

Тема 3. Собственность и семейный статус

План

1. Имущественные отношения вне брака
2. Собственность в браке
3. Брачный договор
4. Ответственность супругов по обязательствам

Видео-лекция «Собственность и семейный статус» [по ссылке](#)

1

По общему правилу в зарегистрированном браке у супругов возникает совместная собственность на приобретенное в период брака имущество. Такое имущество является общим, даже если один из супругов не имел дохода. Также не имеет значения, на кого из супругов оформлены документы на совместно нажитое имущество.

В незарегистрированном браке режим совместной собственности не возникает. Доходы и имущество каждого из сожителей являются его личной собственностью. Также сожители не могут урегулировать свои имущественные взаимоотношения путем заключения брачного договора, так как его сторонами могут быть только лица, вступающие в брак, или супруги.

В связи с этим, если сожители приобретают имущество за счет совместных средств, целесообразно оформлять право общей долевой собственности на такое имущество. Размер доли может быть определен в зависимости от вклада каждого из гражданских супругов. При отсутствии такого оформления тот из них, кто не указан в качестве сособственника, рискует лишиться прав на совместно приобретенное имущество¹.

Сожительство и фактическое ведение общего хозяйства не порождают режима общей совместной собственности. Нажитое в этот период имущество, если оно приобретено совместно, может находиться и на праве общей долевой собственности.

Что касается спора о разделе имущества лиц, состоящих в семейных отношениях без государственной регистрации заключения брака, то он должен разрешаться не по правилам ст. 38 СК РФ, а в соответствии со ст. 252 ГК РФ, устанавливающей порядок раздела имущества, находящегося в долевой собственности. При этом судья должен учитывать степень участия каждого из этих лиц средствами и личным трудом в приобретении имущества

Если между фактическими супругами отсутствует договор или соглашение, устанавливающие режим их общего имущества, то при разрешении споров между ними применяются нормы Гражданского кодекса РФ, касающиеся общей долевой собственности. Такие дела обычно разрешаются судом, если лица, проживающие вместе, не могут самостоятельно прийти к обоюдному согласию. Суд определяет долю каждого из лиц в спорном имущественном объекте, исходя из степени их участия в его приобретении

¹ п. п. 1, 3 ст. 244, п. 2 ст. 245 ГК РФ; Апелляционные определения Московского городского суда от 18.04.2018 по делу N 33-17209/2018, от 10.07.2017 по делу N 33-18522/2017

как личным трудом, так и финансовыми вложениями.

Основные ситуации имущественного характера, возникающие в неформальном браке¹:

- имущественные отношения в части совместно нажитого имущества;
- предметы роскоши;
- взятый в таком союзе кредит.

2

Из Семейного кодекса РФ

Статья 33. Понятие законного режима имущества супругов

1. Законным режимом имущества супругов является режим их совместной собственности.

Законный режим имущества супругов действует, если брачным договором не установлено иное.

Статья 34. Совместная собственность супругов

1. Имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью.

2. К имуществу, нажитому супругами во время брака (общему имуществу супругов), относятся доходы каждого из супругов от трудовой деятельности, предпринимательской деятельности и результатов интеллектуальной деятельности, полученные ими пенсии, пособия, а также иные денежные выплаты, не имеющие специального целевого назначения (суммы материальной помощи, суммы, выплаченные в возмещение ущерба в связи с утратой трудоспособности вследствие увечья либо иного повреждения здоровья, и другие). Общим имуществом супругов являются также приобретенные за счет общих доходов супругов движимые и недвижимые вещи, ценные бумаги, паи, вклады, доли в капитале, внесенные в кредитные учреждения или в иные коммерческие организации, и любое другое нажитое супругами в период брака имущество независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено либо на имя кого или кем из супругов внесены денежные средства.

3. Право на общее имущество супругов принадлежит также супругу, который в период брака осуществлял ведение домашнего хозяйства, уход за детьми или по другим уважительным причинам не имел самостоятельного дохода.

¹ Дзотов Ч.А., Рейзер И.Г. Гражданский брак: как защитить свое имущество. Выпуск 4 // Редакция «Российской газеты», 2016. По материалам СПС «Консультант Плюс»

Из семейного кодекса РФ

Статья 36. Имущество каждого из супругов

1. Имущество, принадлежавшее каждому из супругов до вступления в брак, а также имущество, полученное одним из супругов во время брака в дар, в порядке наследования или по иным безвозмездным сделкам (имущество каждого из супругов), является его собственностью.

