

Оригинальная статья / Original article
<https://doi.org/10.31429/20785836-18-2-38-43>



О ЖИЛИЩНО-ПРАВОВЫХ СООБЩЕСТВАХ

Чеговадзе Л.А.

ФГКОУ ВО «Московский ордена Почета университет Министерства внутренних дел Российской Федерации имени В.Я. Кикотя»
(Академика Волгина ул., д. 12, г. Москва, Россия, 117997)

Ссылка для цитирования: Чеговадзе Л.А. О жилищно-правовых сообществах. *Юридический вестник Кубанского государственного университета*. 2026;18(2):38–43. <https://doi.org/10.31429/20785836-18-2-38-43>

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ:

Чеговадзе Людмила Алексеевна, доктор юридических наук, профессор, профессор кафедры гражданского и трудового права, гражданского процесса ФГКОУ ВО «Московский ордена Почета университет Министерства внутренних дел Российской Федерации имени В.Я. Кикотя»

Адрес: Академика Волгина ул., д. 12, г. Москва, Россия, 117997

Тел.: +7 (904) 904-99-33

E-mail: chegov@mail.ru

Конфликт интересов. Автор заявляет об отсутствии конфликта интересов.

Финансирование. Исследование не имело спонсорской поддержки (собственные ресурсы).

Статья поступила в редакцию: 28.04.2026

Статья принята к печати: 26.05.2026

Дата публикации: 25.06.2026

Аннотация: Главной целью статьи является обоснование выделения среди гражданско-правовых сообществ самостоятельной классификационной группы «жилищно-правовые сообщества» на основе анализа влияния правового режима общей собственности на жилые помещения и комплексной природы жилищных правоотношений.

Для достижения цели исследования были поставлены задачи: анализ видов гражданско-правовых сообществ собственников; определение критериев отнесения объединений лиц к жилищной сфере; разграничение сообществ, возникающих в связи с жилыми помещениями, от смежных образований, в частности товариществ собственников недвижимости в садоводстве.

В процессе исследования использовались различные методы: общенаучные методы анализа и синтеза, формально-юридический метод, а также сравнительно-правовой анализ норм Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ и доктринальных подходов.

Результаты исследования показывают, что жилищные правоотношения носят комплексный характер и не ограничиваются правом собственности на жилое помещение, распространяясь также на отношения по поводу общего имущества в многоквартирном доме. Установлено, что участники юридического лица (товарищества собственников недвижимости) связаны корпоративными правами, однако если такое товарищество создано для управления общим имуществом в многоквартирном доме, оно может рассматриваться как жилищно-правовое сообщество в силу своего предметно-функционального назначения. В то же время, товарищества, создаваемые в сфере садоводства и огородничества и не связанные с жилыми помещениями, к таковым не относятся.

Основной вывод заключается в том, что целесообразно выделить особую классификационную группу гражданско-правовых сообществ – «жилищно-правовые сообщества». Данное понятие является более точным и емким по сравнению с общеупотребимым термином «гражданско-правовое сообщество», поскольку отражает комплексность объединения лиц и охватывает весь спектр коллективных образований, действующих в жилищной сфере.

Ключевые слова: жилищно-правовые сообщества, гражданско-правовое сообщество, общая собственность, многоквартирный дом, жилищные правоотношения, товарищество собственников недвижимости, сосособственники.

ON HOUSING-LEGAL COMMUNITIES

Lyudmila A. Chegovadze

FGKOU VO "Moscow Order of the Badge of Honor University of the Ministry of Internal Affairs of the Russian Federation named after V.Ya. Kikot"
(Akademika Volgina str., 12, Moscow, Russia, 117997)

Link for citation: Chegovadze L.A. On housing-legal communities. *Legal Bulletin of the Kuban State University*. 2026;18(2):38–43. <https://doi.org/10.31429/20785836-18-2-38-43>

CONTACT INFORMATION:

Lyudmila A. Chegovadze, Dr. of Sci. (Law), Professor, Professor of the Department of Civil and Labour Law and Civil Procedure of the FGKOU VO "Moscow Order of the Badge of Honor University of the Ministry of Internal Affairs of the Russian Federation named after V.Ya. Kikot"

Address: Akademika Volgina str., 12, Moscow, Russia, 117997

Tel.: +7 (904) 904-99-33

E-mail: chegov@mail.ru

Conflict of interest. The author declares no conflicts of interest.

