Права на жилые и нежилые помещения в здании

9–10 октября 2018
Очно: Москва,
Cabinet Lounge,
Новая площадь, 6
Онлайн: lextorium.com

Конференция с участием
Вероники Величко, Андрея Егорова
и Михаила Церковникова

Lextorium.com

О чем будем говорить

Россия — одна из немногих стран, в которых отсутствует достаточное нормативное регулирование так называемой «поэтажной собственности». Этот общепризнанный за рубежом особый вид собственности образуется в случае выделения в здании помещений, которые запускаются в оборот в качестве самостоятельных объектов прав. Правообладателю таких помещений обязательно принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество здания и земельный участок, расположенный под ним.

В Жилищном кодексе РФ регулирование в отношении нежилых помещений отсутствует. Все оно сосредоточено в небольшом постановлении Пленума ВАС РФ № 64 от 23.07.2009. При этом оборот жилых и нежилых помещений исчисляется десятками тысяч сделок, а общее число зданий, находящихся в режиме поэтажной собственности, исчисляется миллионами.

Более 30 тысяч судебных актов были приняты по поводу разграничения индивидуального и общего имущества в многоквартирном доме. «Болевые точки» судебной практики — переоборудование помещений из жилых в нежилые, необходимость получения согласия собственников на обустройство балкона, установку кондиционера, подключение интернет-оборудования и т.п. Поэтому вопросы, освещаемые на семинаре, касаются не только тех, кто профессионально трудится в сфере недвижимости, но и юристов, которые являются собственниками квартир и принимают участие в управлении общим имуществом своего многоквартирного дома.

Исследовательский центр частного права имени С.С. Алексеева при Президенте РФ подготовил концепцию реформирования законодательства о поэтажной собственности, которую внесет в Правительство после обсуждения с профессиональным сообществом. Ознакомиться с ее основными идеями и принять участие в их обсуждении (и даже уточнении) можно на семинаре.

Участникам предоставляется доступ ко всем публикациям авторов семинара по его тематике и даются рекомендации в отношении наиболее качественных публикаций иных авторов по затрагиваемым проблемам.

Отдельное время выделяется на тестирование и закрепление пройденного материала.

Докладчики

Вероника Евгеньевна Величко

специалист Исследовательского центра частного права имени С.С. Алексеева при Президенте Российской Федерации, магистр частного права (РШЧП)

Андрей Владимирович Егоров

к.ю.н., профессор, первый заместитель председателя Совета, профессор Исследовательского центра частного права имени С.С. Алексеева при Президенте РФ, член Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства, арбитр МКАС и Арбитражного центра при РСПП, магистр частного права (РШЧП)

Михаил Александрович Церковников

к.ю.н., доцент Исследовательского центра частного права имени С.С. Алексеева при Президенте Российской Федерации, магистр частного права (РЧШП)

9 октября

Докладчики:
Андрей Егоров,
Вероника Величко

10.00 – 11.30

Собственность на помещение: особенности по сравнению с классическим правом собственности

11.30 – 11.45

Перерыв

1. Источники Регулирования: Гражданский кодекс, Жилищный кодекс и постановление Пленума ВАС РФ № 64 от 23.07.2009.

2. Понятие индивидуальной собственности, образующейся при выделении самостоятельных помещений в здании. «Поэтажная» или «жилищная» собственность.

3. Критерии выделения объектов, которые могут находиться в индивидуальной собственности. Понятие помещения: изолированность и обособленность. Разбор п. 4 и 5 Обзора судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 30 ноября 2016 г.). Комментарий к Определению Верховного Суда РФ от 11.04.2018 № 18-КГ18-44.

   Критерий пригодности помещения для проживания. Проблема «карликовых долей». Комментарий к Определению Верховного Суда РФ от 21.02. 2017 № 18-КГ17-8.

4. Пределы автономности прав собственника помещения: право на пространство в здании.