2. Вещи индивидуального пользования (одежда, обувь и другие), за исключением драгоценностей и других предметов роскоши, хотя и приобретенные в период брака за счет общих средств супругов, признаются собственностью того супруга, который ими пользовался.

3. Исключительное право на результат интеллектуальной деятельности, созданный одним из супругов, принадлежит автору такого результата.

Статья 37. Признание имущества каждого из супругов их совместной собственностью

Имущество каждого из супругов может быть признано судом их совместной собственностью, если будет установлено, что в период брака за счет общего имущества супругов или имущества каждого из супругов либо труда одного из супругов были произведены вложения, значительно увеличивающие стоимость этого имущества (капитальный ремонт, реконструкция, переоборудование и другие).

Особенности в части драгоценностей и предметов роскоши

По общему правилу вещи индивидуального пользования (одежда, обувь и т.п.), за исключением драгоценностей и других предметов роскоши, хотя и приобретенные во время брака за счет общих средств супругов, признаются собственностью того гражданского супруга, который ими пользовался. Однако ввиду отсутствия законодательных понятий роскоши и драгоценностей данные категории при разделе являются оценочными. Как решить: меховое изделие стоимостью 200 тыс. руб. - это предмет роскоши или всего лишь личная вещь? Или кольцо с драгоценным камнем стоимостью 4 млн руб. - это предмет роскоши или вещь индивидуального пользования супруги?

В таких случаях будет рассматриваться доход супругов. Суд при разрешении дел о разделе совместно нажитого имущества в виде таких категорий, как драгоценности и предметы роскоши, будет оценивать обстоятельства конкретной семьи применительно к сложившимся в обществе представлениям о роскоши.

К драгоценностям и предметам роскоши относятся все ювелирные изделия, драгоценные и полудрагоценные камни. К предметам роскоши также могут быть отнесены произведения искусства, представляющие определенную ценность, оригинальные авторские изделия, предметы старины.

Пример из Определения Верховного Суда РФ от 31.07.2018 №5-КГ18-179

В силу пункта 2 статьи 36 Семейного кодекса Российской Федерации вещи индивидуального пользования (одежда, обувь и другие), за исключением драгоценностей и других предметов роскоши, хотя и приобретенные в период брака за счет общих средств супругов, признаются собственностью того супруга, который ими пользовался.

Рассматривая требование Генкель А.В. о разделе приобретенных в браке с Ведевым А.Л. наручных часов марки Patek Philippe стоимостью 1 190 604 руб. и отказывая в его удовлетворении, суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу, что спорное имущество относится к вещам индивидуального пользования, поскольку находится в пользовании Ведева А.Л., поэтому

разделу не подлежит.

Между тем, признав спорные наручные часы стоимостью 1 190 604 руб. личным имуществом Ведева А.Л. по факту пользования данным имуществом Ведевым А.Л. и не включив это имущество в раздел между супругами, суды, рассмотревшие данное дело, проигнорировали положения Семейного кодекса Российской Федерации, относящие предметы роскоши к общему имуществу супругов, подлежащему разделу, а не к перечню вещей индивидуального пользования. **Критериями отнесения имущества к предметам роскоши являются его видовые характеристики, стоимость, ценность для конкретной семьи, что не являлось предметом судебного исследования.**

...

Справка. Личное имущество супругов

К личному имуществу каждого из супругов, не являющемуся совместной собственностью, в частности, относится (п. 1 ст. 36 СК РФ; п. 2 ст. 256 ГК РФ; п. 10 Обзора, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017; п. 15 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 05.11.1998 N 15):

- имущество, принадлежавшее каждому из супругов до вступления в брак;
- имущество, полученное одним из супругов во время брака в дар, в порядке наследования или по иным безвозмездным сделкам;
- имущество, приобретенное в период брака, но на личные средства одного из супругов, например на средства, принадлежавшие супругу до вступления в брак или полученные им в период брака в дар.