Financing. The study had no sponsorship (own resources).

The article was submitted to the editorial office: 28.04.2026

The article has been accepted for publication: 26.05.2026

Date of publication: 25.06.2026

Annotation: The main *purpose* of the article is to substantiate the identification of an independent classification group – "housing-legal communities" – among civil-law communities, based on an analysis of the influence of the legal regime of common ownership of residential premises and the complex nature of housing legal relations.

To achieve this goal, the following *objectives* were set: to analyze the types of civil-law communities of co-owners; to determine the criteria for classifying associations of persons as belonging to the housing sphere; to distinguish between communities arising in connection with residential premises and related formations, in particular, real estate owners' associations in gardening.

The study employed various *methods*: general scientific methods of analysis and synthesis, the formal legal method, as well as a comparative legal analysis of the norms of the Civil Code of the Russian Federation, the Housing Code of the Russian Federation, and doctrinal approaches.

The *results* of the study show that housing legal relations are of a complex nature and are not limited to the right of ownership of a residential premises, extending also to relations regarding common property in an apartment building. It has been established that participants in a legal entity (a real estate owners' association) are bound by corporate rights; however, if such an association is created to manage common property in an apartment building, it may be regarded as a housing-legal community by virtue of its subject-functional purpose. At the same time, associations created in the sphere of gardening and horticulture that are not connected with residential premises do not qualify as such.

The main *conclusion* is that it is advisable to distinguish a special classification group of civil-law communities – "housing-legal communities". This concept is more precise and comprehensive compared to the commonly used term "civil-law community" as it reflects the complexity of the association of persons and covers the full range of collective formations operating in the housing sphere.

Keywords: housing-legal communities, civil-law community, common ownership, apartment building, housing legal relations, real estate owners' association, co-owners.

Введение

На гражданско-правовое сообщество Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ) указывает без какой-либо характеристики его природы. В зависимости от правового положения объединяющихся в сообщество лиц выделены несколько видов гражданско-правового сообщества, в частности сообщество собственников (ч. 2 ст. 181.1 ГК РФ). Вместе с тем в гражданско-правовой действительности существует большое количество объектов, на которые может распространяться право общей собственности, их правовой режим различен [4, с. 42–47]. Постараемся понять, как правовой режим общей собственности влияет на природу гражданско-правового сообщества. Сделаем это на примере общей собственности лиц, в собственности которых находятся жилые помещения, то есть изолированные помещения, признанные пригодными для постоянного проживания людей и отвечающие установленным санитарным, техническим и иным правилам и требованиям законодательства (ч. 2 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ)).

Методы исследования

Для достижения поставленной цели исследования в работе использовались как общенаучные, так и специально-юридические методы исследования. Применение методов анализа и синтеза позволило установить характерные признаки жилищно-правовых сообществ и отграничить их от иных объединений собственников. Формально-юридический метод использован при толковании норм ГК РФ и ЖК РФ, а сравнительно-правовой анализ при сопоставлении правовых режимов многоквартирных домов и объектов садоводческой деятельности. Такой методологический подход обеспечил комплексное изучение природы жилищно-правовых сообществ как одного из подвидов гражданско-правового сообщества.

Результаты исследования

Гражданско-правовые сообщества, образующиеся в жилищной сфере, представляют собой обособленную классификационную группу в рамках всего существующего множества гражданско-правовых сообществ. Их существенное отличие от других гражданско-правовых сообществ заключается в том, что существование и функционирование таких объединений происходит в рамках жилищных правоотношений. Именно в жилищной сфере возможна идентификация подобных гражданско-правовых сообществ, при этом не имеет значения вид базового гражданско-правового сообщества, которое послужило основой для его создания, будь то участники юридического лица, или собственники. В данном случае важен лишь тот факт, что подобное сообщество является формой опосредования жилищных правоотношений и имеет предметно-функциональную направленность на защиту и реализацию жилищных прав его участников.

Ввиду изложенного представляется возможным и целесообразным среди всего множества гражданско-правовых сообществ выделить особую классификационную группу и именовать ее «жилищно-правовые сообщества». Необходимость в такой дифференциации обусловлена тем, что подобные сообщества могут образовываться при различных юридических и фактических обстоятельствах, объединяя собственников жилого помещения (например, долевых собственников квартиры или жилого дома), собственников общего имущества в многоквартирном доме (далее – МКД) (владельцев квартир и нежилых помещений, которые совместно владеют подвалами, крышами, лестничными клетками и инженерным оборудованием), а также участников товарищества собственников недвижимости (далее – ТСН), если оно создано для управления объектами, имеющими правовой режим жилых помещений и предназначено именно для регулирования жилищных, а не иных отношений. Понятие «жилищно-правовое сообщество» является более емким и точным по сравнению с общеиспользуемым понятием «гражданско-правовое сообщество», поскольку оно отражает комплексность объединения лиц и охватывает весь спектр коллективных образований, которые могут быть признаны жилищно-правовыми сообществами ввиду их участия именно в жилищных правоотношениях.

Научная дискуссия

Согласно ч. 1 ст. 16 ЖК РФ, жилыми помещениями считаются:

- 1) жилой дом (или его часть) – индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании (ч. 2 ст. 16 ЖК РФ);
- 2) квартира (или ее часть) – структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования,

предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении (ч. 3 ст. 16 ЖК РФ);

3) комната – часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире (ч. 4 ст. 16 ЖК РФ).

Жилые помещения именуются объектами жилищных прав (ст. 15 ЖК РФ), которые не ограничиваются исключительно правомочиями собственности на имущество, а содержат также право на жилище, право на неприкосновенность жилища, право на получение жилья по договору социального найма, права нанимателя и членов его семьи, право на управление многоквартирным домом и другие. Жилищные права связаны с владением, пользованием и распоряжением жилыми помещениями, а также с обеспечением условий для проживания в них (ст. 1 ЖК РФ), и можно сделать вывод, что жилищные права становятся таковыми в силу специфики отношений по завладению и пользованию жилыми помещениями. И действительно, в этой же норме законодатель указывает, что жилищные права вытекают из жилищных правоотношений.

Стоит отметить, что жилищные правоотношения имеют комплексную природу¹, возникают не только по поводу использования жилого помещения в качестве жилья, хотя некоторые ученые и придерживаются такого узкого подхода к определению жилищных отношений [1, с. 12]. Другие ученые, например, П.И. Седугин утверждают, что жилищные отношения представляют собой общее, родовое понятие, которое охватывает различные виды отношений, возникающих по поводу жилища². По мнению Б.М. Гонгало и П.В. Крашенинникова, жилищные отношения имеют характер имущественных и неимущественных, организационных, финансовых и некоторых других связей, возникающих по поводу жилья [2].

В контексте заявленной темы исследования выше были указаны права общей собственности на общий объект жилищных прав как на одну из их разновидностей для выявления существа гражданско-правовых сообществ в указанной сфере. С другой стороны, в силу комплексности жилищных правоотношений, отношениями общей собственности на единый объект жилищных прав не ограничиваются случаи возникновения гражданско-правовых сообществ в данной области.

Так, например, собственники квартир в МКД обладают правом общей долевой собственности на общее имущество МКД. Доля в праве общей собственности на общее имущество МКД пропорциональна размеру жилого помещения, которым лицо владеет на праве собственности. Общей собственностью МКД, согласно ст. 36 ЖК РФ, являются помещения, не являющиеся частями квартир, которые предназначены для удовлетворения социально-бытовых нужд собственников квартир в данном доме. К такому имуществу относятся, например, лестничные площадки, лестницы, лифты, коридоры, чердаки, подвалы, крыши, сам земельный участок, на котором расположен МКД и некоторые другие объекты.

То обстоятельство, что собственники квартир в МКД владеют общим имуществом МКД на праве общей долевой собственности, объединяет их в гражданско-правовое сообщество [5, с. 431–437]. Отношения между сосособственниками по поводу общего имущества следует также считать жилищными – общее имущество МКД служит для удовлетворения социально-бытовых нужд собственников жилых помещений, обслуживания жилых помещений, то есть напрямую относится к жилищной сфере.

Нередко собственники жилых помещений для управления общим имуществом создают ТСН. Согласно ст. 123.12 ГК РФ именно вопросы совместного пользования и распоряжения имуществом, которое находится в общей собственности или общем пользовании членов ТСН, решаются путем создания ТСН. Кроме того, согласно этой же норме, создание товарищества также позволяет достичь ряда иных целей. С созданием товарищества сосособственники укладывают свое объединение в организационно-правовую форму юридического лица и придают ему статус субъекта гражданских правоотношений.

В этой связи актуальным становится вопрос о том, будет ли объединение сосособственников в данном случае относиться к сфере жилищных отношений? При ответе на поставленный вопрос необходимо учитывать несколько важных моментов.

Из ч. 1 ст. 181.1 ГК РФ известно, что участники юридического лица, коим является ТСН, также являются гражданско-правовым сообществом. Однако участники юридических лиц

¹ Сенотрусова Е.М. Жилищное право: учеб. пособие. Иркутск: Иркутский юридический институт (филиал) Университета прокуратуры Российской Федерации. 2025. С. 8.

² Седугин П.И. Жилищное право: учебник для вузов. М.: Норма, 2000. С. 2.

объединены между собой посредством общих корпоративных прав [3, с. 61–71], в силу чего и предстают в качестве сообществ. Общие корпоративные права не связаны с жилищем и не относятся к жилищной сфере в целом и поэтому представляется, что члены ТСН в данном случае не будут являться гражданско-правовым сообществом. Однако ТСН, которое образовано собственниками помещений в МКД, принимает участие в жилищных правоотношениях, что вполне очевидно, ведь целью его создания является управление общим имуществом собственников в МКД. Несмотря на то, что основа создания объединения участников в ТСН – общие корпоративные права – данное объединение может быть отнесено к разряду гражданско-правовых сообществ в сфере жилищных отношений в силу своего предметно-функционального назначения. Если ТСН как юридическое лицо действует в жилищной сфере, одной из его задач является обеспечение жилищных прав участников ТСН, а их отношения между собой в ряде случаев имеют характеристику жилищно-правовых.

Тем не менее, ТСН далеко не всегда создается в жилищной сфере. ГК РФ в вышеупомянутой ст. 123.12 указывает несколько разновидностей ТСН, оставляя при этом данный перечень открытым. Так, ТСН могут создаваться при наличии общего имущества у участников нескольких садовых домов, садовых или огородных земельных участков и т.п. [7, с. 69–72]. При этом важно понимать, что садовый дом согласно п. 2 ст. 3 ФЗ от 29 июля 2017 г. № 217 «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд...»¹ является не жилым помещением, а зданием сезонного использования, которое предназначено для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании. Занятие садоводством и огородничеством представляет собой особый комплексный вид правового взаимодействия садоводов и огородников [6, с. 40–44], который, однако, также связан с общим имуществом, но не связан с жилыми помещениями, а значит и отношения садоводов и огородников между собой не могут иметь свойства жилищных, так как последние, как было указано выше, могут возникать лишь при наличии связи с жилым помещением. То есть, в подобных случаях ТСН не принимает участие в жилищных правоотношениях и, соответственно, не может считаться гражданско-правовым сообществом, образованным в жилищной сфере.

Список использованной литературы:

1. Басин Ю.Г. Вопросы советского жилищного права. Алма-Ата; 1963. DOI: 000199_000009_005959801.
2. Гонгало Б.М., Крашенинников П.В. Развитие кодификации жилищного права. Кодификация российского частного права / В.В. Витрянский, С.Ю. Головина, Б.М. Гонгало и др.; под ред. Д.А. Медведева. М.: Статут; 2017 // Доступ из СПС «Гарант».
3. Груздев В.В. Гражданско-правовые сообщества: понятие, виды. *Журнал российского права*. 2021;(10(25)):61–71. DOI: 10.12737/jrl.2021.123.
4. Иншакова А.О., Матыцин Д.Е. Особенности государственной регистрации недвижимого имущества крестьянских (фермерских) хозяйств. *Юридический вестник Кубанского государственного университета*. 2025;(2):42–47.
5. Политкин И.А. О некоторых видах гражданско-правового сообщества собственников. *Социально-экономические и правовые меры борьбы с преступлениями и иными правонарушениями: сборник научных трудов Всероссийской научно-практической конференции, Рязанский филиал Московского университета МВД России имени В.Я. Кикотя*

