



DOI: <https://doi.org/10.15688/lc.jvolsu.2019.3.16>

UDC 347.241
LBC 67.404.1

Submitted: 21.05.2019
Accepted: 20.06.2019

ON THE FORM OF ORGANIZING THE INSTITUTION OF CONDOMINIUM OWNERSHIP IN RUSSIA

Maxim A. Permyakov

Khabarovsk Regional Court, Khabarovsk, Russian Federation;
Far Eastern Federal University, Vladivostok, Russian Federation;
Russian State University of Justice (Far Eastern Branch), Khabarovsk, Russian Federation

Introduction: despite the fact that Russia is a country in which the majority of the population lives in apartment buildings, the institution of condominium ownership is one of the least developed, both in doctrinal and practical terms, in connection with which the theoretical and practical difficulties arise in the domestic legal order. The solution of such problems is impossible without the search for the root cause, which is the lack of choice of the form of organization of the legal institution, so that the legal regulation cannot be harmonious. **Purpose:** based on the study of the formation, evolution and unification of the institution of law in foreign countries, to address the problems of the domestic institution of condominium ownership. **Methods:** the methodological framework for this study is a set of methods of scientific knowledge, among which the main ones are the methods of specific historical, historical and comparative, social and legal, as well as the methods of analysis and synthesis. **Results:** the prerequisites for the emergence of condominium ownership in classical civil law were: the limitation of land as a natural resource, as well as capital for individual construction. The institution of condominium ownership is approved in the countries of continental law in two forms: “real” and “unreal”. In Russia, due to the lack of a long time of progressive development of property law, this institution was formed without taking into account its classical prerequisites, within the framework of privatization processes, which led to the emergence of the problems which are atypical for the European law and order. **Conclusions:** the domestic legislation tends to the organization of the institution of condominium ownership in the “real” form; however, the modern interpretation of this form entails many legal problems, which clearly indicates the need for its reform.

Key words: property right, common property, apartment buildings, housing property.

Citation. Permyakov M.A. On the Form of Organizing the Institution of Condominium Ownership in Russia. *Legal Concept*, 2019, vol. 18, no. 3, pp. 107-115. (in Russian). DOI: <https://doi.org/10.15688/lc.jvolsu.2019.3.16>

УДК 347.241
ББК 67.404.1

Дата поступления статьи: 21.05.2019
Дата принятия статьи: 20.06.2019

О ФОРМЕ ОРГАНИЗАЦИИ ИНСТИТУТА ПОЭТАЖНОЙ СОБСТВЕННОСТИ В РОССИИ

Максим Андреевич Пермяков

Хабаровский краевой суд, г. Хабаровск, Российская Федерация;
Дальневосточный федеральный университет, г. Владивосток, Российская Федерация;
Российский государственный университет правосудия (Дальневосточный филиал),
г. Хабаровск, Российская Федерация

Введение: несмотря на то что Россия – страна, в которой большая часть населения проживает в многоквартирных домах, институт поэтажной собственности является одним из наименее разработанных как в доктринальном, так и в практическом его выражении, в связи с чем в отечественном правопорядке возникают теоретические и практические сложности. Решение таких проблем невозможно без поиска первопричины, которая заключается в отсутствии выбора формы организации правового института, вследствие чего

правовое регулирование не может быть гармоничным. **Цель:** опираясь на исследования становления, эволюции и унификации данного института права в зарубежных странах, обратиться к проблемам отечественного института поэтажной собственности. **Методы:** методологическую основу данного исследования составляет совокупность методов научного познания, среди которых основное место занимают конкретно-исторический, историко-сравнительный, социально-правовой, а также методы анализа и синтеза. **Результаты:** предпосылками возникновения поэтажной собственности в классической цивилистике стали: ограниченность земли как природного ресурса, а также капитала для индивидуального строительства. Институт поэтажной собственности утверждается в странах континентального права в двух формах: «подлинной» и «неподлинной». В России, вследствие отсутствия длительное время поступательного развития вещного права, данный институт сформировался без учета его классических предпосылок, в рамках процессов приватизации, что привело к возникновению проблем, нетипичных для европейских правовых порядков. **Выводы:** отечественное законодательство тяготеет к организации института поэтажной собственности в «подлинной» форме, однако современная интерпретация этой формы влечет множество правовых проблем, что с очевидностью свидетельствует о необходимости его реформирования.