Справка. Имущество, не являющееся совместной собственностью супругов

Не являются совместной собственностью и не подлежат разделу между супругами, в частности (ст. 36, п. 5 ст. 38, п. 1 ст. 42 СК РФ; п. 12 Обзора судебной практики, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22.06.2016; п. 10 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ N 2 (2017), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017):

- имущество каждого из супругов (если иное не установлено брачным договором):
 - имущество, принадлежавшее каждому из супругов до вступления в брак;
 - имущество, приобретенное в период брака на личные средства одного из супругов;
 - имущество, полученное одним из супругов во время брака в дар, в порядке наследования

или по иным безвозмездным сделкам;

- вещи индивидуального пользования (одежда, обувь и др.), за исключением драгоценностей и других предметов роскоши, приобретенные в период брака за счет общих средств супругов;
- исключительное право на результат интеллектуальной деятельности, созданный одним из супругов;
- вещи, приобретенные исключительно для удовлетворения потребностей несовершеннолетних детей (одежда, обувь, школьные и спортивные принадлежности, музыкальные инструменты, детская библиотека и др.). Такие вещи передаются без компенсации тому из супругов, с которым проживают дети;
- вклады, внесенные супругами за счет общего имущества супругов на имя их общих несовершеннолетних детей;
- средства материнского (семейного) капитала.

При этом в состав совместно нажитого имущества, подлежащего разделу между супругами, не может входить имущество, не являющееся объектом гражданских прав. Например, к такому имуществу относится самовольная постройка, право собственности на которую не было признано в установленном порядке (ст. 128, п. 1 ст. 129, п. 1 ст. 213, п. п. 1 - 3 ст. 222 ГК РФ; п. 15 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 05.11.1998 N 15; п. 12 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ N 1 (2021), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 07.04.2021).

Обратите внимание! Доход, полученный от использования результата интеллектуальной деятельности, является совместной собственностью супругов, если брачным договором не предусмотрено иное (п. 2 ст. 256 ГК РФ).

Кроме того, суд может признать собственностью каждого супруга имущество, нажитое каждым из супругов в период их раздельного проживания при прекращении отношений (п. 4 ст. 38 СК РФ).

Следует учесть, что имущество каждого из супругов может быть признано судом их совместной собственностью, если будет установлено, что в период брака за счет общего имущества супругов или личного имущества одного из супругов были произведены вложения, значительно увеличивающие стоимость этого имущества (капитальный ремонт, реконструкция, переоборудование и т.п.) (п. 2 ст. 256 ГК РФ; ст. 37 СК РФ).

Имущество, приобретенное индивидуальным предпринимателем, состоящим в браке

Общее правило: имущество, приобретенное индивидуальным предпринимателем в период брака и используемое в предпринимательской деятельности, является общим имуществом супругов (если иное не предусмотрено брачным договором).

На основании п. 2 ст. 34 СК РФ к имуществу, нажитому супругами во время брака (общему имуществу супругов), относятся в том числе доходы каждого из супругов от предпринимательской деятельности. Общим имуществом супругов являются также приобретенные за счет общих доходов супругов движимые и недвижимые вещи, ценные бумаги, паи, вклады, доли в капитале, внесенные в кредитные учреждения или в иные коммерческие организации, и любое другое нажитое супругами в период брака имущество независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено либо на имя кого или кем из супругов внесены денежные средства.

Необходимо отметить, что ни ГК РФ, ни СК РФ не содержат исключений в отношении законного режима имущества супругов, приобретенного ИП для осуществления предпринимательской деятельности.

Следовательно, имущество, приобретенное индивидуальным предпринимателем в период брака и используемое в предпринимательской деятельности, является общим имуществом супругов (если брачным договором не установлено иное).

Данный вывод подтверждается содержанием Кассационного определения Нижегородского областного суда от 12.05.2009 N 33-3515, а также Постановлением ФАС Северо-Западного округа от 19.12.2007 по делу N А05-2390/2007.

Важно!

Индивидуальный предприниматель по своим обязательствам перед кредитором отвечает всем своим имуществом. При недостаточности его имущества кредитор вправе потребовать раздела общего супружеского имущества индивидуального предпринимателя и его супруга (супруги) и выдела доли из него с целью обращения на нее взыскания.

Если все имущество, полученное по обязательствам индивидуального предпринимателя, было использовано на нужды его семьи, то взыскание может быть обращено на общее супружеское имущество.

Статья 39. Определение долей при разделе общего имущества супругов

1. При разделе общего имущества супругов и определении долей в этом имуществе доли супругов признаются равными, если иное не предусмотрено договором между супругами.

2. Суд вправе отступить от начала равенства долей супругов в их общем имуществе исходя из интересов несовершеннолетних детей и (или) исходя из заслуживающего внимания интереса одного из супругов, в частности, в случаях, если другой супруг не получал доходов по неуважительным причинам или расходовал общее имущество супругов в ущерб интересам семьи.

3. Общие долги супругов при разделе общего имущества супругов распределяются между супругами пропорционально присужденным им долям.