References:

1. Basin Yu.G. [Issues of Soviet housing law]. Alma-Ata; 1963. DOI: 000199_000009_005959801. (In Russ.)
2. Gongalo B.M., Krashenninnikov P.V. [Development of the codification of housing law]. *Kodifikatsiya rossiyskogo chastnogo prava = Codification of Russian private law* / V.V. Vitryanskiy, S.Yu. Golovina, B.M. Gongalo et al.; ed. by D.A. Medvedev. Moscow: Statut; 2017. Access from the legal reference system "Garant". (In Russ.)
3. Gruzdev V.V. [Civil law communities: concept and types]. *Zhurnal rossiyskogo prava = Journal of Russian Law*. 2021;(10(25)):61–71. DOI: 10.12737/jrl.2021.123. (In Russ.)
4. Inshakova A.O., Matytsin D.E. [Features of state registration of real estate of peasant (farmer) enterprises]. *Yuridicheskiy vestnik Kubanskogo gosudarstvennogo universiteta = Legal Bulletin of the Kuban State University*. 2025;(2):42–47. (In Russ.)
5. Politkin I.A. [On some types of civil law community of co-owners]. *Sotsial'no-ekonomicheskie i pravovye меры бор'бы с prestupleniyami i inymi pravonarusheniyami: sbornik nauchnykh trudov Vserossiyskoy nauchno-prakticheskoy konferentsii, Ryazanskiy filial Moskovskogo universiteta MVD Rossii imeni V.Ya. Kikotya = Socio-economic and legal measures to combat crimes and other*

¹ О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 29.07.2017 г. № 217-ФЗ (ред. от 31.07.2025) // Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

(г. Рязань, 3 апреля 2025 г.). Рязань: Московский университет МВД РФ им. В.Я. Кикотя; 2025.

6. Чеговадзе Л.А. О бремени содержания общего имущества садоводов и огородников. *Законы России: опыт, анализ, практика*. 2022;(12):40–44.

7. Чеговадзе Л.А. О кворуме общих собраний в садоводческом некоммерческом товариществе. *Законы России: опыт, анализ, практика*. 2022;(3):69–72.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ

Чеговадзе Людмила Алексеевна

доктор юридических наук, профессор, профессор кафедры гражданского и трудового права, гражданского процесса ФГКОУ ВО «Московский ордена Почета университет Министерства внутренних дел Российской Федерации имени В.Я. Кикотя»
ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-0079-1917>
Author ID Scopus: 57208152638

offences: collection of scientific works of the All-Russian scientific and practical conference, Ryazan Branch of the Moscow University of the Ministry of Internal Affairs of Russia named after V.Ya. Kikot' (Ryazan, 3 April 2025). Ryazan: Moscow University of the Ministry of Internal Affairs of the Russian Federation named after V.Ya. Kikot'; 2025. (In Russ.)]

6. Chegovadze L.A. [On the burden of maintaining the common property of gardeners and vegetable gardeners]. *Zakony Rossii: opyt, analiz, praktika = The Laws of Russia: Experience, Analysis, Practice*. 2022;(12):40–44. (In Russ.)]

7. Chegovadze L.A. [On the quorum of general meetings in a horticultural non-profit partnership]. *Zakony Rossii: opyt, analiz, praktika = The Laws of Russia: Experience, Analysis, Practice*. 2022;(3):69–72. (In Russ.)]

INFORMATION ABOUT THE AUTHOR

Lyudmila A. Chegovadze

Dr. of Sci. (Law), Professor, Professor of the Department of Civil and Labour Law and Civil Procedure of the FGKOU VO "Moscow Order of the Badge of Honor University of the Ministry of Internal Affairs of the Russian Federation named after V.Ya. Kikot"
ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-0079-1917>
Author ID Scopus: 57208152638