Ключевые слова: право собственности, общее имущество, многоквартирные дома, жилищная собственность.

Цитирование. Пермяков М. А. О форме организации института поэтажной собственности в России // Legal Concept = Правовая парадигма. – 2019. – Т. 18, № 3. – С. 107–115. – DOI: <https://doi.org/10.15688/Is.jvolsu.2019.3.16>

Введение

Жилье является одним из центральных объектов жизнедеятельности человека [2, с. 1], удовлетворение потребности в котором послужило толчком к возведению многоэтажных строений, что в свою очередь вынуждало правовые порядки признавать право собственности на отдельные пространства в здании. Классическим таким пространством являлось помещение, но не так давно в активный гражданский оборот были включены и машиноместа, которые, правда, не во всех странах являются самостоятельными объектами недвижимости.

Указание на то, что данные объекты являются лишь пространством здания, подчеркивает специфическую черту института поэтажной собственности, предполагающую, что в общей долевой собственности находится буквально все, за исключением этих пространств (например, пол в квартире принадлежит собственнику в очевидно малом пределе, являясь одновременно потолком другого собственника и несущей конструкцией остальных сособственников).

Поэтажная собственность, как правовой институт, прошла тернистый путь от ее признания к запрету, а затем вновь к признанию, поскольку запрет института частного права не уничтожает социальное явление. Потребности в зданиях, в решении проблемы ограничен-

ности земли как ресурса, никуда не делись, а потому перед законодателями разных стран встала задача признания объектом права собственности части вещи (здания), что не укладывалось в классические постулаты права собственности.

По сей день институт поэтажной собственности встречает сильное догматическое сопротивление, вплоть до призывов отказаться от этого эффективного способа создания права собственности на горизонтально расположенные пространства в принципе [14, с. 136].

Генезис

института поэтажной собственности в странах континентального права

Эволюционно поэтажная собственность прошла несколько исторических этапов. Значимым периодом развития стали Средние Века, когда в странах Западной Европы, вследствие многочисленных войн, возводились крепости, окружавшие город и, соответственно, вызывавшие дефицит земли, на которой могло бы быть размещено жилье, что приводило к необходимости объединения людей для совместного строительства. В Германии с XII в. совместная собственность на земельный участок под зданием и общедомовое имущество связывались с собственностью отдельных лиц на используемые ими части здания, то есть создавалась возможность быть собственни-

ком помещения [1, с. 21]. В Италии многие городские статуты содержат предписания, касающиеся домов, разделенных в натуре [13, с. 3]. В Швейцарии в эксплуатации были строения, находящиеся в этажной собственности в соответствии с законодательством отдельных кантонов [12, с. 304].

Разрозненность правового регулирования, его несовершенство, отсутствие ясности в разграничении объектов индивидуальной и общей собственности и управлении ею привели к запрету данного института, что, однако, не повлекло за собой его полное исчезновение в силу сохранения уже возникших прав, а также социальной потребности.

Уже в середине XX в. «костер» поэтажной собственности разгорелся с новой силой, что было связано с кризисными явлениями, вызванными прошедшими мировыми войнами, обнищанием населения, которое лишило его большую часть возможности иметь в собственности отдельные дома. Кроме того, процессы индустриализации и урбанизации заставляли людей переезжать в города, территория которых ограничена.

Классические формы организации института поэтажной собственности

Несмотря на схожие предпосылки у стран континентального права к возникновению поэтажной собственности, концептуально правовые институты «оформились» в законодательстве по-разному [16; 17; 18; 19]. Объясняется это тем, что закрепление поэтажной собственности является как раз отступлением от общих правил и в каждой стране это делалось с учетом существовавших правовых, политических и социальных реалий.

В конечном итоге выделяются две классические формы организации института поэтажной собственности в странах континентального права: подлинная и неподлинная.

Суть подлинной формы состоит в том, что субъекту принадлежит право на индивидуальное, обособленное пространство в здании (право на помещение) и право на общее имущество в многоквартирном доме. Кроме того, собственник имеет также право на управление общим имуществом.

Название «подлинная» восходит к тому, что, несмотря на первичность права на долю в общем имуществе, оборотоспособным является конкретное помещение. Покупатель, выбирая квартиру, интересуется прежде всего ей самой, а уже затем составом общего имущества, правилами совместного общежития.

Классическую подлинную жилищную собственность представляют Германия, Италия, Испания.

Основным правовым источником института права собственности на общедомовое имущество в Германии является Закон о жилищной собственности и праве длительного пользования жилой площадью (далее – ЗЖС) [3].

При определении общедомового имущества в абзаце 5 § 1 ЗЖС указано, что общей собственностью являются, прежде всего, земельный участок, а также иное имущество, не находящееся в индивидуальной собственности. Именно право на земельный участок как основу права собственности на помещение называется и абзац 4 настоящего параграфа.

Право собственности на помещение соединено с правом на общую долевую собственность на общее имущество, частью которого это помещение является (абзацы 2, 3 § 1 ЗЖС). Однако право на общедомовое имущество скорее не возникает в силу закона, а ограничивается в силу закона индивидуальной собственностью по соглашению совладельцев (абзац 1 § 3 ЗЖС).

При этом оборотоспособность индивидуального права может быть ограничена необходимостью получения согласия других домовладельцев или третьих лиц (абзац 1 § 12 ЗЖС), в чем проявляется исходная точка индивидуального права как исходящего из долевого [7, с. 144].

Такое внимание к правам собственника помещения в многоквартирном доме предполагает корреспондирующую им ответственность, в связи с чем законодательство Германии исходит из того, что сообщество собственников жилья является неправосубъектным объединением, имеет ограниченную правоспособность и имущественную самостоятельность (§ 10 ЗЖС). Неправосубъектность объединения позволяет обеспечить обязательное членство в нем всех собственников, а соответственно ответственность

каждого пропорционально размеру доли в общем имуществе.

В Германии, как и во многих других странах Европы, собственники многоквартирного дома заключают между собой соглашение по пользованию общим имуществом, обязательное для правопреемников собственников.

Представителями неподлинной поэтажной собственности, предполагающей применение общих норм о долевой собственности к отношениям поэтажной собственности, считаются, например, Швейцария и Австрия.

В Швейцарии «этажная собственность» считается особой разновидностью общей собственности, поскольку земельный участок со всеми расположенными на нем постройками и всеми их составными частями находится в долевой собственности участников этих отношений, лишенных возможности стать единоличными собственниками каких-либо из этих частей [15, с. 542].

В соответствии с положениями ст. 712а, 712b Гражданского кодекса Швейцарии собственнику многоквартирного дома принадлежит доля в праве общей собственности, предоставляющая ему исключительное право использовать определенную часть здания (отдельный этаж или его часть), обособленную путем наличия отдельного входа.

В Гражданском кодексе Швейцарии также установлены части многоквартирного дома, которые не могут быть переданы в индивидуальное пользование – их перечень не вызывает удивления, он очевидный и схожий с порядками иных стран: это земельный участок, общие части здания, обслуживающие более одного помещения, общее оборудование.

При этом в праве Швейцарии предусмотрена возможность создания так называемого диспозитивного имущества общего пользования. То есть собственники соглашением между собой могут выделить отдельные помещения, способные находиться в индивидуальном пользовании, в имущество общего пользования.

Связь сособственников объясняется их особыми взаимоотношениями по взаимодействию в вопросах содержания и управления домом, оформляемая специальным соглашением, являющимся обязательным для всех правопреемников сособственников. Участник совместной собственности может быть ис-

ключен в случаях серьезного нарушения своих обязанностей.