3

Видео-лекция [«Брачный договор»](#)

Из Семейного кодекса РФ

Статья 40. Брачный договор

Брачным договором признается соглашение лиц, вступающих в брак, или соглашение супругов, определяющее имущественные права и обязанности супругов в браке и (или) в случае его расторжения.

Статья 41. Заключение брачного договора

1. Брачный договор может быть заключен как до государственной регистрации заключения брака, так и в любое время в период брака.

Брачный договор, заключенный до государственной регистрации заключения брака, вступает в силу со дня государственной регистрации заключения брака.

2. Брачный договор заключается в письменной форме и подлежит нотариальному удостоверению.

Статья 42. Содержание брачного договора

1. Брачным договором супруги вправе изменить установленный законом режим совместной собственности (статья 34 настоящего Кодекса), установить режим совместной, долевой или раздельной собственности на все имущество супругов, на его отдельные виды или на имущество каждого из супругов.

Брачный договор может быть заключен как в отношении имеющегося, так и в отношении будущего имущества супругов.

Супруги вправе определить в брачном договоре свои права и обязанности по взаимному содержанию, способы участия в доходах друг друга, порядок несения каждым из них семейных расходов; определить имущество, которое будет передано каждому из супругов в случае расторжения брака, а также включить в брачный договор любые иные положения, касающиеся имущественных отношений супругов.

2. Права и обязанности, предусмотренные брачным договором, могут ограничиваться определенными сроками либо ставиться в зависимость от наступления или от ненаступления определенных условий.

3. Брачный договор не может ограничивать правоспособность или дееспособность супругов, их право на обращение в суд за защитой своих прав; регулировать личные неимущественные отношения между супругами, права и обязанности супругов в отношении детей; предусматривать положения, ограничивающие право нетрудоспособного нуждающегося супруга на получение содержания; содержать другие условия, которые ставят одного из супругов в крайне неблагоприятное положение или противоречат основным началам семейного законодательства.

Выделим ряд доводов, которые обычно приводятся в пользу заключения брачного договора.

1. Установление приемлемого и удобного для сторон режима собственности.

2. Управление рисками в части претензий к совместному имуществу.

3. Возможность установления лимитов на совершение крупных сделок.

4. Возможность установления лимитов (или необходимости получения согласия другой стороны) на займы, кредиты и поручительства.

5. Обособление коммерческой деятельности одного из супругов в случае наличия статуса индивидуального предпринимателя.

6. Разделение определенных видов расходов.

7. Установление обязанностей по содержанию друг друга.

8. Установление обязанностей по обеспечению детей, в т.ч. после возможного расторжения брака.

9. Установление режима предметов роскоши, драгоценностей и подарков.

10. Минимизация имущественного конфликта в случае расторжения брака и раздела имущества

4

Видео-лекция «Обязательства супругов» [по ссылке](#)

Из семейного кодекса РФ

Статья 45. Обращение взыскания на имущество супругов

1. По обязательствам одного из супругов взыскание может быть обращено лишь на имущество этого супруга. При недостаточности этого имущества кредитор вправе требовать выдела доли супруга-должника, которая причиталась бы супругу-должнику при разделе общего имущества супругов, для обращения на нее взыскания.

2. Взыскание обращается на общее имущество супругов по общим обязательствам супругов, а также по обязательствам одного из супругов, если судом установлено, что все, полученное по обязательствам одним из супругов, было использовано на нужды семьи. При недостаточности этого имущества супруги несут по указанным обязательствам солидарную ответственность имуществом каждого из них.

Если приговором суда установлено, что общее имущество супругов было приобретено или увеличено за счет средств, полученных одним из супругов преступным путем, взыскание может быть обращено соответственно на общее имущество супругов или на его часть.

3. Ответственность супругов за вред, причиненный их несовершеннолетними детьми, определяется гражданским законодательством. Обращение взыскания на имущество супругов при возмещении ими вреда, причиненного их несовершеннолетними детьми, производится в соответствии с пунктом 2 настоящей статьи.

Статья 46. Гарантии прав кредиторов при заключении, изменении и расторжении брачного договора

1. Супруг обязан уведомлять своего кредитора (кредиторов) о заключении, об изменении или о расторжении брачного договора. При невыполнении этой обязанности супруг отвечает по своим обязательствам независимо от содержания брачного договора.

