

УДК 347.254

## ***МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ КАК ОБЪЕКТ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА: ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО СТАТУСА И УЧЁТА***

***Смецкой Р.Е.,***

*студент,*

*ФГАОУ ВО «Белгородский государственный национальный исследовательский университет»*

*Белгород, Россия<sup>1</sup>*

**Аннотация:** Статья посвящена анализу многоквартирного дома, как уникального объекта жилищного права, сочетающего в себе признаки единого здания и совокупности индивидуальных жилых помещений. Автор выделяет ключевые характеристики многоквартирного дома: наличие двух и более обособленных квартир, обязательный состав общего имущества и неразрывную связь с земельным участком. В работе подробно рассматриваются механизмы государственного контроля через кадастровый, технический, статистический и бухгалтерский учеты. Особое внимание уделено специфике регистрации в ЕГРН и правовому статусу общего имущества, доля в котором автоматически переходит к собственнику при приобретении помещения. Автор делает вывод о необходимости учета сложной структуры многоквартирного дома в законодательстве и деятельности управляющих компаний.

**Ключевые слова:** многоквартирный дом, жилищное право, Жилищный кодекс Российской Федерации, государственная регистрация, правовой статус, общее имущество.

---

<sup>1</sup> *Научный руководитель: Яковлев В. И., к.ю.н., доцент кафедры гражданского права и процесса Белгородский государственный национальный исследовательский университет, Белгород, Россия*

***APARTMENT BUILDING AS AN OBJECT OF HOUSING LAW: FEATURES  
OF LEGAL STATUS AND ACCOUNTING***

***Smetskoy R.E.,***

*student,*

*Belgorod State National Research University*

*Belgorod, Russia*

**Abstract:** The article is devoted to the analysis of an apartment building as a unique object of housing law, combining the features of a single building and a set of individual residential premises. The author highlights the key characteristics of an apartment building: the presence of two or more separate apartments, the mandatory composition of common property and an inextricable link with the land. The paper examines in detail the mechanisms of state control through cadastral, technical, statistical and accounting records. Special attention is paid to the specifics of registration in the EGRN and the legal status of the common property, the share in which automatically passes to the owner upon acquisition of the premises. The author concludes that it is necessary to take into account the complex structure of an apartment building in legislation and the activities of management companies.

**Keywords:** apartment building, housing law, Housing Code of the Russian Federation, state registration, legal status, common property.

В современной системе гражданского и жилищного права особое место занимает многоквартирный дом, который представляет собой многоуровневый объект правоотношений. Динамическое развитие и реформирование жилищного сектора выявили двойственную природу многоквартирных домов. С одной стороны под ним подразумевается единое капитальное строение, а с другой – совокупность индивидуально-определённых жилых помещений.

Согласно пункту 6 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, под многоквартирным жилым домом подразумевается здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя общее имущество на праве общей долевой собственности [1].

В Российской науке жилищного права присутствуют и другие определения многоквартирного жилого дома [2]:

1. Жилое здание, содержащее в себе как индивидуальные жилые помещения, принадлежащие разным собственникам, так и имущество в общей собственности;

2. Отдельно стоящее здание, официально введённое в эксплуатацию решением органа местного самоуправления, утвердившим акт приемки, состоящее как минимум из двух жилых помещений (квартир) и, возможно, нежилых помещений, а также помещений, не являющихся частями квартир и предназначенных для обслуживания более одного помещения в данном доме, объединённых общим назначением – удовлетворение потребностей человека в благоустроенном жилье.

Из указанных определений можно вывести признаки, характеризующие многоквартирный дом, как объект жилищного права:

#### 1. Наличие двух и более квартир

Квартиры в МКД должны быть структурно обособлены и обеспечивать возможность прямого доступа к помещениям общего пользования. Если в здании будет лишь одна квартира, то это будет считаться индивидуальным жилым домом.

#### 2. Наличие общего имущества

Многоквартирный дом – это неделимый комплекс, в состав которого входят элементы, не являющиеся частями квартир, и предназначенные для

обслуживания более чем одного помещения (несущие конструкции, инженерные системы, места общего пользования).

### 3. Связь с земельным участком

Земельный участок, на котором расположен дом является неотъемлемой частью МКД как объекта права.

### 4. Специфический правовой режим собственности

В подпункте 4 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации сказано, что земельный участок, на котором находится многоквартирный дом находится в общей долевой собственности.

Многоквартирный дом имеет особенности в регистрации, которые содержатся в пунктах 4 и 5 статьи 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в соответствии с которой, при кадастровой регистрации самого дома осуществляется кадастровая регистрация всех жилых и нежилых помещений, расположенных в нём, а также машино-мест [3].