Говоря о неподлинной жилищной собственности, Е.А. Суханов указывает на то, что такие страны доказали возможность использования классических институтов гражданского права как долевой собственности для урегулирования относительно нового явления – поэтажной собственности, что является преимуществом в силу как раз традиционной ясности и четкости. При этом исследователь ясно свидетельствует о том, что реальные жилищные потребности, для удовлетворения которых создавался особый институт поэтажной собственности, могут быть удовлетворены и с помощью классических цивилистических конструкций [12, с. 285].

С таким выводом нельзя полностью согласиться. Действительно, устоявшиеся, проверенные подходы всегда удобнее в правоприменении, однако едва ли есть возможность имплементировать право Швейцарии или Австрии в части института поэтажной собственности. И это будет отражено в дальнейшей работе. Вряд ли российские граждане согласятся «обменять» право собственности на свое личное помещение на долю в праве на все здание. Кроме того, российские многоквартирные дома, которые, как правило, в разы больше европейских, не позволят обеспечить европейское организационное единство собственников помещений в многоквартирном доме.

Едва ли можно однозначно отнести отечественную интерпретацию института поэтажной собственности к одной из названных форм.

Генезис института поэтажной собственности в России

Отечественную историю развития поэтажной собственности, как и историю возникновения и развития многих других социально-правовых институтов, можно разделить на три этапа: дореволюционный, советский и современный.

В дореволюционной России присутствовал плюрализм мнений в вопросе абсолютности применения принципа *superficies solo cedit*. Так, К.П. Победоносцев, К.Н. Анненков считали раздел здания невозможным, подкреп-

ляя свою точку зрения ссылками на решение Правительствующего сената, в котором он отметил, что «дом не может быть поделен на части в горизонтальном направлении, так как право собственности каждого будет в этом случае неполное: собственник не вправе будет производить постройки и починки в стенах без согласия других собственников» [10, с. 531].

В целом вопрос был не самым актуальным, поскольку активно развивалось строительство так называемых доходных домов, целью возведения которых было получение дохода от передачи отдельных помещений во временное пользование [5, с. 210].

После революции 1917 г. изменились в целом отношения, связанные с вещным правом. Процессы национализации земли «решили» проблему примирения принципа superficies solo cedit с необходимостью многоэтажного строительства.

Современный этап характеризуется «всплеском» распространения права собственности на квартиры в многоквартирных домах и, соответственно, общедомовое имущество.

Такое явление обязано своему возникновению принятием Закона РСФСР от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в РСФСР», который закрепил бесплатную передачу в собственность граждан занимаемых ими жилых помещений. Уже к 1992 г. число приватизированных жилых помещений в России составило более двух с половиной миллионов, а к 2010 г. эта цифра увеличилась более чем в десять раз [11, с. 486]. При этом часть квартир до сих пор остается неприватизированной. Кроме того, это сравнительно небольшие доходы населения, которые не позволяли иметь отдельные дома и проживание большей части населения в городах.

Таким образом, именно для российского права вопросы поэтажной собственности имеют архисущественное значение, поскольку такого рода имущества, по обозначенным причинам, именно в России огромное количество.

Характерные черты отечественного института поэтажной собственности

Так же, как и в «подлинной» поэтажной собственности, в России утвердившейся эко-

номической ценностью обладает именно помещение, однако в то время как европейские правовые порядки шли от долевой собственности, с большим или меньшим ее отрицанием, российское право изначально пришло к собственности на помещение как первооснову.

Поэтажная собственность сложилась не естественным путем вынужденного объединения капиталов для удовлетворения потребностей в жилье, построенном совместно на несколько семей, а через приватизацию жилья, предоставленного государством. При таких обстоятельствах отношение к многоквартирному дому как к совокупности отдельно взятых жилых объектов закрепились в сознании людей и присутствует в том числе при долевом строительстве многоквартирного дома.

В силу такой неестественности сложилось и нетипичное расселение людей: за рубежом состав жильцов одного объекта обычно формируется из числа лиц со схожим образом жизни и социальным положением, что позволяет легче и быстрее достичь консенсуса в вопросах управления [4, с. 35].