2. Кредитор (кредиторы) супруга-должника вправе требовать изменения условий или расторжения заключенного между ними договора в связи с существенно изменившимися обстоятельствами в порядке, установленном статьями 451 - 453 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Кредит без согласия другого супруга¹

Обязанность предоставить согласие второго супруга при получении банковского кредита законом не предусмотрена. Однако отсутствие подтверждения такого согласия может стать одной из причин, по которой долг не будет признан общим.

Законным режимом имущества супругов является режим их совместной собственности, если брачным договором не установлено иное. При этом владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов осуществляются по их обоюдному согласию (п. 1 ст. 33, п. 1 ст. 35 СК РФ).

Законодательством установлена презумпция согласия супруга на действия другого супруга по распоряжению общим имуществом (п. 2 ст. 35 СК РФ; п. 2 ст. 253 ГК РФ).

В настоящий момент обязанности предоставлять согласие второго супруга при получении банковского кредита законом не предусмотрено. На практике при оформлении ипотечных кредитов многие банки требуют обязательного привлечения супруга в качестве созаемщика. По потребительским же кредитам такая практика зачастую отсутствует.

Вопрос согласия второго супруга на получение кредита обычно рассматривается при установлении обстоятельств, связанных с тем, является ли этот кредит общим долгом. Чаще всего это имеет место в случае раздела общего имущества через суд. С таким требованием может обратиться любой из супругов как в период брака, так и после его расторжения, а также кредитор для обращения взыскания на долю одного из супругов в общем имуществе (п. 1 ст. 38 СК РФ).

Общие долги супругов при разделе имущества распределяются между супругами пропорционально присужденным им долям (п. 3 ст. 38, п. 3 ст. 39 СК РФ).

Определение общего долга в законодательстве отсутствует, однако суды таковым признают обязательства, которые возникли по инициативе супругов в интересах всей семьи, или обязательства одного из супругов, по которым все полученное им было использовано на нужды семьи. Определяющим фактом является именно то, что сумма займа была потрачена в интересах семьи и на нужды семьи (например, на приобретение общего имущества) (п. 2 ст. 45 СК РФ; Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 24.09.2019 N 18-КГ19-94; п. 5 Обзора, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 13.04.2016).

¹ По материалам СПС «Консультант Плюс»

Тем не менее отсутствие подтверждения согласия второго супруга на оформление кредита может стать одной из причин, по которой суд может не признать долг по кредиту общим и, соответственно, откажет в его распределении. Такое возможно, например, если второй супруг заявит, что не знал об этом кредите и что деньги были потрачены заемщиком исключительно на свои нужды, а доказательств обратного не сохранилось (Апелляционное определение Московского городского суда от 04.09.2019 по делу N 33-31204/2019).

Кроме того, при разделе общего долга (кредита) судом учитывается согласие на это банка. В большинстве случаев банки не дают согласия на изменение условий кредитного договора, то есть на раздел обязательств по кредиту между супругами, а суд, как правило, придерживается позиции, что раздел супружеских долгов не может затрагивать права третьих лиц. Поэтому подобный раздел зачастую сводится к погашению кредита самим заемщиком и взысканию с бывшего супруга компенсации за уже выплаченную сумму по кредиту.

Тема 4. Управление объектами жилого назначения

План

1. Понятие жилого фонда, многоквартирного дома и общее имущество собственников помещений в жилом многоквартирном доме.
2. Плата за жилое помещение, коммунальные услуги и взаимодействие с поставщиками услуг.
3. Капитальный ремонт общего имущества в жилых многоквартирных домах

1

Из Жилищного кодекса РФ

Статья 15. Объекты жилищных прав. Многоквартирный дом

...

6. Многоквартирным домом признается здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество, указанное в пунктах 1 - 3 части 1 статьи 36 настоящего Кодекса. Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома.

Общее имущество в многоквартирном доме

Из Жилищного кодекса РФ

Статья 36. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме

1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит **на праве общей долевой собственности** общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) **помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир** и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) **иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам** и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, а также не принадлежащие отдельным собственникам машино-места;

3) **крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование** (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) **земельный участок**, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер

земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

3. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

4. 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.

...

5. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до дня введения в действие настоящего Кодекса. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке. Публичный сервитут в отношении земельного участка устанавливается в соответствии с земельным законодательством.

6. В случае разрушения, в том числе случайной гибели, сноса многоквартирного дома собственники помещений в многоквартирном доме сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагался данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и на иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме на момент разрушения, в том числе случайной гибели, сноса такого дома. Указанные собственники владеют, пользуются и распоряжаются предусмотренным настоящей частью имуществом в соответствии с гражданским законодательством.