Правовой статус общего имущества в многоквартирном доме определяется его функциональной зависимостью от жилых помещений. Исходя из системного толкования статьи 36 Жилищного кодекса и статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, возникновение права общей долевой собственности происходит одновременно с приобретением помещения и не носит заявительного характера для целей регистрации в ЕГРН. Действующий правопорядок исключает возможность автономного оборота долей в общем имуществе, обеспечивая их автоматический переход к любому последующему приобретателю помещения в рамках универсального или сингулярного правопреемства.

Обязательность учёта объектов в многоквартирном доме обусловлена функциональным назначением управляющих структур. Их деятельность направлена на поддержание надлежащего технического состояния здания и соблюдения интересов их собственников, что необходимо для детального контроля за состоянием общего имущества и условиями проживания в нём.

Система государственного контроля над объектами многоквартирной застройки, как ключевыми составляющими жилищного фонда, реализуется через следующие специализированные формы учета:

1) Государственный технический учёт;

Согласно нормам статьи 19 Жилищного кодекса Российской Федерации, государственная система контроля жилых объектов реализуется через комплекс процедур технического учета. Это включает в себя инвентаризацию и паспортизацию фонда, итогом которых становится выпуск техпаспортов – специализированных документов, фиксирующих ключевые параметры помещений для подтверждения их соответствия действующим стандартам и нормативам [1].

Сбор и систематизация технических данных о жилищном фонде осуществляются силами специализированных учреждений технической инвентаризации, количество которых на данный момент представлено 600 государственными и муниципальными единицами, обеспечивающими актуальность сведений о жилых зданиях [4].

2) Государственный статистический учёт;

Сбором и систематизацией официальных статистических данных о жилом фонде заведует Росстат совместно со своими региональными подразделениями. Процесс мониторинга базируется на регулярном обобщении отчётных форм, состав и сроки подачи которых утверждаются в рамках ежегодных планов и

статистических работ. Точность статистических индикаторов обеспечивается за счёт сведений, полученных в ходе государственного технического учёта.

### 3) Бухгалтерский учёт.

Опираясь на положения статьи 1 Федерального закона №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», ключевым объектом учета выступают активы организации, где в качестве учетной единицы для основных средств зафиксирован инвентарный объект [5]. В этой связи жилые здания с множественным правом собственности не могут удерживаться на балансе ведомств. Такие объекты подлежат плановому списанию, а также выводу из муниципальных реестров и состава местной казны.

Помимо указанных учётов, выделяется и кадастровый учёт многоквартирного дома. Постановка на учёт многоквартирного дома – это процедура, которая включает определение его координат и характеристик, разработку технического плана и регистрацию в ЕГРН [6]. Инициировать внесение сведений в государственный реестр может широкий круг субъектов: застройщик по заявлению собственников помещений в МКД, либо органы местного самоуправления. Также, Обухов М.С. в своей научной статье указывает, что ключевым документом, служащим основанием для регистрационных действий, выступает технический план [6]. Примечательно, что законодательство допускает параллельную процедуру учета как самого строения, так и всех входящих в его состав жилых помещений.

Подводя итог, можно сказать, что многоквартирный дом является уникальным объектом жилищного права, который сочетает в себе признаки неделимой строительной системы и совокупности индивидуализированных прав собственности на жилые и нежилые помещения. Правовой статус многоквартирных домов не сводится к статусу единой вещи. Ключевая особенность данного объекта заключается в неразрывной связи права

собственности на конкретное помещение с долей права на общее имущество, что требует дополнительного внимания со стороны законодателя, частных собственников и управляющих компаний. Помимо указанных особенностей стоит учесть и деление учета многоквартирных домов на технический, статистических и бухгалтерский, из которых необходимо пересмотреть статус бухгалтерского учета, исходя из статуса МКД и данного вида учета.

### Библиографический список:

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 20.02.2026) // Собрание законодательства РФ. — 2005. — № 1 (часть 1). — Ст. 14.
2. Морозова Э. О. Многоквартирный дом: понятие и особенности // Вестник науки. 2024. №12 (81). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/mnogokvartirnyy-dom-ponyatie-i-osobennosti>, с. 794-798
3. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон № 218-ФЗ: от 13.07.2015: (ред. от 08.08.2024). — Текст: электронный // КонсультантПлюс: справочно-правовая система. — URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_182661/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/)
4. Межецкая В. А., Габрус Н. В. Многоквартирный дом: особенности учета // Имущественные отношения в РФ. 2008. №3. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/mnogokvartirnyy-dom-osobennosti-ucheta>, с. 40-50
5. Российская Федерация. Законы. О бухгалтерском учете: Федеральный закон № 402-ФЗ: от 06.12.2011: (ред. от 12.12.2023). — Текст: электронный // КонсультантПлюс: справочно-правовая система. — URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_122855/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_122855/)
6. Обухов М. С. Общая технология постановки на кадастровый учет многоквартирного жилого дома // Столыпинский вестник. 2021. №2. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/obschaya-tehnologiya-postanovki-na-kadaastrovyuy-uchet-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma>