negatory action can be satisfied if the permit for construction is not challenged, but the demandant proved that if the construction continues, this will violate his right.

² See, e.g.: resolution of appeal in Irkutsk Regional Court as of 4 December, 2013, in the case No. 33-9831/2013. URL: <https://www.sudact.ru>.

³ See, e.g.: Clause 9 of Resolution No. 64 of the Plenum of the RF SC as of 23 July, 2009, "On some practical issues in considering disputes over the property owners' rights on the common property of a building" (Bulletin of the RF SAC. 2009. No. 9).

⁴ See, e.g., resolutions of appeal: Altay Regional Court as of 23 June, 2015, in the case No. 33-5762/2015; Primorye Regional Court as of 13 July, 2015, in the case No. 33-5807/2015. URL: <https://www.sudact.ru>.

ственника незаконно реконструированного, переустроенного или перепланированного объекта влечет необходимость предъявления иска к новому собственнику¹. А в случаях неправомерного возведения входной группы у многоквартирного дома и передачи такого объекта вместе с помещением в многоквартирном доме во владение и пользование арендатору негативный иск должен быть заявлен собственнику помещения и его арендатору (соответчикам). С другой стороны, при самостоятельном совершении арендатором нежилого помещения неправомерных действий по размещению на общем имуществе кондиционеров, вывесок, вентиляционных труб и других объектов ответчиком в деле об их демонтаже будет выступать именно указанное лицо. Собственник же помещения может быть привлечен к участию в деле в качестве третьего лица без самостоятельных требований относительно предмета спора².

Доказывание указанных обстоятельств следует осуществлять с учетом следующих особенностей.

1. Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома на определенный временной промежуток часто доказывается на основе сведений из кадастра недвижимости³, материалов технической инвентаризации (технических паспортов)⁴, проектной документации на многоквартирный дом, в том числе архивно-

го характера⁵. В то же время состояние общего имущества, включая факт его неправомерного использования, изменения может подтверждаться и своевременно составленными актами, в том числе с привлечением представителей управляющих многоквартирными домами организаций, лиц, обладающих специальными знаниями, представителей стороны в споре⁶. Существенное доказательственное значение по рассматриваемой категории дел нередко имеют и акты проверки, составленные должностными лицами органов государственного жилищного надзора, строительного надзора и др.⁷

2. Факт предоставления общего имущества в пользование третьему лицу или собственнику помещения в многоквартирном доме по решению общего собрания собственников должен доказываться с учетом положений ст. 46 Жилищного кодекса РФ протоколом общего собрания либо выпиской из такового. В ситуации их отсутствия применение иных средств доказывания указанного обстоятельства представляется невозможным.

В ряде случаев при разрешении спора по рассматриваемой категории дел необходимо привлекать специалиста (подготовка соответствующего заключения) и проводить судебные экспертизы, в том числе архитектурно-строительные, строительно-технические, проектно-технические, технические, химические, экологические, санитарно-эпидемиологические. В то же время нет нужды в получении указанных доказательств, когда возможно вынесение решения на основании установления формальных нарушений требований правовых норм, например, в части соблюдения процедуры согласования с собственниками помещений в многоквартирном доме использования принадлежащего им общего имущества. Напротив, необоснованное проведение по делу судебной экспертизы приведет лишь к дополнительным временным и финансовым издержкам сторон.

Приморского краевого суда от 13 июля 2015 г. по делу № 33-5807/2015. URL: <https://www.sudact.ru>.

¹ См., например: определения Верховного Суда РФ от 2 авг. 2016 г. № 36-КГ16-8, от 25 апр. 2017 г. № 4-КГ17-10. URL: <http://www.vsrfr.ru>.

² См., например: судебные акты по арбитражным делам № А50-856/2016, А50-11006/2017, А70-8319/2018. URL: <https://kad.arbitr.ru>; постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 1 сент. 2016 г. по делу № А56-63665/2015. URL: <https://ras.arbitr.ru>.

³ См. ст. 8, 24 и др. Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Собр. законодательства Рос. Федерации. 2015. № 29, ч. I, ст. 4344).

⁴ См.: *О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов капитального строительства*: постановление Правительства РФ от 4 дек. 2000 г. № 921 (утратило силу) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2000. № 50, ст. 4901; *Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений*: приказ Минэкономразвития России от 18 дек. 2015 г. № 953 // Официальный интернет-портал правовой информации. 2016. 9 марта. URL: <http://www.pravo.gov.ru>.

⁵ См., например, судебные акты по арбитражным делам № А03-22670/2016, А53-27349/2017. URL: <https://kad.arbitr.ru>.

⁶ См., например, судебные акты по арбитражным делам № А60-22391/2017 А51-19402/2018. URL: <https://kad.arbitr.ru>.

⁷ См. п. 1, 2 ч. 5 ст. 20 ЖК РФ, ст. 54 Градостроительного кодекса РФ. См. также, например: судебные акты по арбитражному делу № А50-6971/2008. URL: <https://kad.arbitr.ru>; апелляционное определение Приморского краевого суда от 6 июля 2016 г. по делу № 33-6893/2016. URL: <https://www.sudact.ru>.

prietor of an illegally redeveloped, remodeled or refurbished object requires taking a legal action against its new owner¹. In case of unauthorized party of a block of flats requires taking a negatory action against its new owner². A change of the proprietor of an illegally redeveloped, remodeled or refurbished object requires taking a legal action against its new owner³. In case of unauthorized construction of an entrance structure in a block of flats and its transfer together with an indoor space in a block of flats to a lessee for ownership and use, a negatory action must be taken against the property owner and the lessee (codefendants). On the other hand, if a lessee of a non-residential indoor space illegally places air-conditioners, boards, ventilation pipes and other objects on the common property, then the lessee will be the defendant in the case of their demounting. The property owner can be brought into the proceedings as a non-party intervener⁴.

These circumstances should be proved with due regard to the following features.

1. Holdings and conditions of the common property in a block of flats at a particular time period are very often evidenced by the information from the Cadastral Register⁵, materials of the technical survey (technical passports)⁶, design docu-

ments for a block of flats, including the archival data⁷. Along with that, the condition of the common property, including the facts of its unauthorized exploitation, modifications, can be evidenced by the timely prepared statements, including the ones involving the representatives of the property management companies, persons with special knowledge, representatives of the conflicting parties⁸. In this category of cases, the inspection reports prepared by the officers from the state housing surveillance bodies, construction surveillance units, etc., are crucial evidences⁹.

2. The fact of providing the common property to use to a third party or a property owner in a block of flats, which is approved of by the general meeting of the property owners, must be evidenced by the General Meeting Minutes or an Extract from the Minutes under the provisions of the Article 46 of the RF Housing Code. Failure to provide these documents makes it impossible to use other means in proof to evidence this circumstance.

Sometimes in this category of cases, dispute settlement requires special knowledge by attracting experts (to prepare the respective report) and by making a legal enquiry, including architectural and construction, construction and technical, design and technical, technical, chemical, ecological, sanitary and epidemiological ones. At the same time there is no need to obtain these evidences if it is possible to settle a dispute by finding the formal violations of the requirements within the legal provisions, for example, observation of the approval procedure with the property owners in a block of flats to use their commonly shared property. On the contrary, unreasonable legal enquiry can result in additional time and financial costs covered by the parties.

¹ See, e.g.: resolutions of the RF Supreme Court as of 2 August, 2016, No. 36-КГ16-8, as of 25 April, 2017, No. 4-КГ17-10. URL: <http://www.vsrfr.ru>.

² See, e.g., resolutions of appeal: Altay Regional Court as of 23 June, 2015, in the case No. 33-5762/2015; Primorye Regional Court as of 13 July, 2015, in the case No. 33-5807/2015. URL: <https://www.sudact.ru>.

³ See, e.g.: resolutions of the RF Supreme Court as of 2 August, 2016, No. 36-КГ16-8, as of 25 April, 2017, No. 4-КГ17-10. URL: <http://www.vsrfr.ru>.

