

**Митрофанова Мария Александровна,**  
Студент Юридического института,  
Белгородский государственный национальный университет

**Степанченко Сергей Павлович,**  
Студент Юридического института,  
Белгородский государственный национальный университет

**Яковлев Валерий Иванович,**  
доцент кафедры гражданского права и процесса,  
кандидат юридических наук, доцент,  
Белгородский государственный национальный университет

## **ПРЕДЕЛЫ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

**Аннотация.** В статье проводится анализ теоретических и практических аспектов ограничения права собственности на жилые помещения в многоквартирных домах. Исследуется дуалистическая природа данного права, которая характеризуется сосуществованием частной собственности на квартиру и общей долевой собственности на имущество дома. Авторы определяют основные законодательные и фактические пределы автономии собственника, такие как требования публичного порядка, правила добрососедства и необходимость соблюдения решений общего собрания собственников. В научной работе поднимаются актуальные проблемы правоприменения, включая несанкционированную перепланировку, конфликты интересов при использовании общедомового имущества и недостатки в механизмах защиты от шума. Также в статье авторами предлагаются пути модернизации правового регулирования через уточнение законодательных норм, цифровизацию процедур и развитие альтернативных методов разрешения споров.

**Ключевые слова:** Пределы осуществления права собственности, многоквартирный дом, общая долевая собственность, перепланировка, добрососедство, баланс интересов, общее имущество МКД, медиация, правоприменение, цифровизация.

Право собственности в российском государстве, которое находит отражение в ст. 35 Конституции Российской Федерации, является одним из основных прав человека, предоставляя своему обладателю широкую свободу владения, пользования и распоряжения имуществом [1]. Однако в условиях современного городского строительства, которое обуславливается стремительным доминированием многоквартирных домов (далее – МКД), реализация данного права на жилое помещение приобретает особенности специфического характера, обусловленные неизбежным сосуществованием индивидуальной собственности на квартиру с общей долевой собственностью на общедомовое имущество и принципами добрососедства.

Стоит сказать, что именно данная диалектика индивидуального и коллективного формирует сложную и многоаспектную систему правовых и фактических пределов, в рамках которых собственник жилого помещения в МКД имеет право реализовывать свои правомочия [2, с. 329]. По факту, каждый собственник квартиры, приобретая право на свой обособленный объект, одновременно становится участником единого, много субъектного правового сообщества, чьи интересы, как правило, вступают в противоречие, требуя систематического балансирования и государственной регламентации.

Основные ограничения права собственности на жилое помещение в МКД можно условно разделить на публично-правовые и частноправовые. Публично-правовые пределы в



большей степени обусловлены необходимостью обеспечения безопасности, санитарных норм, пожарной безопасности и строительных регламентов, которые устанавливаются государством в целях защиты жизни и здоровья неопределенного круга лиц. К ним относятся запреты на самовольную перепланировку и переустройство, которые нарушают несущие конструкции здания или инженерные системы, а также требования по соблюдению режима тишины и порядка в доме [3, с. 127].

Несоблюдение данных норм не только влечет за собой административную ответственность, но и ставит под угрозу целостность всего здания и безопасность других жильцов.

Что касается частноправовых пределов, то они проистекают из соседских прав и обязанностей собственников по отношению друг к другу и к общему имуществу дома.

Собственник квартиры, владея своим помещением, не имеет права причинять вред имуществу других жильцов или общему имуществу МКД, а также нарушать их права и законные интересы, которые проявляются в таких аспектах, как право на покой, благоприятную среду проживания и безопасность. Стоит сказать, что именно данные ограничения чаще всего становятся главным предметом спорных ситуаций и судебных разбирательств.

Одной из наиболее актуальных проблем в настоящее время выступает несанкционированная перепланировка или переустройство жилых помещений, которая затрагивает общедомовое имущество или нарушает проектные характеристики здания [4, с. 266]. Часто на практике встречаются ситуации, когда собственники, стремясь улучшить свои жизненные условия, реализуют демонтаж несущих стен, изменение системы вентиляции или отопления без получения необходимых согласований. Такая ситуация приводит не только к угрозе обрушения конструкций, но и к нарушению инженерного баланса дома, негативно сказываясь на комфорте и безопасности соседей.

Другая, не малозначимая проблема тесно связана с использованием общего имущества МКД [5, с. 146]. Необходимо отметить, что границы между индивидуальной собственностью и общим имуществом, к которым относятся балконы, лоджии, фасады, чердаки, подвалы, как правило, размыты в создании нецелевому использованию или переоборудованию. Отсутствие четкого понимания правового режима данных элементов является основным источником систематических конфликтных ситуаций и неэффективного управления домом.

Не менее острой является проблема соблюдения правил добрососедства, в частности, норм о тишине. «Распространение краткосрочной аренды квартир через платформы, так называемая «Airbnb-проблема», формирует в свою очередь дополнительные сложности, так как временные жильцы, как правило, менее заинтересованы в соблюдении внутридомовых правил и интересов соседей» [6, с. 681]. Эффективные и рациональные механизмы контроля и принуждения к соблюдению данных правил со стороны управляющих компаний или ТСЖ часто отсутствуют или недостаточно сильны, что приводит к социальной напряженности и росту числа жалоб в правоохранительные органы.

Более того, принудительное исполнение решений общих собраний собственников, которые касаются сбора средств на капитальный ремонт или установление дополнительных сервисов, также сталкивается с проблемой нежелания отдельных жильцов вносить свой вклад, что полностью парализует работу по поддержанию дома в надлежащем состоянии.

Пути решения установленных проблем требуют комплексного подхода, который включает в себя как законодательное реформирование, так и развитие правоприменительной и судебной практики.

Во-первых, необходимо дальнейшее уточнение и детализация современного законодательства, в частности, в части установления перечня общего имущества, а также стандартизации процедур согласования перепланировок.



Целесообразно рассмотреть возможность формирования единого цифрового реестра всех разрешенных перепланировок в МКД, который будет доступен для всех собственников и контролирующих органов.

Во-вторых, следует усилить роль и полномочия органов местного самоуправления и жилищных инспекций в части оперативного реагирования на нарушения и применения мер принуждения, вплоть до принудительной продажи жилого помещения в исключительных случаях злостного нарушения правил, ведущего к угрозе иных жильцов [7, с. 786].

В-третьих, необходимо развитие институтов самоорганизации собственников – товариществ собственников жилья и советов домов, предоставление им более широкого спектра полномочий по контролю и взысканию задолженностей, а также использование современных информационных технологий для проведения общих собраний и голосований. Необходимо сказать, что цифровые платформы могут обеспечить прозрачность принятия решений, а также снизить барьеры для участия собственников.

В-четвертых, следует активным образом развивать институты медиации и альтернативного разрешения конфликтных ситуаций для урегулирования соседских споров, предлагая собственникам досудебные и менее затратные способы разрешения разногласий.

Также требуется повышение правовой грамотности населения, касаясь прав и обязанностей собственников в МКД. Только через осознание каждым жильцом своей роли не только как индивидуального собственника, но и как полноценного участника коллективного сообщества, возможно достичь благоприятного сосуществования и обеспечить устойчивое функционирование МКД в условиях современного урбанизированного общества.

Следовательно, пределы осуществления права собственности в МКД в современном мире представляет собой не просто юридические ограничения, а неотъемлемый механизм балансировки интересов, ориентированных на формирование комфортной и безопасной среды проживания для всех граждан.

*Список литературы:*

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12.12.1993 (с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Официальный интернет-портал правовой информации. – URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 03.04.2026).
2. Суханова, Т.А. Содержание права собственности граждан на жилое помещение / Т.А. Суханова // Новое слово в науке: перспективы развития. – 2017. – № 1 (11). – С. 328-330.
3. Цуканова, Е.Ю. Участие в долевом строительстве и членство жилищных кооперативах как способы реализации права на жилище / Е.Ю. Цуканова // Право и практика. – 2018. – № 2. – С. 126-132.
4. Червякова, Е.А. Дарение жилого помещения как особый вид сделки / Е.А. Червякова // Актуальные проблемы юридической науки и высшего образования в современных условиях. Сборник научных статей по материалам международной научно-практической конференции. – 2016. – С. 265-268.
5. Шаханина, С.В. Изменение правового режима служебного жилого помещения в целях его приватизации / С.В. Шаханина // Известия Алтайского государственного университета. – 2018. – № 3 (101). – С. 145-149.
6. Шевякова, К.А. К вопросу о понятии и признаках жилого помещения / К.А. Шевякова // Аллея науки. – 2017. – № 9. – С. 680-683.
7. Шевякова, К.А. Управление многоквартирным домом ТСЖ, ЖК или ЖСК / К.А. Шевякова // Аллея науки. – 2017. – № 16. – С. 785-790.