Права на жилые и нежилые помещения в здании

9–10 октября 2018
Очно: Москва, Cabinet Lounge, Новая площадь, 6
Онлайн: lextorium.com

9 октября

Докладчики:
Андрей Егоров,
Вероника Величко

11.45 – 13.15

Собственность на помещение: особенности по сравнению с классическим правом собственности

13.15 – 14.00

Обед

1. Проблема парковочных мест. Место в системе объектов индивидуальной собственности.

2. Многоуровневая «поэтажная собственность». Опыт коммунальных квартир.

3. Смена назначения помещений. Сложности при переоборудовании помещений из жилых в нежилые. Взгляд через призму судебной практики. Комментарий к Определению Верховного Суда РФ от 31.10.2017 № 18-КГ17-163, Определению Верховного Суда РФ от 17. 10. 2017 № 18-КГ17-199, Определению Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 18-КГ17-86.

Права на жилые и нежилые помещения в здании

9–10 октября 2018
Очно: Москва, Cabinet Lounge, Новая площадь, 6
Онлайн: lextorium.com

9 октября

Докладчики:
Андрей Егоров,
Вероника Величко

14.00 – 15.30

Общее имущество многоквартирного дома

15.30 – 15.45

Перерыв

1. Понятие общего имущества и критерии его выделения. Виды общего имущества в здании: несущие конструкции, фундамент, крыша, стены. Коридоры, лифтовые холлы, входная группа. Концепция ограниченно общего имущества. О проблемах, возникающих по поводу элементов общего имущества, к которым имеют доступ только некоторые собственники (коридор, ведущий в несколько квартир и.т.п.). Комментарий к Постановлению Президиума ВАС РФ от 12.11.2013 № 8557/13 по делу № А40-111453/11-11-961.

2. Кто может определять состав общего имущества: пределы диспозитивности собственников. Общее инженерное оборудование. Комментарий к Определению Верховного Суда РФ от 12.07.2016 № 93-КГ16-2.

3. Обособленные и проходные помещения. Внешний вид здания. Комментарий к Определению Верховного Суда РФ от 22.07.2015 № 304-КГ15-7525 по делу № А75-8637/2013, Постановлению ФАС Поволжского округа от 04.05.2012 по делу № А49-2332/2011.

4. Строительное вмешательство в общее имущество (переоборудование и перепланировка помещений, оборудование входной группы, установка кондиционеров и др.): необходимость согласия собственников, форма согласия. Соотношение с полномочиями муниципалитета. Комментарий к Определению Верховного Суда РФ от 20.06.2017 № 11-КГ17-13 (оснащение дома системой видеонаблюдения), Определению ВС РФ от 05.12 2017 № 18-КГ17-240 (присоединение мансардного помещения), Определению ВС РФ от 01.11. 2017 № 78-КГ17-64 (установка камина), Определению ВС РФ от 25.06.2016 № 304-ЭС16-7628 (установка кондиционера).

5. Толкование ч.3 ст. 36 ЖК РФ: что понимается под уменьшающей размер общего имущества реконструкцией, на проведение которой требуется согласие всех собственников? Комментарий к Определению ВС РФ от 10.10. 2017 № 18-КГ17-164, Определению ВС РФ от 19.12.2017 № 18-КГ17-247.

Права на жилые и нежилые помещения в здании

9–10 октября 2018
Очно: Москва, Cabinet Lounge, Новая площадь, 6
Онлайн: lextorium.com

9 октября

Докладчики:
Андрей Егоров,
Вероника Величко

15.45 – 17.15

Общее имущество многоквартирного дома

1. Диспозитивно и императивно общее имущество. Помещения, которые могут быть общими или индивидуальными. Порядок перевода общих помещений в режим индивидуальной собственности.

2. Пользование общим имуществом. Комментарий к Определению Верховного Суда РФ от 17.01.2017 № 5-КГ16-230 (пользование придомовой парковкой), Постановлению Президиума Калининградского областного суда от 13.02.2017 по делу № 44Г-11/2017, Определению Верховного Суда РФ от 13.06.2018 № 308-ЭС17-22313, Определению Верховного Суда РФ от 26.04.2018 № 304-ЭС17-10944 (размещение интернет-оборудования).

3. Проблема подвалов и мансардных этажей. Бремя доказывания. Комментарий к делу «Аптеки 36.6» (Постановление Президиума ВАС РФ от 02.03.2010 № 13391/09) и делу «ТСЖ «Черняховского, 51а» (Постановление от 15.12.2009. № 12537/09).

10 октября

Докладчики:
Михаил Церковников,
Вероника Величко

09.30 – 11.00

Управление общим имуществом в здании

1. Органы управления и их полномочия. Общее собрание сособственников. Виды решений, принимаемых большинством голосов и единогласно. Комментарий к Определению Верховного Суда РФ от 12.05.2015 № 303-ЭС14-4720.

2. Особенности голосования при множественности собственников помещения (супругов, долевых сособственников).

3. Прекращение режима «поэтажной собственности». Проблемы, возникающие в ходе реализации программы реновации в Москве.

11.30 – 11.45

Перерыв

Права на жилые и нежилые помещения в здании

9–10 октября 2018
Очно: Москва, Cabinet Lounge, Новая площадь, 6
Онлайн: lextorium.com

10 октября

Докладчики:
Михаил Церковников,
Вероника Величко

11.45 – 13.15

Управление общим имуществом в здании

13.15 – 14.00

Обед

1. Оценка эффективности ТСЖ и ТСН. Управляющая компания и управдом: правовой статус и оформление отношений. Пределы ответственности управляющих компаний. Комментарий к Постановлению Конституционного Суда РФ от 03.04.1998 № 10-П.

2. Учредительные документы: устав и правила дома.

10 октября

Докладчики:
Андрей Егоров,
Михаил Церковников

14.00 – 17.15

Передача части общего имущества здания в аренду

15.30 – 15.45

Перерыв

1. Вопросы защиты собственников от злоупотребления одним из соседей своими правами (домашние животные, организация хостелов, снос перегородок и несущих конструкций, перепланировки). Ответственность за деликт. Комментарий к Определению Верховного Суда РФ от 10.01.2017 № 58-КГ16-27.
2. Защита собственников помещений от противоправного захвата общих помещений. Надлежащий способ защиты. Комментарий к Определению Верховного Суда РФ от 21.05.2015 N 310-ЭС14-8248 по делу № А48-3345/2013.
3. Негаторные и виндикационные иски собственников помещений. Исковая давность.

Ответы на вопросы слушателей.
Тестирование.
Закрепление полученных знаний.
Подведение итогов семинара.
Вручение сертификатов.

Раздаточный материал

Величко В. Е.
Общее имущество собственников многоквартирного дома: состав и пределы строительного вмешательства

Горячева Ю.Ю.
Дело «ТСЖ «Черняховского, 51а» против комитета по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга о признании права общей долевой собственности собственников многоквартирного дома на подвальное помещение» (Постановление от 15 декабря 2009 № 12537/09)

Егоров А.В.
Дело «Муниципальное учреждение «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» против общества с ограниченной ответственностью «Аптека 36,6» об изъятии нежилого помещения и взыскании неосновательного обогащения

Егоров А.В.
К вопросу о разграничении помещений на общие и индивидуальные в режиме «поэтажной» собственности

Егоров А. В.
Срок исковой давности для защиты общего имущества в здании от противоправных посягательств. Каковы особенности его исчисления

Егоров А.В., Церковников М.А.
Права на пространство в здании. Комментарий к постановлению Пленума ВАС РФ от 23 июля 2009 № 64

Старцева Ю.В.
Покупка места на парковке. Когда суд признает такой объект недвижимым

Старцева Ю.В.
Пользование и распоряжение общим имуществом здания. Как выстроить отношения с ТСЖ