⁴ See, e.g.: court orders in arbitration cases No. А50-856/2016, А50-11006/2017, А70-8319/2018. URL: <https://kad.arbitr.ru>; resolution of the Arbitration Court of North West District as of 1 September, 2016, in the case No. А56-63665/2015. URL: <https://ras.arbitr.ru>.

⁵ See Articles 8, 24, etc. of the Federal Law No. 218-FZ as of 13 July, 2015, "On National registration of property" (Collection of Legislative Acts of the Russian Federation. 2015. No. 29 (Part I). Art. 4344).

⁶ See: On state technical records and technical inventory of the overhauled objects in the Russian Federation: resolution No. 921 of the RF Government as of 4 December, 2000 (not valid) // Collection of Legislative Acts of the Russian Federation. 2000. No. 50. Art. 4901; On approval of the form for technical plan and requirements to prepare it, information types, declaration forms for the property objects, requirements to its preparation, information: Order No. 953 of the Ministry of Economic Development of Russia as of 18 December, 2015

// Official Internet portal of law-base information. 2016. 9 March. URL: <http://www.pravo.gov.ru>.

⁷ See, e.g., court orders in arbitration cases No. А03-22670/2016, А53-27349/2017. URL: <https://kad.arbitr.ru>.

⁸ See, e.g. court orders in arbitration cases No. А60-22391/2017 А51-19402/2018. URL: <https://kad.arbitr.ru>.

⁹ See Clauses 1, 2 Part 5 Article 20 of the RF Housing Code. Article 54 of the RF Housing Urban Planning Code. See also, e.g.: court orders in arbitration case No. А50-6971/2008. URL: <https://kad.arbitr.ru>; resolution of appeal in Primorye Regional Court as of 6 July, 2016, in the case No. 33-6893/2016. URL: <https://www.sudact.ru>.

Выводы

1. Основанием негативного иска об устранении нарушений права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме является длящееся воспрепятствование в пользовании им собственниками помещений в многоквартирном доме и иными законными владельцами, не связанное с утратой ими владения, а также создание угрозы таких нарушений права.

2. Использование, изменение общего имущества (его размера, конфигурации и др.) собственниками помещений в многоквартирном доме в отсутствие или с нарушением порядка проведения согласования с ними является самостоятельным и достаточным основанием для удовлетворения негативного иска собственника помещения в доме или управляющей организации об устранении возникших препятствий в пользовании общим имуществом и его восстановлении в прежнем состоянии.

3. Само по себе обеспечение пользования общим имуществом конкретного собственника помещения в многоквартирном доме или какой-то их группы не является самостоятельным основанием к отказу в удовлетворении негативного иска, заявленного к таким собственникам. Указанное положение распространяется в том числе на случаи самовольного размещения на фасаде многоквартирного дома вывесок, на общем имуществе – сетей телевидения, связи, информационно-телекоммуникационной сети Интернет. Изменение этого подхода возможно лишь в ситуации установления в законодательстве специального правового режима для регулирования определенных отношений.

4. Реконструкция, перепланировка, переустройство помещений многоквартирного дома в отсутствие необходимого согласования с собственниками помещений в нем не могут быть обусловлены («компенсированы») исключительно приведением помещения в соответствие с требованиями действующего законодательства (пожарной безопасности, строительных, санитарных норм и правил) и являются надлежащим основанием для заявления негативного иска.

5. Следует учитывать возможность заявления негативного иска и в ситуациях неправомерного ограничения использования общего имущества в многоквартирном доме по определенному целевому назначению (например, для

обеспечения проживания в доме, ведения предпринимательской деятельности) посредством негативного воздействия на лиц, его эксплуатирующих, посетителей многоквартирного дома.

6. К числу лиц, уполномоченных на заявление негативного иска в защиту права на общее имущество в многоквартирном доме, помимо собственников помещений в многоквартирном доме, которые могут воспользоваться этим правом как единолично, так и совместно, в том числе определенной группы, следует отнести, по общему правилу, управляющих многоквартирным домом организации и индивидуальных предпринимателей.

При этом должно учитываться наличие соответствующего процессуального интереса у конкретного собственника на заявление иска тогда, когда речь не идет об использовании (изменении) общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в этих ситуациях интерес предполагается в любом случае).

7. Ответчиком по негативному иску об устранении нарушения права собственности на общее имущество в многоквартирном доме может выступать не только лицо, изначально допустившее соответствующее нарушение, но и лицо, ставшее владельцем измененного объекта или объекта, выступающего средством нарушения права собственности.

8. К особенностям предмета доказывания при применении негативной защиты права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме следует отнести выяснение принципиального вопроса о наличии решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме либо товарищества собственников жилья о предоставлении ответчику права на использование, изменение общего имущества в многоквартирном доме. Факт принятия решения общим собранием собственников, членом товарищества может подтверждаться исключительно соответствующим протоколом. Когда заявление негативного иска не связано с неправомерным использованием, изменением общего имущества многоквартирного дома, в предмет доказывания включаются обстоятельства, свидетельствующие о совершении ответчиком противоправных действий, нарушающих иные права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме.

Conclusions

1. The reason for taking a negatory action to eliminate the breach of the right for the commonly shared ownership in common property in a block of flats is a longstanding obstacle in using the indoor spaces in a block of flats by the property owners and other legal proprietors not connected with the ownership loss and creating the threats for this breach.

2. Exploitation, modifications of the common property (its area, layout, etc.) of the property owners in a block of flats with no or violated approval procedure are independent and sufficient reasons for satisfying the negatory action of a property owner in the house or a property management company in eliminating the obstacles in using the common property and its restoration to its previous condition.

3. Providing the exploitation of the common property by a particular owner in a block of flats or any its structure is not an independent reason to reject the negatory action taken against these owners. This provision covers the situations of unauthorized placement of the boards on the façade of the block of flats, television, communications, Internet information telecommunications lines on the common property. The approach can be changed in case of establishing a special legal regime to regulate these relationships.

4. Redevelopment, remodeling, refurbishment of the indoor spaces in a block of flats with no appropriate approval from the property owners cannot be determined (“compensated”) only by bringing the spaces in line with the requirements of the acting legislation (fire safety, construction, sanitary rules and standards) and is a sufficient reason for taking a negatory action.

5. One should account for the possibility to take a negatory action in the situations of unauthorized limitation in using the common property in a block of flats for a particular purpose (for example, for residential purposes, for entrepreneurship activ-

ities) by a negative impact on the persons using it, staying in these indoor spaces in a block of flats.

7. The general rules states that property management companies and individual entrepreneurs should be referred to the persons authorized to take a negatory action to protect the right for the common property in a block of flats, besides the property owners in the block of flats who can apply this right both individually and jointly, including a particular group.

At the same time, one should account for the respective procedural interest at a particular owner to take a legal action when the case is not about the use (modification) of the common property of the property owners in a block of flats (here the interest is supposed to exist in any case).

8. A defendant in the case with a negatory action to eliminate the breach of ownership in common property in a block of flats can be both a person who initially commits the violation and a person who becomes an owner of the modified object or an object serving to be the means of property right violation.

9. Finding the answer to the question of the existence of the decision from the general meeting of the property owners in a block of flats or condominium on providing the approval to use, to modify the common property in a block of flats is one of the features of the fact in proof in case of negatory protection of the commonly shared ownership in the common property in a block of flats. The decision of the general meeting of the property owners, members of the condominium can only be evidenced by the appropriate minutes. When a negatory action is not connected with unauthorized exploitation, modification of the common property in a block of flats, the fact in proof includes the circumstances which evidence the unlawful acts by the defendant which violate other rights and legally protected interests of the property owners in a block of flats.

Библиографический список

1. *Афонина А. В.* Размещение информационных и рекламных вывесок [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. *Братусь М. Б.* О соотношении (конкуренции) вещно-правовых и обязательственно-правовых способов защиты права собственности // Журнал российского права. 2005. № 6. С. 128–134.
3. *Буйнова Ю. В.* Правовые проблемы переустройства (перепланировки) жилых помещений // Юрист. 2007. № 9. С. 25–27.
4. *Власова О. И.* Правовое регулирование отношений собственности на общее имущество многоквартирного дома: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2008. 21 с.
5. *Гордеев Д. П.* Подходы к регулированию содержания общего имущества в многоквартирном доме // Жилищное право. 2006. № 6. С. 11–28.
6. *Гуцин В. В., Курганова Л. С.* Перепланировка и переустройство жилого помещения // Жилищное право. 2006. № 4. С. 13–15.
7. *Дуксин П. А.* Проблемы возникновения права общей долевой собственности на земельный участок у собственников помещений многоквартирного жилого дома // Законодательство и экономика. 2009. № 6. С. 44–48.
8. *Егоров А. В., Ерохова М. А., Ширвиндт А. М.* Обобщение применения арбитражными судами норм ГК РФ о вещно-правовых способах защиты права // Вестник гражданского права. 2007. № 4. С. 108–140.
9. *Егоров А. В.* Общая долевая собственность: механизм защиты прав сособственников // Вестник гражданского права. 2012. № 4. С. 4–41.
10. *Зарубин А. В.* Особенности применения вещно-правовых способов защиты к доле в праве общей собственности // Гражданское право. 2017. № 5. С. 21–24.
11. *Киракосян С. А.* Рекламная конструкция или вывеска? // Юрист. 2012. № 17. С. 27–30.
12. *Ковтков Д. И.* Перепланировка и реконструкция жилого помещения: различия, правовое регулирование, практика // Юрист. 2009. № 9. С. 37–46.
13. *Краснокутский В. А.* Защита права собственности // Римское частное право: учеб-
- ник / под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского. М.: Юрист, 2004. 544 с.
14. *Кудина С. А.* Осуществление правомочий собственника общего имущества в многоквартирном доме: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2010. 33 с.
15. *Ласкина Н. В.* Капитальный ремонт, реконструкция, переустройство и перепланировка объектов недвижимости: юридические аспекты [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
16. *Латыпов Д. Н.* Признание права как способ защиты гражданских прав: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Пермь, 2010. 30 с.
17. *Макеев П.* О порядке предоставления земельных участков под многоквартирными домами в общую долевую собственность собственников помещений // Жилищное право. 2013. № 1. С. 75–85.
18. *Маркова И. В.* Управление общим имуществом в многоквартирном доме как разновидность управления имуществом собственника: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Самара, 2009. 27 с.
19. *Морева И. М.* Правовая природа признания зарегистрированного права отсутствующим // Lex russica. 2016. № 9. С. 62–73.
20. *Оганесян А. Н.* Особенности применения вещно-правовых способов защиты гражданских прав на недвижимое имущество: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2012. 27 с.
21. *Осипова Л. В.* Иск о признании права отсутствующим в арбитражной практике // Вестник арбитражной практики. 2018. № 6. С. 3–9.
22. *Певницкий С. Г.* Вещные права на имущество в многоквартирных домах: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2006. 22 с.
23. *Певницкий С. Г.* Общее имущество многоквартирного дома как объект права общей долевой собственности // Нотариус. 2005. № 3. С. 37–39.
24. *Пискунова М. Г., Киндеева Е. А.* Реконструкция и перепланировка: особенности регистрации и технического учета // ЭЖ-Юрист. 2006. № 23.
25. *Подшивалов Т. П.* Негаторный иск: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2011. 22 с.
26. *Сидоренко А. Д., Чефранова Е. А.* Особенности правового режима общей долевой

References

1. *Afonina A. V.* *Razmeshchenie informatsionnykh i reklamnykh vyvesok* [Placement of Information and Commercial Signboards]. Access from the legal reference system 'ConsultantPlus'. (In Russ.).
2. *Bratus' M. B.* *O sootnoshenii (konkurentzii) veshchno-pravovykh i obyazatel'stvenno-pravovykh sposobov zashchity prava sobstvennosti* [Correlation of in rem and in personam methods of protection of the right of ownership]. *Zhurnal rossiyskogo prava – Journal of Russian Law*. 2005. Issue 6. Pp. 128–134. (In Russ.).
3. *Buynova Yu. V.* *Pravovye problemy pereustroystva (pereplanirovki) zhilykh pomeshcheniy* [Legal Issues of Reorganization (Alterations) of Living Accommodations]. *Yurist – Jurist*. 2007. Issue 9. Pp. 25–27. (In Russ.).
4. *Vlasova O. I.* *Pravovoe regulirovanie otnosheniy sobstvennosti na obshchee imushchestvo mnogokvartirnogo doma: avtoref. dis. ... kand. yurid. nauk* [Legal Regulation of Ownership Relationships in Common Property in a Block of: Synopsis of Cand. jurid. sci. diss.]. Moscow, 2008. 21 p. (In Russ.).
5. *Gordeev D. P.* *Podkhody k regulirovaniyu s orderzhaniya obshchego imushchestva v mnogokvartirnom dome* [Approaches to Regulation of the Maintenance of Common Property in a Block of Flats]. *Zhilishchnoe pravo – Housing Law*. 2006. Issue 6. Pp. 11–28. (In Russ.).
6. *Gushchin V. V., Kurganova L. S.* *Pereplanirovka i pereustroystvo zhilogo pomeshcheniya* [Alterations and Reorganization of a Living Accommodation]. *Zhilishchnoe pravo – Housing Law*. 2006. Issue 4. Pp. 13–15. (In Russ.).
7. *Duksin P. A.* *Problemy vozniknoveniya prava obshchey dolevoy sobstvennosti na zemel'nyy uchastok u sobstvennikov pomeshcheniy mnogokvartirnogo zhilogo doma* [Issues of Creation of Commonly Shared Ownership Right for a Land Plot in Property Owners in a Block of]. *Zakonodatel'stvo i ekonomika – Legislation and Economics*. 2009. Issue 6. Pp. 44–48. (In Russ.).
8. *Egorov A. V., Erokhova M. A., Shirvindt A. M.* *Obobshchenie primeneniya arbitrazhnymi sudami norm GK RF o veshchno-pravovykh sposobakh zashchity prava* [Summarizing the Application of the RF Civil Code Norms Regulating Proprietary Remedies by Arbitration Courts]. *Vestnik grazhdanskogo prava – Civil Law Review*. 2007. Issue 4. Pp. 108–140. (In Russ.).
9. *Egorov A. V.* *Obshchaya dolevaya sobstvennost': mekhanizm zashchity prav sosobstvennikov* [Joint Shared Ownership: Remedies for Joint Owners' Rights Protection]. *Vestnik grazhdanskogo prava – Civil Law Review*. 2012. Issue 4. Pp. 4–41. (In Russ.).
10. *Zarubin A. V.* *Osobennosti primeneniya veshchno-pravovykh sposobov zashchity k доле v prave obshchey sobstvennosti* [Peculiarities of Application of Proprietary Protection Methods to Share in Common Property Right]. *Grazhdanskoe pravo – Civil Law*. 2017. Issue 5. Pp. 21–24. (In Russ.).
11. *Kirakosyan S. A.* *Reklamnaya konstruktsiya ili vyveska? [Advertising Construction or a Signboard?]*. *Yurist – Jurist*. 2012. Issue 17. Pp. 27–30. (In Russ.).
12. *Kovtkov D. I.* *Pereplanirovka i rekonstruktsiya zhilogo pomeshcheniya: razlichiya, pravovoe regulirovanie, praktika* [Alterations and Reconstruction of Living Accommodation: Differences, Legal Regulation, Practice]. *Yurist – Jurist*. 2009. Issue 9. Pp. 37–46. (In Russ.).
13. *Krasnokutskiy V. A.* *Zashchita prava sobstvennosti* [Protection of Property Right]. *Rimskoe chastnoe pravo: uchebnik / pod red. I. B. Novitskogo, I. S. Pereterskogo* [Roman Private Law: Textbook; ed. by I. B. Novitskiy, I. S. Pereterskiy]. Moscow, 2004. 544 p. (In Russ.).
14. *Kudina S. A.* *Osushchestvlenie pravomochiy sobstvennika obshchego imushchestva v mnogokvartirnom dome: avtoref. dis. ... kand. yurid. nauk* [Executing the Powers of a Common Property Owner in a Block of Flats: Synopsis of Cand. jurid. sci. diss.]. Volgograd, 2010. 33 p. (In Russ.).
15. *Laskina N. V.* *Kapital'nyy remont, rekonstruktsiya, pereustroystvo i pereplanirovka ob'ektov nedvizhimosti: yuridicheskie aspekty* [Overhaul, Reconstruction, Reorganization and Alterations of Real Estate Units: Juridical Aspects]. Access from the legal reference system "ConsultantPlus". (In Russ.).
16. *Latypov D. N.* *Priznanie prava kak sposob zashchity grazhdanskikh prav: avtoref. dis. ... kand. yurid. nauk* [Recognition of Right as a Remedy for Civil Rights: Synopsis of Cand. jurid. sci. diss.]. Perm, 2010. 30 p. (In Russ.).

- собственности на общее имущество в многоквартирном доме // Нотариус. 2004. № 6. С. 29–40.
27. Спор о признании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения незаконной (на основании судебной практики Московского городского суда) // Помощник адвоката: электрон. журн. 2019. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
28. Степанов В.В. Процессуальные формы, опосредующие защиту прав сообщества собственников помещений в многоквартирном доме // Арбитражный и гражданский процесс. 2018. № 8. С. 23–27.
29. Степанов В.В. Управляющие организации как субъекты права на обращение в суд в защиту прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме // Закон и право. 2018. № 7. С. 63–66.
30. Стрембелев С.В. Вещно-правовой эффект реконструкции зданий // Вестник гражданского права. 2010. № 3. С. 131–146.
31. Стрембелев С.В. Правовые аспекты размещения рекламных конструкций на элементах общего имущества многоквартирного дома // Арбитражные споры. 2009. № 3. С. 113–121.
32. Стрембелев С.В. Правовые проблемы управления многоквартирными домами: роль ТСЖ. М.: Библиотечка «Российской газеты», 2012. Вып. 12. 143 с.
33. Стрембелев С.В. Управление общим имуществом многоквартирного дома: коммерческо-правовой аспект: дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2009. 221 с.
34. Фоков А. П. Проблемы права общей собственности: теоретические и практические аспекты: дис. ... д-ра юрид. наук. Рязань, 2003. 336 с.
35. Халдеев А.В. О концепции «жилища» в практике Европейского суда по правам человека // Жилищное право. 2007. № 5. С. 3–11. № 6. С. 41–50. № 7. С. 3–18.
36. Ходыкин Д. Перепланировка жилья – проблема узаконивания и пути ее решения // Жилищное право. 2018. № 10. С. 27–37.
37. Чефранова Е. А., Сидоренко А. Д. Общее имущество в многоквартирном жилом доме и его функциональная дифференциация // Семейное и жилищное право. 2015. № 4. С. 39–44.
38. Шандурский Д. И. Правовая природа института организационного группового иска в России // Вестник гражданского процесса. 2018. № 6. С. 208–225.
39. Шатихин Н. В. Гражданско-правовые аспекты применения вещно-правовых средств защиты права собственности: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2010. 26 с.
40. Шафир А. М. Практика построения договорных отношений операторов связи с владельцами зданий при оказании услуг абонентам // Юрист. 2012. № 3. С. 24–29.
41. Щелкунова Т. С. О проблемах разграничения понятий «реклама» и «вывеска» // Арбитражные споры. 2011. № 4. С. 88–99.
42. Ярков В. В. Групповой иск в проекте единого ГПК России // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2015. № 8. С. 100–111.
43. Яхогов П. В. Историко-правовой анализ механизма защиты прав собственности в Римской империи // История государства и права. 2007. № 16. С. 29–30.
44. Klonoff R.H. Class Actions and Other Multi-Party Litigation in a Nutshell. West Group Publishing. 2004. 402 p.
45. Karlsgodt P. G. World Class Actions: A Guide to Group and Representative Actions around the Globe. Oxford University Press. 2012. 854 p.
46. Schneider B. Das schweizerische Miteigentumsrecht. Bern, 1973. Цит. по: Егоров А. В. Общая долевая собственность: механизм защиты прав собственников // Вестник гражданского права. 2012. № 4. С. 4–41.
47. Wieling H. J. Sachenrecht. Bd. 1. 5. Aufl. Berlin; Heidelberg: Springer, 2006. Цит. по: Егоров А.В. Общая долевая собственность: механизм защиты прав собственников // Вестник гражданского права. 2012. № 4. С. 4–41.
48. Yeazell S.C. From Medieval Group Litigation to the Modern Class Action. New Haven: Yale University Press. 1987. 312 p.

17. Makeev P. O poryadke predostavleniya zemel'nykh uchastkov pod mnogokvartirnymi domami v obshchuyu dolevuyu sobstvennost' sobstvennikov pomeshcheniy [On a Procedure for Granting the Land Plots under Blocks of Flats for Joint Shared Ownership of Property Owners]. Zhilishchnoe pravo – Housing Law. 2013. Issue 1. Pp. 75–85. (In Russ.).
18. Markova I. V. Upravlenie obshchim imushchestvom v mnogokvartirnom dome kak raznovidnost' upravleniya imushchestvom sobstvennika: avtoref. dis. ... kand. jurid. nauk [Management of Common Property in a Block of Flats as a Type of an Owner's Property Management: Synopsis of Cand. jurid. sci. diss.]. Samara, 2009. 27 p. (In Russ.).
19. Moreva I. M. Pravovaya priroda priznaniya zaregistrirovannogo prava otsutstvuyushchim [The Legal Nature of Declaration of the Registered Right as Absent]. Lex russica – Lex Russica. 2016. Issue 9. Pp. 62–73. (In Russ.).
20. Oganessian A. N. Osobennosti primeneniya veshchno-pravovykh sposobov zashchity grazhdanskikh prav na nedvizhimoe imushchestvo: avtoref. dis. ... kand. jurid. nauk [Features of Applying Proprietary Remedies for Civil Rights to Real Property: Synopsis of Cand. jurid. sci. diss.]. Moscow, 2012. 27 p. (In Russ.).
21. Osipova L. V. Isk o priznanii prava otsutstvuyushchim v arbitrazhnoy praktike [A Claim for Recognition of the Right as Absent in Arbitration Practice]. Vestnik arbitrazhnoy praktiki – Vestnik Arbitrazhnoy Praktiki. 2018. Issue 6. Pp. 3–9. (In Russ.).
22. Pevnitskiy S. G. Veshchnye prava na imushchestvo v mnogokvartirnykh domakh: avtoref. dis. ... kand. jurid. nauk [Real Property Rights in Blocks of Flats: Synopsis of Cand. jurid. sci. diss.]. Moscow, 2006. 22 p. (In Russ.).
23. Pevnitskiy S. G. Obshchee imushchestvo mnogokvartirnogo doma kak ob"ekt prava obshchey dolevoy sobstvennosti [Common Property in a Block of Flats as an Object of Joint Shared Ownership Right]. Notarius – Notary. 2005. Issue 3. Pp. 37–39. (In Russ.).
24. Piskunova M. G., Kindeeva E. A. Rekonstruktsiya i pereplanirovka: osobennosti registratsii i tekhnicheskogo ucheta [Reconstruction and Alterations: Features of Registration and Technical Management]. EZh-Yurist – EZh-Jurist. 2006. Issue 23. (In Russ.).
25. Podshivalov T. P. Negatornyy isk: avtoref. dis. ... kand. jurid. nauk [Negatory Action: Synopsis of Cand. jurid. sci. diss.]. Saratov, 2011. 22 p. (In Russ.).
26. Sidorenko A. D., Chefranova E. A. Osobennosti pravovogo rezhima obshchey dolevoy sobstvennosti na obshchee imushchestvo v mnogokvartirnom dome [Features of Legal Regime of Joint Shared Ownership of Common Property in a Block of Flats]. Notarius – Notary. 2004. Issue 6. Pp. 29–40. (In Russ.).
27. Spor o priznanii pereustroystva i (ili) pereplanirovki zhilogo pomeshcheniya nezakonnoy (na osnovanii sudebnoy praktiki Moskovskogo gorodskogo suda) [Disputes over Declaring the Reorganization and (or) Alterations of a Living Accommodation to be Illegal (from Judicial Practice of Moscow City Court)]. Pomoshchnik advokata: elektron. zhurn – Associate Lawyer: Electronic Journal. 2019. Access from the legal reference system 'ConsultantPlus'. (In Russ.).
28. Stepanov V. V. Protsessual'nye formy, oposreduyushchie zashchitu prav soobshchestva sobstvennikov pomeshcheniy v mnogokvartirnom dome [Procedural Forms Mediating Protection of Rights of the Community of Apartment Block Premise Owners]. Arbitrazhnyy i grazhdanskiy protsess – Arbitrazh and Civil Procedure. 2018. Issue 8. Pp. 23–27. (In Russ.).
29. Stepanov V. V. Upravlyayushchie organizatsii kak sub"ekty prava na obrashchenie v sud v zashchitu prav i zakonnykh interesov sobstvennikov pomeshcheniy v mnogokvartirnom dome [Property Management Companies as Subjects of Right to Take a Legal Action to Protect the Rights and Legal Interests of Property Owners in a Block of Flats]. Zakon i pravo – Law and Legislation. 2018. Issue 7. Pp. 63–66. (In Russ.).
30. Strembelev S. V. Veshchno-pravovoy effekt rekonstruktsii zdaniy [Proprietary Effect of Buildings Reconstruction]. Vestnik grazhdanskogo prava – Civil Law Review. 2010. Issue 3. Pp. 131–146. (In Russ.).
31. Strembelev S. V. Pravovye aspekty razmeshcheniya reklamnykh konstruktсий na elementakh obshchego imushchestva mnogokvartirnogo doma [Legal Aspects of Placement of Advertising Constructions on the Elements of Common Property in a Block of Flats]. Arbi-

References

1. Afonina A. V. *Razmeshchenie informatsionnykh i reklamnykh vyvesok* [Placement of Information and Commercial Signboards]. Access from the legal reference system 'ConsultantPlus'. (In Russ.).
2. Bratus' M. B. *O sootnoshenii (konkurentsii) veshchno-pravovykh i obyazatel'stvenno-pravovykh sposobov zashchity prava sobstvennosti* [Correlation of in rem and in personam methods of protection of the right of ownership]. *Zhurnal rossiyskogo prava – Journal of Russian Law*. 2005. Issue 6. Pp. 128–134. (In Russ.).
3. Buynova Yu. V. *Pravovye problemy pereustroystva (pereplanirovki) zhilykh pomeshcheniy* [Legal Issues of Reorganization (Alterations) of Living Accommodations]. *Yurist – Jurist*. 2007. Issue 9. Pp. 25–27. (In Russ.).
4. Vlasova O. I. *Pravovoe regulirovanie otnosheniy sobstvennosti na obshchee imushchestvo mnogokvartirnogo doma: avtoref. dis. ... kand. jurid. nauk* [Legal Regulation of Ownership Relationships in Common Property in a Block of: Synopsis of Cand. jurid. sci. diss.]. Moscow, 2008. 21 p. (In Russ.).
5. Gordeev D. P. *Podkhody k regulirovaniyu s orderzhaniya obshchego imushchestva v mnogokvartirnom dome* [Approaches to Regulation of the Maintenance of Common Property in a Block of Flats]. *Zhilishchnoe pravo – Housing Law*. 2006. Issue 6. Pp. 11–28. (In Russ.).
6. Gushchin V. V., Kurganova L. S. *Pereplanirovka i pereustroystvo zhilogo pomeshcheniya* [Alterations and Reorganization of a Living Accommodation]. *Zhilishchnoe pravo – Housing Law*. 2006. Issue 4. Pp. 13–15. (In Russ.).
7. Duxin P. A. *Problemy vozniknoveniya prava obshchey dolevoy sobstvennosti na zemel'nyy uchastok u sobstvennikov pomeshcheniy mnogokvartirnogo zhilogo doma* [Issues of Creation of Commonly Shared Ownership Right for a Land Plot in Property Owners in a Block of]. *Zakonodatel'stvo i ekonomika – Legislation and Economics*. 2009. Issue 6. Pp. 44–48. (In Russ.).
8. Egorov A. V., Erokhova M. A., Shirvindt A. M. *Obobshchenie primeneniya arbitrazhnymi sudami norm GK RF o veshchno-pravovykh sposobakh zashchity prava* [Summarizing the Application of the RF Civil Code Norms Regulating Proprietary Remedies by Arbitration Courts]. *Vestnik grazhdanskogo prava – Civil Law Review*. 2007. Issue 4. Pp. 108–140. (In Russ.).
9. Egorov A. V. *Obshchaya dolevaya sobstvennost': mekhanizm zashchity prav sosobstvennikov* [Joint Shared Ownership: Remedies for Joint Owners' Rights Protection]. *Vestnik grazhdanskogo prava – Civil Law Review*. 2012. Issue 4. Pp. 4–41. (In Russ.).
10. Zarubin A. V. *Osobennosti primeneniya veshchno-pravovykh sposobov zashchity k dole v prave obshchey sobstvennosti* [Peculiarities of Application of Proprietary Protection Methods to Share in Common Property Right]. *Grazhdanskoe pravo – Civil Law*. 2017. Issue 5. Pp. 21–24. (In Russ.).
11. Kirakosyan S. A. *Reklamnaya konstruktsiya ili vyveska?* [Advertising Construction or a Signboard?]. *Yurist – Jurist*. 2012. Issue 17. Pp. 27–30. (In Russ.).
12. Kovtkov D. I. *Pereplanirovka i rekonstruktsiya zhilogo pomeshcheniya: razlichiya, pravovoe regulirovanie, praktika* [Alterations and Reconstruction of Living Accommodation: Differences, Legal Regulation, Practice]. *Yurist – Jurist*. 2009. Issue 9. Pp. 37–46. (In Russ.).
13. Krasnokutskiy V. A. *Zashchita prava sobstvennosti* [Protection of Property Right]. *Rimskoe chastnoe pravo: uchebnik / pod red. I. B. Novitskogo, I. S. Pereterskogo* [Roman Private Law: Textbook; ed. by I. B. Novitskiy, I. S. Pereterskiy]. Moscow, 2004. 544 p. (In Russ.).
14. Kudina S. A. *Osushchestvlenie pravomochiy sobstvennika obshchego imushchestva v mnogokvartirnom dome: avtoref. dis. ... kand. jurid. nauk* [Executing the Powers of a Common Property Owner in a Block of Flats: Synopsis of Cand. jurid. sci. diss.]. Volgograd, 2010. 33 p. (In Russ.).
15. Laskina N. V. *Kapital'nyy remont, rekonstruktsiya, pereustroystvo i pereplanirovka ob'ektov nedvizhimosti: yuridicheskie aspekty* [Overhaul, Reconstruction, Reorganization and Alterations of Real Estate Units: Juridical Aspects]. Access from the legal reference system "ConsultantPlus". (In Russ.).
16. Latypov D. N. *Priznanie prava kak sposob zashchity grazhdanskikh prav: avtoref. dis. ... kand. jurid. nauk* [Recognition of Right as a Remedy for Civil Rights: Synopsis of Cand. jurid. sci. diss.]. Perm, 2010. 30 p. (In Russ.).
17. Makeev P. *O poryadke predostavleniya zemel'nykh uchastkov pod mnogokvartirnymi domami v obshchuyu dolevuyu sobstvennost' sobstvennikov pomeshcheniy* [On a Procedure for Granting the Land Plots under Blocks of Flats for Joint Shared Ownership of Property trazhnye spory – Arbitration Disputes. 2009. Issue 3. Pp. 113–121. (In Russ.).
32. Strembelev S. V. *Pravovye problemy upravleniya mnogokvartirnymi domami: rol' TSZh* [Legal Issues of Managing Blocks of Flats: Condominium Partnership Role]. Moscow, 2012. Issue 12. 143 p. (In Russ.).
33. Strembelev S. V. *Upravlenie obshchim imushchestvom mnogokvartirnogo doma: kommerchesko-pravovoy aspekt: dis. ... kand. jurid. nauk* [Management of Common Property in a Block of Flats: Commercial and Legal Aspects: Cand. jurid. sci. diss.]. St. Petersburg, 2009. 221 p. (In Russ.).
34. Fokov A. P. *Problemy prava obshchey sobstvennosti: teoreticheskie i prakticheskie aspekty: dis. ... d-ra jurid. nauk* [Issues of Common Property Right: Theoretical and Practical Aspects: Dr. jurid. sci. diss.]. Rязan, 2003. 336 p. (In Russ.).
35. Khaldeev A. V. *O kontseptsii «zhilishcha» v praktike Evropeyskogo suda po pravam cheloveka* [On the Notion of Dwelling in the Practice of European Court of Human Rights]. *Zhilishchnoe pravo – Housing Law*. 2007. Issue 5. Pp. 3–11. Issue 6. Pp. 41–50. Issue 7. Pp. 3–18. (In Russ.).
36. Khodykin D. *Pereplanirovka zhil'ya – problema uzakonivaniya i puti ee resheniya* [Alterations of Dwelling – Legitimation Problem and Possible Solutions]. *Zhilishchnoe pravo – Housing Law*. 2018. Issue 10. Pp. 27–37. (In Russ.).
37. Chefranova E. A., Sidorenko A. D. *Obshchee imushchestvo v mnogokvartirnom zhilom dome i ego funktsional'naya differentsiatsiya* [Common Property in Blocks of Flats and Functional Differentiation Thereof]. *Semeynoe i zhilishchnoe pravo – Family and Housing Law*. 2015. Issue 4. Pp. 39–44. (In Russ.).
38. Shandurskiy D. I. *Pravovaya priroda instituta organizatsionnogo gruppovogo iska v Rossii* [Legal Nature of Representative Actions in Russia]. *Vestnik grazhdanskogo protsesssa – Herald of Civil Procedure*. 2018. Issue 6. Pp. 208–225. (In Russ.).
39. Shatikhin N. V. *Grazhdansko-pravovye aspekty primeneniya veshchno-pravovykh sredstv zashchity prava sobstvennosti: avtoref. dis. ... kand. jurid.* [Civil Law Aspects of Applying Proprietary Remedies for Property Right: Synopsis of Cand. jurid. sci. diss.]. Moscow, 2010. 26 p. (In Russ.).
40. Shafir A. M. *Praktika postroeniya dogovornykh otnosheniy operatorov svyazi s vladel'tsami zdanij pri okazanii uslug abonentam* [Practice of Building of Contractual Relations of Communications Provider with Possessors of Buildings When Rendering Services to Clients]. *Yurist – Jurist*. 2012. Issue 3. Pp. 24–29. (In Russ.).
41. Shchelkunova T. S. *O problemakh razgranicheniya ponyatiy «reklama» i «vyveska»* [On the Issues of Differentiating the Concepts of Advertisement and Signboard]. *Arbitrazhnye spory – Arbitration Disputes*. 2011. Issue 4. Pp. 88–99. (In Russ.).
42. Yarkov V. V. *Gruppovoy isk v proekte edinogo GPK Rossii* [Class Action in the Project of the Unified Code of Civil Procedure]. *Vestnik ekonomicheskogo pravosudiya Rossiyskoy Federatsii – Herald of Economic Justice*. 2015. Issue 8. Pp. 100–111. (In Russ.).
43. Yakhogoev R. V. *Istoriko-pravovoy analiz mekhanizma zashchity prav sobstvennosti v Rimskoy imperii* [Historical and Legal Analysis of Property Rights Protection Mechanism in the Roman Empire]. *Istoriya gosudarstva i prava – History of State and Law*. 2007. Issue 16. Pp. 29–30. (In Russ.).
44. Klonoff R. H. *Class Actions and Other Multi-Party Litigation in a Nutshell*. West Group Publishing, 2004. 402 p. (In Eng.).
45. Karlsgodt P. G. *World Class Actions: A Guide to Group and Representative Actions around the Globe*. Oxford University Press, 2012. 854 p. (In Eng.).
46. Schneider B. *Das schweizerische Miteigentumsrecht*. Bern, 1973. Cit. ex: Egorov A. V. *Obshchaya dolevaya sobstvennost': mekhanizm zashchity prav sosobstvennikov* [Joint Shared Ownership: Mechanism for Joint Owners' Rights Protection]. *Vestnik grazhdanskogo prava – Civil Law Review*. 2012. Issue 4. Pp. 4–41. (In Germ.).
47. Wieling H. J. *Sachenrecht*. Bd. 1. 5. Aufl. Berlin; Heidelberg: Springer, 2006. Cit. ex: Egorov A. V. *Obshchaya dolevaya sobstvennost': mekhanizm zashchity prav sosobstvennikov* [Joint Shared Ownership: Mechanism for Joint Owners' Rights Protection]. *Vestnik grazhdanskogo prava – Civil Law Review*. 2012. Issue 4. Pp. 4–41. (In Germ.).
48. Yeazell S. C. *From Medieval Group Litigation to the Modern Class Action*. New Haven: Yale University Press, 1987. 312 p. (In Eng.).

- Owners]. *Zhilishchnoe pravo* – Housing Law. 2013. Issue 1. Pp. 75–85. (In Russ.).
18. *Markova I. V. Upravlenie obshchim imushchestvom v mnogokvartirnom dome kak raznovidnost' upravleniya imushchestvom sobstvennika: avtoref. dis. ... kand. yurid. nauk* [Management of Common Property in a Block of Flats as a Type of an Owner's Property Management: Synopsis of Cand. jurid. sci. diss.]. Samara, 2009. 27 p. (In Russ.).
 19. *Moreva I. M. Pravovaya priroda priznaniya zaregistrirovannogo prava otсутstviyushchim* [The Legal Nature of Declaration of the Registered Right as Absent]. *Lex russica* – *Lex Russica*. 2016. Issue 9. Pp. 62–73. (In Russ.).
 20. *Oganesyan A. N. Osobennosti primeneniya veshchno-pravovykh sposobov zashchity grazhdanskikh prav na nedvizhimoe imushchestvo: avtoref. dis. ... kand. yurid. nauk* [Features of Applying Proprietary Remedies for Civil Rights to Real Property: Synopsis of Cand. jurid. sci. diss.]. Moscow, 2012. 27 p. (In Russ.).
 21. *Osipova L. V. Isk o priznanii prava otсутstviyushchim v arbitrazhnoy praktike* [A Claim for Recognition of the Right as Absent in Arbitration Practice]. *Vestnik arbitrazhnoy praktiki* – *Vestnik Arbitrazhnoy Praktiki*. 2018. Issue 6. Pp. 3–9. (In Russ.).
 22. *Pevnitskiy S. G. Veshchnye prava na imushchestvo v mnogokvartirnykh domakh: avtoref. dis. ... kand. yurid. nauk* [Real Property Rights in Blocks of Flats: Synopsis of Cand. jurid. sci. diss.]. Moscow, 2006. 22 p. (In Russ.).
 23. *Pevnitskiy S. G. Obshcheye imushchestvo mnogokvartirnogo doma kak ob"ekt prava obshchey dolevoy sobstvennosti* [Common Property in a Block of Flats as an Object of Joint Shared Ownership Right]. *Notarius* – *Notary*. 2005. Issue 3. Pp. 37–39. (In Russ.).
 24. *Piskunova M. G., Kindeeva E. A. Rekonstruktsiya i pereplanirovka: osobennosti registratsii i tekhnicheskogo ucheta* [Reconstruction and Alterations: Features of Registration and Technical Management]. *EZh-Yurist* – *EZh-Jurist*. 2006. Issue 23. (In Russ.).
 25. *Podshivalov T. P. Negatornyy isk: avtoref. dis. ... kand. yurid. nauk* [Negatory Action: Synopsis of Cand. jurid. sci. diss.]. Saratov, 2011. 22 p. (In Russ.).
 26. *Sidorenko A. D., Chefranova E. A. Osobennosti pravovogo rezhima obshchey dolevoy sobstvennosti na obshcheye imushchestvo v mnogokvartirnom dome* [Features of Legal Regime of Joint Shared Ownership of Common Property in a Block of Flats]. *Notarius* – *Notary*. 2004. Issue 6. Pp. 29–40. (In Russ.).
 27. *Spor o priznanii pereustroystva i (ili) pereplanirovki zhilogo pomeshcheniya nezakonnoy (na osnovanii sudebnoy praktiki Moskovskogo gorodskogo suda)* [Disputes over Declaring the Reorganization and (or) Alterations of a Living Accommodation to be Illegal (from Judicial Practice of Moscow City Court)]. *Pomoshchnik advokata: elektron. zhurn* – *Associate Lawyer: Electronic Journal*. 2019. Access from the legal reference system 'ConsultantPlus'. (In Russ.).
 28. *Stepanov V. V. Protsessual'nye formy, oposreduyushchie zashchitu prav sobstvenstva sobstvennikov pomeshcheniy v mnogokvartirnom dome* [Procedural Forms Mediating Protection of Rights of the Community of Apartment Block Premise Owners]. *Arbitrazhnyy i grazhdanskiy protsess* – *Arbitrazh and Civil Procedure*. 2018. Issue 8. Pp. 23–27. (In Russ.).
 29. *Stepanov V. V. Upravlyayushchie organizatsii kak sub"ekty prava na obrashchenie v sud v zashchitu prav i zakonnykh interesov sobstvennikov pomeshcheniy v mnogokvartirnom dome* [Property Management Companies as Subjects of Right to Take a Legal Action to Protect the Rights and Legal Interests of Property Owners in a Block of Flats]. *Zakon i pravo* – *Law and Legislation*. 2018. Issue 7. Pp. 63–66. (In Russ.).
 30. *Strembelev S. V. Veshchno-pravovoy effekt rekonstruktsii zdaniy* [Proprietary Effect of Buildings Reconstruction]. *Vestnik grazhdanskogo prava* – *Civil Law Review*. 2010. Issue 3. Pp. 131–146. (In Russ.).
 31. *Strembelev S. V. Pravovye aspekty razmeshcheniya reklamnykh konstruksiy na elementakh obshchego imushchestva mnogokvartirnogo doma* [Legal Aspects of Placement of Advertising Constructions on the Elements of Common Property in a Block of Flats]. *Arbitrazhnye spory* – *Arbitration Disputes*. 2009. Issue 3. Pp. 113–121. (In Russ.).
 32. *Strembelev S. V. Pravovye problemy upravleniya mnogokvartirnymi domami: rol' TShZ* [Legal Issues of Managing Blocks of Flats: Condominium Partnership Role]. Moscow, 2012. Issue 12. 143 p. (In Russ.).
 33. *Strembelev S. V. Upravlenie obshchim imushchestvom mnogokvartirnogo doma: kommerchesko-pravovoy aspekt: dis. ... kand. yurid. nauk* [Management of Common Property in a Block of Flats: Commercial and Legal Aspects: Cand. jurid. sci. diss.]. St. Petersburg, 2009. 221 p. (In Russ.).
 34. *Fokov A. P. Problemy prava obshchey sobstvennosti: teoreticheskie i prakticheskie* / под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского. М.: Юристъ, 2004. 544 с.
 14. *Кудина С. А. Осуществление правомочий собственника общего имущества в многоквартирном доме: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2010. 33 с.*
 15. *Ласкина Н. В. Капитальный ремонт, реконструкция, переустройство и перепланировка объектов недвижимости: юридические аспекты* [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
 16. *Латыпов Д. Н. Признание права как способ защиты гражданских прав: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Пермь, 2010. 30 с.*
 17. *Макеев П. О порядке предоставления земельных участков под многоквартирными домами в общую долевую собственность собственников помещений* // *Жилищное право*. 2013. № 1. С. 75–85.
 18. *Маркова И. В. Управление общим имуществом в многоквартирном доме как разновидность управления имуществом собственника: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Самара, 2009. 27 с.*
 19. *Морева И. М. Правовая природа признания зарегистрированного права отсутствующим* // *Lex russica*. 2016. № 9. С. 62–73.
 20. *Оганесян А. Н. Особенности применения вещно-правовых способов защиты гражданских прав на недвижимое имущество: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2012. 27 с.*
 21. *Осипова Л. В. Иск о признании права отсутствующим в арбитражной практике* // *Вестник арбитражной практики*. 2018. № 6. С. 3–9.
 22. *Певницкий С. Г. Вещные права на имущество в многоквартирных домах: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2006. 22 с.*
 23. *Певницкий С. Г. Общее имущество многоквартирного дома как объект права общей долевой собственности* // *Нотариус*. 2005. № 3. С. 37–39.
 24. *Пискунова М. Г., Киндеева Е. А. Реконструкция и перепланировка: особенности регистрации и технического учета* // *ЭЖ-Юрист*. 2006. № 23.
 25. *Подшивалов Т. П. Негаторный иск: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2011. 22 с.*
 26. *Сидоренко А. Д., Чефранова Е. А. Особенности правового режима общей долевой*

Библиографический список

1. *Афонина А. В. Размещение информационных и рекламных вывесок* [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. *Братусь М. Б. О соотношении (конкуренции) вещно-правовых и обязательственно-правовых способов защиты права собственности* // *Журнал российского права*. 2005. № 6. С. 128–134.
3. *Буйнова Ю. В. Правовые проблемы переустройства (перепланировки) жилых помещений* // *Юрист*. 2007. № 9. С. 25–27.
4. *Власова О. И. Правовое регулирование отношений собственности на общее имущество многоквартирного дома: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2008. 21 с.*
5. *Гордеев Д. П. Подходы к регулированию содержания общего имущества в многоквартирном доме* // *Жилищное право*. 2006. № 6. С. 11–28.
6. *Гуцин В. В., Курганова Л. С. Перепланировка и переустройство жилого помещения* // *Жилищное право*. 2006. № 4. С. 13–15.
7. *Дуксин П. А. Проблемы возникновения права общей долевой собственности на земельный участок у собственников помещений многоквартирного жилого дома* // *Законодательство и экономика*. 2009. № 6. С. 44–48.
8. *Егоров А. В., Ерохова М. А., Шурвиндт А. М. Обобщение применения арбитражными судами норм ГК РФ о вещно-правовых способах защиты права* // *Вестник гражданского права*. 2007. № 4. С. 108–140.
9. *Егоров А. В. Общая долевая собственность: механизм защиты прав собственников* // *Вестник гражданского права*. 2012. № 4. С. 4–41.
10. *Зарубин А. В. Особенности применения вещно-правовых способов защиты к доле в праве общей собственности* // *Гражданское право*. 2017. № 5. С. 21–24.
11. *Киракосян С. А. Рекламная конструкция или вывеска?* // *Юрист*. 2012. № 17. С. 27–30.
12. *Ковтков Д. И. Перепланировка и реконструкция жилого помещения: различия, правовое регулирование, практика* // *Юрист*. 2009. № 9. С. 37–46.
13. *Краснокутский В. А. Защита права собственности* // *Римское частное право: учеб-*

- aspekty: dis. ... d-ra jurid. nauk [Issues of Common Property Right: Theoretical and Practical Aspects: Dr. jurid. sci. diss.]. Ryazan, 2003. 336 p. (In Russ.).
35. Khaldeev A. V. *O kontseptsii «zhilishcha» v praktike Evropeyskogo suda po pravam cheloveka* [On the Notion of Dwelling in the Practice of European Court of Human Rights]. *Zhilishchnoe pravo – Housing Law*. 2007. Issue 5. Pp. 3–11. Issue 6. Pp. 41–50. Issue 7. Pp. 3–18. (In Russ.).
 36. Khodykin D. *Pereplanirovka zhil'ya – problema uzakonivaniya i puti ee resheniya* [Alterations of Dwelling – Legitimation Problem and Possible Solutions]. *Zhilishchnoe pravo – Housing Law*. 2018. Issue 10. Pp. 27–37. (In Russ.).
 37. Chefranova E. A., Sidorenko A. D. *Obshchee imushchestvo v mnogokvartirnom zhilom dome i ego funktsional'naya differentsiatsiya* [Common Property in Blocks of Flats and Functional Differentiation Thereof]. *Semeynoe i zhilishchnoe pravo – Family and Housing Law*. 2015. Issue 4. Pp. 39–44. (In Russ.).
 38. Shandurskiy D. I. *Pravovaya priroda instituta organizatsionnogo gruppovogo iska v Rossii* [Legal Nature of Representative Actions in Russia]. *Vestnik grazhdanskogo protsesssa – Herald of Civil Procedure*. 2018. Issue 6. Pp. 208–225. (In Russ.).
 39. Shatikhin N. V. *Grazhdansko-pravovye aspekty primeneniya veshchno-pravovykh sredstv zashchity prava sobstvennosti: avtoref. dis. ... kand. jurid. sci. diss.* [Civil Law Aspects of Applying Proprietary Remedies for Property Right: Synopsis of Cand. jurid. sci. diss.]. Moscow, 2010. 26 p. (In Russ.).
 40. Shafir A. M. *Praktika postroeniya dogovornykh otnosheniy operatorov svyazi s vladel'tsami zdaniy pri okazanii uslug abonentam* [Practice of Building of Contractual Relations of Communications Provider with Possessors of Buildings When Rendering Services to Clients]. *Yurist – Jurist*. 2012. Issue 3. Pp. 24–29. (In Russ.).
 41. Shchelkunova T. S. *O problemakh razgranicheniya ponyatiy «reklama» i «vyveska»* [On the Issues of Differentiating the Concepts of Advertisement and Signboard]. *Arbitrazhnye spory – Arbitration Disputes*. 2011. Issue 4. Pp. 88–99. (In Russ.).
 42. Yarkov V. V. *Grupповой иск v proekte edinogo GPK Rossii* [Class Action in the Project of the Unified Code of Civil Procedure]. *Vestnik ekonomicheskogo pravosudiviya Rossiyskoy Federatsii – Herald of Economic Justice*. 2015. Issue 8. Pp. 100–111. (In Russ.).
 43. Yakhogoev R. V. *Istoriko-pravovoy analiz mekhanizma zashchity prav sobstvennosti v Rimskoy imperii* [Historical and Legal Analysis of Property Rights Protection Mechanism in the Roman Empire]. *Istoriya gosudarstva i prava – History of State and Law*. 2007. Issue 16. Pp. 29–30. (In Russ.).
 44. Klonoff R. H. *Class Actions and Other Multi-Party Litigation in a Nutshell*. West Group Publishing, 2004. 402 p. (In Eng.).
 45. Karlsgodt P. G. *World Class Actions: A Guide to Group and Representative Actions around the Globe*. Oxford University Press, 2012. 854 p. (In Eng.).
 46. Schneider B. *Das schweizerische Miteigentumsrecht*. Bern, 1973. Cit. ex: Egorov A. V. *Obshchaya dolevaya sobstvennost': mekhanizm zashchity prav sosobstvennikov* [Joint Shared Ownership: Mechanism for Joint Owners' Rights Protection]. *Vestnik grazhdanskogo prava – Civil Law Review*. 2012. Issue 4. Pp. 4–41. (In Germ.).
 47. Wieling H. J. *Sachenrecht*. Bd. 1. 5. Aufl. Berlin; Heidelberg: Springer, 2006. Cit. ex: Egorov A. V. *Obshchaya dolevaya sobstvennost': mekhanizm zashchity prav sosobstvennikov* [Joint Shared Ownership: Mechanism for Joint Owners' Rights Protection]. *Vestnik grazhdanskogo prava – Civil Law Review*. 2012. Issue 4. Pp. 4–41. (In Germ.).
 48. Yeazell S. C. *From Medieval Group Litigation to the Modern Class Action*. New Haven: Yale University Press, 1987. 312 p. (In Eng.).

- собственности на общее имущество в многоквартирном доме // *Нотариус*. 2004. № 6. С. 29–40.
27. *Спор о признании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения незаконной (на основании судебной практики Московского городского суда)* // *Помощник адвоката: электрон. журн.* 2019. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
 28. Степанов В. В. *Процессуальные формы, опосредующие защиту прав сообщества собственников помещений в многоквартирном доме* // *Арбитражный и гражданский процесс*. 2018. № 8. С. 23–27.
 29. Степанов В. В. *Управляющие организации как субъекты права на обращение в суд в защиту прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме* // *Закон и право*. 2018. № 7. С. 63–66.
 30. Стрембелев С. В. *Вещно-правовой эффект реконструкции зданий* // *Вестник гражданского права*. 2010. № 3. С. 131–146.
 31. Стрембелев С. В. *Правовые аспекты размещения рекламных конструкций на элементах общего имущества многоквартирного дома* // *Арбитражные споры*. 2009. № 3. С. 113–121.
 32. Стрембелев С. В. *Правовые проблемы управления многоквартирными домами: роль ТСЖ*. М.: Библиотечка «Российской газеты», 2012. Вып. 12. 143 с.
 33. Стрембелев С. В. *Управление общим имуществом многоквартирного дома: коммерческо-правовой аспект: дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2009. 221 с.*
 34. Фоков А. П. *Проблемы права общей собственности: теоретические и практические аспекты: дис. ... д-ра юрид. наук. Рязань, 2003. 336 с.*
 35. Халдеев А. В. *О концепции «жилища» в практике Европейского суда по правам человека* // *Жилищное право*. 2007. № 5. С. 3–11. № 6. С. 41–50. № 7. С. 3–18.
 36. Ходыкин Д. *Перепланировка жилья – проблема узаконивания и пути ее решения* // *Жилищное право*. 2018. № 10. С. 27–37.
 37. Чефанова Е. А., Сидоренко А. Д. *Общее имущество в многоквартирном жилом доме и его функциональная дифференциация* // *Семейное и жилищное право*. 2015. № 4. С. 39–44.
 38. Шандурский Д. И. *Правовая природа института организационного группового иска в России* // *Вестник гражданского процесса*. 2018. № 6. С. 208–225.
 39. Шатихин Н. В. *Гражданско-правовые аспекты применения вещно-правовых средств защиты права собственности: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2010. 26 с.*
 40. Шафир А. М. *Практика построения договорных отношений операторов связи с владельцами зданий при оказании услуг абонентам* // *Юрист*. 2012. № 3. С. 24–29.
 41. Щелкунова Т. С. *О проблемах разграничения понятий «реклама» и «вывеска»* // *Арбитражные споры*. 2011. № 4. С. 88–99.
 42. Ярко В. В. *Групповой иск в проекте единого ГПК России* // *Вестник экономического правосудия Российской Федерации*. 2015. № 8. С. 100–111.
 43. Яхогоев Р. В. *Историко-правовой анализ механизма защиты прав собственности в Римской империи* // *История государства и права*. 2007. № 16. С. 29–30.
 44. Klonoff R. H. *Class Actions and Other Multi-Party Litigation in a Nutshell*. West Group Publishing, 2004. 402 p.
 45. Karlsgodt P. G. *World Class Actions: A Guide to Group and Representative Actions around the Globe*. Oxford University Press, 2012. 854 p.
 46. Schneider B. *Das schweizerische Miteigentumsrecht*. Bern, 1973. Cit. по: Егоров А. В. *Общая долевая собственность: механизм защиты прав сосособственников* // *Вестник гражданского права*. 2012. № 4. С. 4–41.
 47. Wieling H. J. *Sachenrecht*. Bd. 1. 5. Aufl. Berlin; Heidelberg: Springer, 2006. Cit. по: Егоров А. В. *Общая долевая собственность: механизм защиты прав сосособственников* // *Вестник гражданского права*. 2012. № 4. С. 4–41.
 48. Yeazell S. C. *From Medieval Group Litigation to the Modern Class Action*. New Haven: Yale University Press, 1987. 312 p.