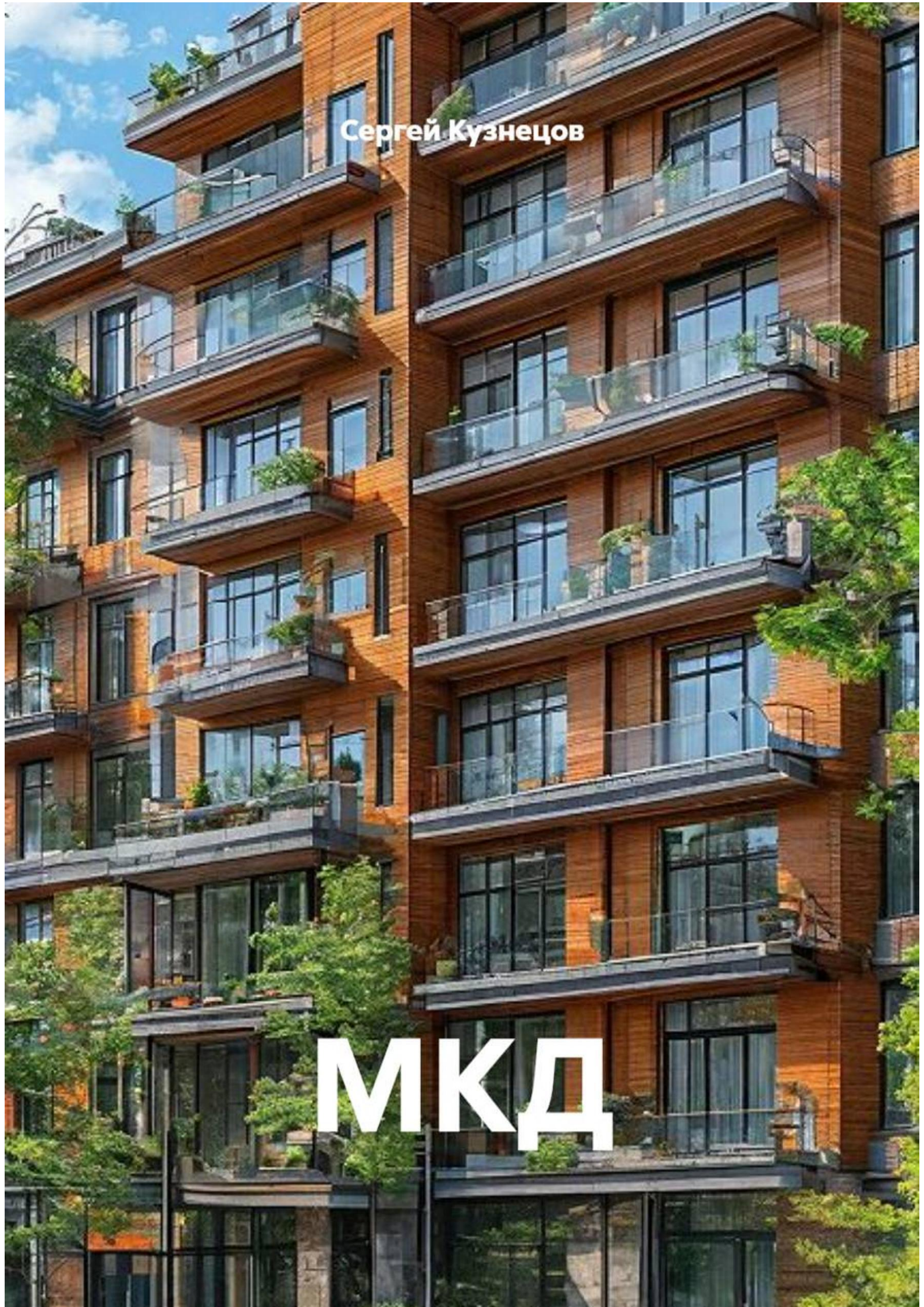




Сергей Кузнецов

МКД

Сергей Кузнецов

МКД

«Автор»

2026

Кузнецов С. А.

МКД / С. А. Кузнецов — «Автор», 2026

В настоящей книге мы рассмотрим такое сложное юридическое понятие и явление, как многоквартирный дом или МКД. Приведем определение понятия МКД, его признаки, юридические квалификации и классификации. Рассмотрим МКД, как юридическую конструкцию. Приведем ведущие точки зрения ученых в отношении МКД, способы управления и организации работы в МКД, на примерах управляющих компаний, ТСЖ, прямого и непосредственного управления и многого другого.

© Кузнецов С. А., 2026

© Автор, 2026

Сергей Кузнецов

МКД

Первоначально, необходимо детерминировать понятие «многоквартирный дом» (МКД), его признаки, юридические квалификации и классификации.

МКД — это аббревиатура от «многоквартирный дом». Я подобрал главное, чтобы вам было проще разобраться: что это значит с юридической точки зрения, какие у такого дома особенности и чем он отличается от частного.

Что считается МКД

По закону (в частности, согласно ст. 15 Жилищного кодекса РФ) многоквартирным домом признаётся здание, которое состоит из двух и более квартир.

При этом в нём обязательно есть общее имущество, которое принадлежит всем собственникам квартир на праве общей долевой собственности.

К такому имуществу относятся:

помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения (межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы с инженерными коммуникациями);

иные помещения для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников (для досуга, детского творчества, занятий спортом и т.п.), а также не принадлежащие отдельным собственникам машино-места;

крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование, обслуживающее более одного помещения.

Кроме того, в состав МКД могут входить нежилые помещения или машино-места, которые принадлежат отдельным собственникам и являются неотъемлемой конструктивной частью дома.

Ключевые признаки МКД

Минимум две квартиры с самостоятельными выходами — либо на прилегающий земельный участок, либо в помещения общего пользования.

Наличие общего имущества, которым пользуются все жильцы.

Общие инженерные системы (водоснабжение, отопление, электроснабжение, газ, канализация), которые подключены ко всему дому, а не к отдельной квартире.

Организация управления — собственники обычно выбирают способ управления: управляющая компания (УК), товарищество собственников жилья (ТСЖ), жилищный кооператив или непосредственное управление самими собственниками (если в доме не более 30 квартир).

Несколько важных нюансов

Доля в общем имуществе пропорциональна площади принадлежащей собственнику квартиры.

Выделить эту долю в натуре и продать отдельно нельзя.

На жильцов распространяются правила пользования общим имуществом.

Например, действует режим тишины, есть ограничения на курение или распитие спиртного в общих зонах.

Собственники несут коллективную ответственность за содержание и ремонт общего имущества: платят взносы на содержание и капитальный ремонт.

Статус многоквартирного дома даёт определённые преимущества: например, такие дома могут участвовать в региональных или федеральных программах по реконструкции, а также в программе реновации.

Какие бывают МКД

Дома классифицируют по разным признакам. По планировке выделяют, например: Башенные (с одним общим подъездом); Секционные (делятся на части с отдельными подъездами); Коридорные (на этаже несколько лестничных клеток, объединённых общим коридором); Галерейные (квартиры выходят на открытые лестничные пролёты с одной стороны здания);

Блокированные (например, таунхаусы или дуплексы — официально появились в РФ в 2022 году; соединены боковой стеной, но у каждого блока свой выход).

Также МКД делят по материалу стен (панельные, кирпичные, монолитные и др.) и по времени постройки (сталинки, хрущёвки, брежневки, современные).

Многоквартирный дом (МКД): понятие, особенности

Несмотря на то что раздел VIII Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ) был принят в 2004 году, до 2021 года в данном нормативном правовом акте не содержалось определения понятия «многоквартирный дом».

Оно было раскрыто в п. 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 (далее - Положение).

Многоквартирным домом признавалась «совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме».

Отмечалось также, что в состав многоквартирного дома включались элементы общего имущества собственников помещений.

В настоящее время данный нормативный правовой акт не раскрывает значение понятия «многоквартирный дом», а лишь отсылает к ч. 6 ст. 15 ЖК РФ, в которой установлено, что многоквартирным домом является здание из нескольких квартир (две и более), включающее в себя общее имущество собственников помещений, указанных в п. 1-3 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ. В ч. 6 ст. 15 ЖК РФ уточняется, что многоквартирный дом может также содержать в своем составе и нежилые помещения, машино-места, принадлежащие отдельным собственникам.

Однако конкретизируется, что такие объекты должны представлять из себя неотъемлемый конструктивный элемент такого многоквартирного дома.

Как мы видим, сравнив вышеуказанные дефиниции, легальное определение понятие «многоквартирный дом» претерпело ряд существенных изменений. Ученые признают данное определение не совсем удачным, не позволяющим раскрыть основные признаки, присущие рассматриваемому понятию. Авторы, в том числе и в диссертационных исследованиях, предлагают свои определения понятию «многоквартирный дом».

Т.А. Береговая рассматривает «многоквартирный дом» в качестве жилого здания, содержащего в себе как индивидуальные жилые помещения, принадлежащие различным собственникам, так и общее имущество таких собственников.

При этом существуют и другие значения данного понятия: оно может признаваться объектом управления и технического учета, частью градостроительной инфраструктуры улицы, квартала, микрорайона и муниципального образования в общем.

А.В. Попов расширяет содержание рассматриваемого понятия и предлагает следующее определение: «многоквартирный жилой дом - это отдельно стоящее здание, официально введенное в эксплуатацию решением органа местного самоуправления, утвердившим акт приема, состоящее как минимум из двух жилых помещений (квартир) и, возможно, нежилых помещений («обслуживаемого» имущества), а также помещений, не являющихся частями квартир и предназначенных для обслуживания более одного помещения в данном доме

(«обслуживающего» имущества), объединенных общим назначением - удовлетворение потребностей человека в благоустроенном жилье».

Ю.А. Кицай предлагает считать многоквартирным домом здание, находящееся на определенном земельном участке и предназначенное для постоянного проживания граждан, которое включает в себя две или более обособленные друг от друга квартиры, общее имущество собственников таких помещений, принадлежащее им на право общей долевой собственности.

При этом автор в особом порядке выделяет земельный участок, на котором располагается многоквартирный дом, в качестве обязательного элемента последнего.

Данное определение, на наш взгляд, является аналогичным законодательной трактовке понятия, ранее содержащейся в п. 6 Положения.

Рассмотрев авторские трактовки понятия «многоквартирный дом», мы можем выделить его основные признаки и особенности.

Составными «частями» многоквартирного дома являются квартиры. Их количество определяется двумя и более помещениями, т.е. квартир обязательно должно быть несколько.

Квартира, согласно п. 2 ч. 1 ст. 16 ЖК РФ, является одним из видов жилых помещений. В п. 3 вышеуказанной статьи данному термину дано определение. Итак, квартирой считается «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».

Как мы видим, такое помещение может находиться только в многоквартирном доме.

Квартира, являющаяся разновидностью жилых помещений, относится к объектам жилищных прав в соответствии с ч. 1 ст. 15 ЖК РФ. Наряду с ней объектами признаются комната, часть квартиры, жилой дом и его часть (ч. 1 ст. 16 ЖК РФ).

Данный список является исчерпывающим. При этом многоквартирный дом не назван объектом жилищных прав, что порождает многочисленные дискуссии в юридическом сообществе.

Во-вторых, в состав многоквартирного дома включается также общее имущество собственников помещений (гл. 6 ЖК РФ).

Перечень такого имущества установлен в ч. 1 ст. 36 ЖК РФ. Безусловно, полный список общего имущества в многоквартирном доме для каждого индивидуального здания будет различаться.

Определить точный перечень общего имущества в конкретном многоквартирном доме возможно с помощью сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и в государственном земельном кадастре.

Собственники владеют, пользуются и распоряжаются таким имуществом, принадлежащим им на праве общей долевой собственности, путем достижения между собой соглашения, а также иными способами, установленными жилищным и гражданским законодательствами.

Таким образом, многоквартирный дом представляет собой комплексный (сложный) объект как движимого, так и недвижимого имущества, состав которого имеет особые правовые режимы и статус.

Юридические характеристики (конструкции) понятия МКД

Определенность используемых в законодательстве понятий в значительной степени влияет на эффективность механизма правового регулирования общественных отношений, обеспечение гарантий прав граждан.

В полной мере сказанное относится к понятию «многоквартирный дом», которое используется в целом ряде федеральных законов и подзаконных актов, связывающих с ним реализацию многих важнейших жилищных прав и обязанностей граждан.

В то же время, практических во всех научных работах, посвященных

К сожалению, базовый законодательный акт - Жилищный кодекс Российской Федерации - не содержит определение рассматриваемого понятия.

Его легальная дефиниция дана в специальном и подзаконном нормативном правовом акте - Постановлении Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47.

Согласно пункту 6 указанного положения многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Изложенное определение сформулировано крайне неудачно.

Во-первых, исходя из элементарной логики, квартиры не могут быть признаны домом, так как являются лишь его частью.

Во-вторых, из него не ясно, является ли наличие помещений общего пользования обязательным признаком многоквартирного дома. В качестве уточнения указанный пункт имеет следующее дополнение: «Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством».

Однако общее имущество в жилом доме может и не включать в себя помещения общего пользования.

В то же время, именно данный признак некоторые авторы считают главным или даже единственным отличительным свойством многоквартирного дома.

Например, по мнению Е.А. Киндеевой, М.Г. Пискуновой, признаком многоквартирного дома является не существование двух и более изолированных жилых помещений, а наличие помещений общего пользования, не являющихся частями квартир и предназначенных для обслуживания более одного помещения в данном доме - межквартирных лестничных площадок, коридоров, чердаков, подвалов и прочего.

В этом смысле более удачное определение содержится в приложении 6 «Термины и определения» Методического пособия по содержанию и ремонту жилищного фонда. МДК 2-04.2004, утвержденного Госстроем России, согласно которому жилой дом многоквартирный - жилой дом, в котором квартиры имеют общие внеквартирные помещения и инженерные системы.

Очевидно, что в правовой конструкции понятия «многоквартирный дом» важное, если не определяющее, значение имеет содержание термина «квартира». В этой связи необходимо обратиться к статье 16 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ст. 16 ЖК РФ), которая определяет виды жилых помещений и их признаки.

Анализ содержания данной статьи позволяет выделить, как минимум, четыре юридических следствия, имеющих важное значение для рассматриваемой проблематики.

Во-первых, квартира является структурным и конструктивно-функциональным элементом именно и только многоквартирного дома, а также неотъемлемым и существенным признаком последнего.

Во-вторых, в многоквартирном доме в обязательном порядке имеется помещение общего пользования, имеющее прямой доступ к квартирам.

Во-третьих, в контексте терминологии жилищного законодательства многоквартирный дом не является жилым домом. Жилой дом в ст. 16 ЖК РФ рассматривается в качестве самостоятельного индивидуального жилого помещения. В этой связи приведенные выше определения понятия «многоквартирный дом», содержащиеся в Постановлении Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47 и Методическом пособии, утвержденном Госстроем России, вступают в противоречие с Жилищным кодексом Российской Федерации.

В-четвертых, признавая жилым помещением не только жилой дом, но и его часть, ст. 16 ЖК РФ тем самым допускает возможность существования жилых домов, состоящих из нескольких жилых помещений. Этот момент очень важен, так как возникает необходимость

разграничения многоквартирных домов и жилых домов, включающих несколько жилых помещений, которые не являются квартирами.

Следует отметить, что правовая конструкция, согласно которой многоквартирный дом с точки зрения юридической терминологии не является жилым домом, - не вполне удачна, так как не укладывается в рамки общепринятой лексики. С пози-

ций здравого смысла многоквартирный дом также предназначен для постоянного проживания, а значит, является жилым домом. Но, подчеркнем, законодателем в данные понятия заложен различный смысл.

Как уже отмечалось, с фактом проживания в многоквартирном доме законодательство связывает целый комплекс жилищных прав и обязанностей, которые отсутствуют у граждан, проживающих в жилых домах.

Прежде всего, к ним следует отнести права и обязанности, связанные участием в программах переселения из аварийного жилья и капитального ремонта. Федеральный закон, регулирующий основания и порядок реализации данных программ, распространяет их действие исключительно на многоквартирные дома [3].

И здесь в полной мере проявляется проблематика, обусловленная отсутствием в законодательстве единого подхода к определению понятия «многоквартирный дом». Более того, сложилась парадоксальная ситуация, когда в рамках исполнения одного закона одно и то же понятие трактуется по-разному.

При переселении граждан из аварийного жилья используется определение понятия «многоквартирный дом», содержащееся в Постановлении Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47, который термин «квартира» трактует иначе, нежели ст. 16 ЖК РФ, допуская выход из квартиры не только в помещение общего пользования, но и на земельный участок, прилегающий к жилому дому.

В этой связи, в данном случае, режим многоквартирного дома распространяется на жилые дома так называемой блокированной застройки.

На последнем понятии следует остановиться подробнее.

Содержится и раскрывается оно не в жилищном, а в градостроительном законодательстве. В соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации жилыми домами блокированной застройки являются жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «Литрес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на Литрес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.