Статья 36.1. Общие денежные средства, находящиеся на специальном счете

1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат **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 (далее - специальный счет), 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.

2. Доля собственника помещения в многоквартирном доме в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, пропорциональна суммарному размеру взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственником такого помещения и предшествующим собственником такого помещения.

3. Право собственника помещения в многоквартирном доме на долю денежных средств, находящихся на специальном счете, следует судьбе права собственности на такое помещение.

4. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля нового собственника такого помещения в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, равна доле в праве на указанные денежные средства предшествующего собственника такого помещения.

5. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе требовать выделения своей доли денежных средств, находящихся на специальном счете.

6. При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю такого помещения переходит доля в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете.

7. Условия договора, в соответствии с которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, являются ничтожными.

Статья 37. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме

1. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.

3. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

4. Собственник помещения в многоквартирном доме **не вправе:**

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

...

Статья 39. Содержание общего имущества в многоквартирном доме

1. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

2. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

3. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 03.02.2022) "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность"

...

2. В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

(в ред. Постановления Правительства РФ от 27.02.2017 N 232)

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

е(1)) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

...

5. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

...

6. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

7. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) **от внешней границы,** установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, **до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии,** а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества не включается интеллектуальная система учета электрической энергии (мощности), в том числе коллективные (общедомовые) приборы учета электрической энергии, обеспечивающие возможность их присоединения к интеллектуальным системам учета электрической энергии (мощности), обязанность по приобретению, установке, замене, допуску в эксплуатацию, а также последующей эксплуатации которых возлагается на гарантирующих поставщиков электрической энергии в соответствии с Федеральным законом "Об электроэнергетике".

8. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является **внешняя граница стены многоквартирного дома,** а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

9. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Варианты управления жилым многоквартирным домом (Согласно п. 2 ст. 161 ЖК РФ)

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
 - 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
 - 3) управление управляющей организацией.
-
-
-
-

2

Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги

Статья 154. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги

1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для **нанимателя жилого помещения**, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

2) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее также - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме). Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;

3) плату за коммунальные услуги.

...

2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для **собственника помещения** в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

3. Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными, в том числе в электронной форме с использованием системы, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

4. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

...

3

Статья 169. Взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме

1. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 настоящей статьи, частью 8 статьи 170 и частью 5 статьи 181 настоящего Кодекса, в размере, установленном в соответствии с частью 8.1 статьи 156 настоящего Кодекса, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере.

2. Взносы на капитальный ремонт не уплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме, признанном в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийным и подлежащим сносу, а также в случае принятия исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления решений об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и об изъятии каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию. Взносы на капитальный ремонт не уплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенном на территории закрываемого населенного пункта. Собственники помещений в многоквартирном доме освобождаются от обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором принято решение об изъятии земельного участка или о признании населенного пункта закрываемым.

...

Статья 170. Фонд капитального ремонта и способы формирования данного фонда

...

3. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

1) перечисление взносов на капитальный ремонт **на специальный счет** в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете (далее - формирование фонда капитального ремонта на специальном счете);

2) перечисление взносов на капитальный ремонт **на счет регионального оператора** в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора (далее - формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора).

4. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены:

1) **размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт**, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

4) **владелец специального счета;**

5) **кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.** Если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная собственниками помещений в многоквартирном доме кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории соответствующего субъекта Российской Федерации. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или эта кредитная организация не соответствует требованиям, указанным в настоящем пункте и части 2 статьи 176 настоящего Кодекса, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора.

...

Тема 5. Предприятие (бизнес) как объект владения и управления

Из Гражданского кодекса РФ (предпринимательская деятельность)

Статья 2. Отношения, регулируемые гражданским законодательством

...

Гражданское законодательство регулирует отношения между лицами, осуществляющими предпринимательскую деятельность, или с их участием, исходя из того, что **предпринимательской является самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг.** Лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность, должны быть зарегистрированы в этом качестве в установленном законом порядке, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

...

Что такое предприятие?

Юридическое определение (ст. 132 ГК РФ)

Статья 132. Предприятие

1. Предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности.

Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью.

2. Предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав.

В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором.

Права владельца бизнеса в отношении предприятия

Фирма и корпорация: сущность и различия

Привлечение капитала: кредиторы, акционеры или участники долевой собственности