Фундаментальным отличием отечественной поэтажной собственности от данного института в классических цивилистических правовых порядках является отношение к земельному участку под многоквартирным домом, как к чему-то второстепенному, не имеющему существенного значения. Это связано с тем, что гражданский оборот земельных участков был разрешен позднее оборота искусственной недвижимости, что привело к порождению проблем, сегодня не разрешенных.

Статья 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» определяет условия включения земельного участка в состав общего имущества многоквартирного дома и приобретения права долевой собственности на него. Эта статья дифференцирует земельные участки на три категории: сформированные до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации; не сформированные до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации; участки под многоквартирными домами, возведенными после введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации.

Несмотря на довольно длительное действие законоположений о земельных участках

под многоквартирными домами, упрощение законодательного регулирования (например, предоставление Федеральным законом от 3 июля 2018 г. № 191-ФЗ каждому собственнику права на обращение за формированием земельного участка под многоквартирным домом), сегодня остается большое число многоквартирных домов, имеющих земельные участки лишь номинально, без государственной регистрации права и их кадастрового оформления, что неминуемо создает множество сложностей, таких как, например, предоставление земельного участка третьим лицам вблизи многоквартирного дома.

Кроме того, правовое регулирование не может похвастаться совершенностью в вопросе оформления прав на земельные участки под многоквартирными домами, что также негативно влияет на приобретение их собственниками помещений [8, с. 124].

Отсутствие четко обозначенного правового статуса собственника многоквартирного дома или общего имущества многоквартирного дома и земельного участка под ним является исторически обусловленным признаком поэтажной собственности России.

В силу ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников многоквартирного дома является субъектом непосредственного управления многоквартирным домом.

В.К. Михайлов указывает на то, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме фактически обладает признаками субъекта гражданских прав, участвуя в правоотношениях и реализуя свои решения непосредственно либо через институт представительства, в связи с чем, по сути, наделяется всеми признаками юридического лица [6, с. 41].

При этом юридическим лицом общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не может быть признано, поскольку Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 3 апреля 1998 г. № 10-П положения Федерального закона от 15 июня 1996 г. № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья» были признаны не соответствующими ст. 30 Конституции в той мере, в какой они допускали обязательность членства в ТСЖ без добровольного волеизъявления.

Представляется, что товарищества собственников жилья, а сегодня и иные некоммерческие организации, формируемые для удовлетворения потребностей жильцов многоквартирного дома в управлении им и содержании общедомового имущества, создавались с целью придания статуса юридического лица объединению собственников в том случае, если их количество выше законодательно установленного лимита для непосредственного управления [9, с. 172].

Нераспространение правового режима юридического лица на общее собрание собственников помещений многоквартирного дома, как то было представлено в странах подлинной поэтажной собственности, не достигло должного позитивного эффекта вследствие размытости правоспособности между общим собранием и организациями, управляющими многоквартирным домом.

Еще одной специфической чертой является публичность регулирования поэтажной собственности, исходящая из пассивного отношения собственников помещений в многоквартирном доме к разрешению вопросов совместного сосуществования. Если в Германии, Австрии, Швейцарии и других странах собственники помещений в многоквартирном доме «пишут конституцию дома», то в России, например, правом на иск о понуждении использовать жилое помещение по назначению, прекратить деятельность, нарушающую права и законные интересы соседей, обладает орган местного самоуправления, а не сами соседи, права которых нарушаются (ст. 293 Гражданского кодекса Российской Федерации); или на органе местного самоуправления лежит обязанность выбрать для собственников управляющую организацию, если ими это не было сделано самостоятельно (ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

При таких обстоятельствах невозможно себе представить активное действие института соглашения между сособственниками по поводу совместного сосуществования и управления многоквартирным домом.

Выводы

Таким образом, можно говорить о том, что отечественное законодательство тяготе-

ет к организации института поэтажной собственности в «подлинной» форме, однако современная интерпретация этой формы, вызванная конкретными социально-историческими механизмами ее утверждения, не позволяет ее назвать таковой, более того, такая интерпретация влечет множество правовых проблем при практической реализации правовых положений, что с очевидностью свидетельствует о необходимости реформирования правового института.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Агеенко, А. Е. Гражданско-правовой режим поэтажной (жилищной) собственности : сравнительно-правовое исследование / А. Е. Агеенко // *Опыты цивилистического исследования* : сб. ст. / отв. ред. А. М. Ширвиндт, Н. Б. Щербаков. – М. : Статут, 2018. – Вып. 2. – С. 6–45.
2. Белов, В. А. Жилое помещение и обязательственные отношения : монография / В. А. Белов. – М. : Юстицинформ, 2018. – 160 с.
3. Закон о праве собственности на жилое помещение и о праве длительного пользования жилой площадью от 15 марта 1951 г. (BGBl. IS. 175, 209). – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: <http://recht.germany.ru/wohnung.db/items/14.html?op>. – Загл. с экрана.
4. Зими́на, И. А. Модели развития жилищной сферы за рубежом / И. А. Зими́на, Ф. Ф. Давыдов // *Семейное и жилищное право*. – 2013. – № 4. – С. 35–38.
5. Ивянская, И. С. Мир жилища. Архитектура. Дизайн. Строительство. История. Традиции. Тенденции / И. С. Ивянская. – М. : Дограф, 2000. – 297 с.
6. Михайлов, В. К. Статус общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в свете решений Конституционного Суда РФ / В. К. Михайлов // *Жилищное право*. – 2009. – № 9. – С. 39–48.
7. Пермяков, М. А. Особенности правового режима имущества в многоквартирном доме в законодательстве России и Германии (опыт сравнительного правоведения) / М. А. Пермяков // *Проблемы в российском законодательстве*. – 2018. – № 4. – С. 143–145.
8. Пермяков, М. А. Право собственности на земельный участок под многоквартирным домом / М. А. Пермяков // *Проблемы экономики и юридической практики*. – 2018. – № 4. – С. 123–126.
9. Пермяков, М. А. Общность собственников многоквартирного дома как единого субъекта права собственности на общедомовое имущество

в российском гражданском праве / М. А. Пермяков // *Евразийский юридический журнал*. – 2019. – № 3. – С. 170–173.

10. Победоносцев, К. П. Курс гражданского права: вотчинные права / К. П. Победоносцев. – М. : Статут, 2002. – 800 с.
11. Россия в цифрах. 2010 : краткий статист. сб. (Росстат). – М. : [б. и.], 2010. – 558 с.
12. Суханов, Е. А. «Жилищная (этажная) собственность» в европейских правовых порядках / Е. А. Суханов // *Основные проблемы частного права. Сборник статей к юбилею д-ра юрид. наук, проф. А. Л. Маковского* / отв. ред. В. В. Витрянский, Е. А. Суханов. – М. : Статут, 2010. – С. 297–317.
13. Шуваракова, М. С. История организации отношений собственности в зданиях: становление правового режима общего имущества / М. С. Шуваракова // *История государства и права*. – 2011. – № 18. – С. 2–4.
14. Mattei, U. Basic Principles of Property Law: A Comparative Legal and Economic Introduction / U. Mattei. – Westport : Greenwood Press, 2000. – 207 p.
15. Meier-Hayoz, A. Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht / A. Meier-Hayoz, H. Rey // *Schweizerisches Zivilgesetzbuch. Band IV: Das Sachenrecht. 1. Abteilung: Das Eigentum. 5. Teilband: Grundeigentum IV – Das Stockwerkeigentum. Vorbemerkungen und Art. 712a – 712t ZGB*. Bern. – 1988. – № 31. – S. 535–579.
16. Doctrine in the Modern World: Legal Traditions and Modern Potential / O. I Miroshnichenko [et al.] // *The Social Sciences (Pakistan)*. – 2018. – Vol. 13, № 2. – P. 235–240.
17. Amendments to the Civil Code of the Russian Federation: Contradictions of Theory and Practice / A. O. Inshakova [et al.] // *Contributions to Economics. Russia and the European Union: Development and Perspectives Number XIII*. – Cham : Springer International Publishing, 2017. – P. 147–153.
18. Comparative Analysis of Regulatory Instruments and the Trends Towards the Harmonization of Proprietary Regulation in the Civil Law of Members States of BRICS / A. B. Zelentsov [et al.] // *Journal of Advanced Research in Law and Economics*. – 2017. – Vol. 8, № 5. – P. 1641–1649.
19. Particularities of Legal Regulation and Harmonization of Proprietary Rights Legislation in the RSA, Brazil and China / M. N. Dudin [et al.] // *Journal of Advanced Research in Law and Economics*. – 2016. – Vol. 7, № 5. – P. 1026–1036.

REFERENCES

1. Ageenko A.E. Grazhdansko-pravovoy rezhim poetazhnoy sobstvennosti: sravnitelno-pravovoye issledovaniye [Civil-Law Regime of Floor-By-Floor

(Housing) Property: a Comparative Legal Study]. A.M. Shirvindt, N.B. Shcherbakov eds. *Opyty tsivilisticheskogo issledovaniya: sb. st.* [Experiments of Civilized Research: a Collection of Articles], 2018, vol. 2, pp. 6-45.

2. Belov V.A. *Zhiloye pomeshcheniye i obyazatelstvennyye otnosheniya: monografiya* [Living Room and Commitment Relations. Monograph]. Moscow, Yustitsinform Publ., 2018. 160 p.

3. *Zakon o prave sobstvennosti na zhiloye pomeshcheniye i o prave dlitelnogo polzovaniya zhiloy ploshchadyu ot 15 marta 1951 g. (BGBl. I S. 175, 209)* [The Law on the Right of Ownership of Residential Premises and the Right of Durable Use of Living Space from March 15, 1951 (BGBl. I S. 175, 209)]. URL: <http://recht.germany.ru/wohnung.db/items/14.html?op>.

4. Zimina I.A., Davydov F.F. *Modeli razvitiya zhilishchnoy sfery za rubezhom* [Models of the Development of the Housing Sphere Abroad]. *Semeynoye i zhilishchnoye pravo* [Family and Housing Law], 2013, no. 4, pp. 35-38.

5. Ivyanskaya I.S. *Mir zhilishcha. Arhitektura. Dizayn. Stroitelstvo. Istoriya. Traditsii. Tendentsii* [The World of Dwelling. Architecture. Design. Building. Story. Traditions. Trends]. Moscow, Dograv Publ., 2000. 297 p.

6. Mikhailov V.K. Status obshchego sobraniya sobstvennikov pomeshcheniy v mnogokvartirnom dome v svete resheniy Konstitutsionnogo Suda RF [The Status of the General Meeting of Owners of Premises in an Apartment Building in the Light of the Decisions of the Constitutional Court of the Russian Federation]. *Zhilishchnoye pravo* [Housing Law], 2009, no. 9, pp. 39-48.

7. Permyakov M.A. Osobennosti pravovogo rezhima imushchestva v mnogokvartirnom dome v zakonodatelstve Rossii i Germanii (opyt sravnitel'nogo pravovedeniya) [Features of the Legal Regime of Property in an Apartment Building in the Legislation of Russia and Germany (Experience of Comparative Law)]. *Probely v rossiyskom zakonodatelstve* [Gaps in the Russian Legislation], 2018, no. 4, pp. 143-145.

8. Permyakov M.A. Pravo sobstvennosti na zemelnyy uchastok pod mnogokvartirnym domom [The Right of Ownership of the Land Plot Under an Apartment Building]. *Problemy ekonomiki i yuridicheskoy praktiki* [Problems of Economics and Legal Practice], 2018, no. 4, pp. 123-126.

9. Permyakov M.A. Obshchnost sobstvennikov mnogokvartirnogo doma kak yedinogo subyekta prava sobstvennosti na obshchedomovoye imushchestvo v rossiyskom grazhdanskom prave [The Community of Owners of an Apartment Building as a Single Subject of Ownership of Common Property in

Russian Civil Law]. *Yevraziyskiy yuridicheskiy zhurnal* [Eurasian Law Journal], 2019, no. 3, pp. 170-173.

10. Pobedonostsev K.P. *Kurs grazhdanskogo prava: votchinnyye prava* [The Course of Civil Law: Patrimonial Rights]. Moscow, Statut Publ., 2002. 800 p.

11. *Rossiya v tsifrakh 2010: kratkiy statist. sb. (Rosstat)* [Russia in Numbers. 2010: A Brief Statistical Compilation (Rosstat)], Moscow, 2010. 558 p.

12. Sukhanov E.A. «Zhilishchnaya (etazhnaya) sobstvennost» v yevropeyskikh pravoporyadkakh [“Residential (Storey) Property” in European Law and Order. Basic Problems of Private Law]. V.V. Vitryansky, E.A. Sukhanov, eds. *Sbornik statey k yubileyu d-ra yurid. nauk, prof. A.L. Makovskogo* [Collection of Articles to the Anniversary of the Doctor of Legal Sciences, Professor Alexander L. Makovsky]. Moscow, Statute Publ., 2010, pp. 297-317.

13. Shuvarakova M.S. *Istoriya organizatsii otnosheniy sobstvennosti v zdaniyakh: stanovleniye pravovogo rezhima obshchego imushchestva* [History of the Organization of Property Relations in Buildings: the Formation of the Legal Regime of Common Property]. *Istoriya gosudarstva i prava* [History of State and Law], 2011, no. 18, pp. 2-4.

14. Mattei U. *Basic Principles of Property Law: A Comparative Legal and Economic Introduction*. Westport, Greenwood Press, 2000. 207 p.

15. Meier-Hayoz A., Rey H. *Berner Commentary on Swiss Private Law. Swiss Civil Code. Volume IV: The Property Right. 1st Division: The Property. 5. Subband: Real Estate IV - The Condominium. Preliminary Remarks and Art. 712a - 712t ZGB*. Bern, 1988, no. 31, pp. 535-579.

16. Miroshnichenko O.I., et al. *Doctrine in the Modern World: Legal Traditions and Modern Potential. The Social Sciences (Pakistan)*, 2018, vol. 13, no. 2, pp. 235-240.

17. Inshakova A.O., et al. *Amendments to the Civil Code of the Russian Federation: Contradictions of Theory and Practice. Contributions to Economics. Russia and the European Union: Development and Perspectives Number XIII*. Cham, Springer International Publ., 2017, pp. 147-153.

18. Zelentsov A.B., et al. *Comparative Analysis of Regulatory Instruments and the Trends Towards the Harmonization of Proprietary Regulation in the Civil Law of Members States of BRICS. Journal of Advanced Research in Law and Economics*, 2017, vol. 8, no. 5, pp. 1641-1649.

19. Dudin M.N., et al. *Particularities of Legal Regulation and Harmonization of Proprietary Rights Legislation in the RSA, Brazil and China. Journal of Advanced Research in Law and Economics*, 2016, vol. 7, no. 5, pp. 1026-1036.

Information about the Author

Maxim A. Permyakov, Assistant Judge, Khabarovsk Regional Court, Tikhookeanskaya St., 155, 680042 Khabarovsk, Russian Federation; 2nd Class Judicial Counselor, Postgraduate Student, Far Eastern Federal University, Sukhanova St., 8, 690950 Vladivostok, Russian Federation; Lecturer, Civil Law Department, Russian State University of Justice (Far Eastern Branch), Highway Vostochnoye, 49, 680014 Khabarovsk, Russian Federation, permyakovma@bk.ru, <https://orcid.org/0000-0003-1358-5223>

Информация об авторе

Максим Андреевич Пермяков, помощник судьи, Хабаровский краевой суд, ул. Тихоокеанская, 155, 680042 г. Хабаровск, Российская Федерация; советник юстиции 2 класса, аспирант, Дальневосточный федеральный университет, ул. Суханова, 8, 690950 г. Владивосток, Российская Федерация; преподаватель кафедры гражданского права, Российский государственный университет правосудия (Дальневосточный филиал), Восточное шоссе, 49, 680014 г. Хабаровск, Российская Федерация, permyakovma@bk.ru, <https://orcid.org/0000-0003-1358-5223>