

УДК 347.254

Мирошников Илья Александрович

Шевякова Юлия Анатольевна

Саратовская государственная юридическая академия

Институт юстиции

Россия, Саратов

vseptimus@mail.ru

yulimod@mail.ru

Miroshnikov Ilya Alexandrovich

Shevyakova Julia Anatolyevna

Saratov State Law Academy

Institute of Justice

Saratov, Russia

К ВОПРОСУ О СУЩЕСТВОВАНИИ КОММУНАЛЬНЫХ КВАРТИР В СОВРЕМЕННЫХ ПРАВОВЫХ РЕАЛИЯХ

Аннотация: в настоящей статье рассматриваются актуальные вопросы, затрагивающие проблему существования в современных условиях развитого общества коммунальных квартир. Исследовано текущее гражданско-правовое регулирование данного института, анализируются недостатки программ органов государственной власти по расселению из коммунальных квартир, внесены предложения по их постепенной ликвидации.

Ключевые слова: право на жилище, коммунальные квартиры, жилищное право, жилищные условия, приватизация.

ON THE EXISTENCE OF COMMUNAL APARTMENTS IN MODERN LEGAL REALITIES

Annotation: this article deals with topical issues affecting the problem of the existence in modern conditions of a developed society of communal apartments. Investigated the current civil law regulation of this institution, analyzes the

shortcomings of the programs of public authorities for the resettlement of communal apartments, the proposals to gradually eliminate them.

Key words: right to housing, communal apartments, housing law, housing conditions, privatization.

Одним из наиболее острых жилищных вопросов является существование коммунальных квартир. Коммунальная квартира – квартира в изолированных жилых помещениях, в которой проживают несколько семей. Юридическая основа существования такой смешанной формы собственности являются Закон «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» [1], общие положения Гражданского кодекса Российской Федерации [2] о долевой собственности, и непосредственно ст.ст. 41 – 43 Жилищного кодекса Российской Федерации [3] (далее – ЖК РФ).

Пик роста коммунальных квартир в России приходится на начало XX века, когда проходила приватизация жилищного фонда [4]. Однако до сих пор они существуют не только в больших, но и в маленьких городах. Хотя их число и снижается, но по-прежнему остается достаточно большое количество, так как расселение коммунальных квартир не пользуется популярностью. Полагаем, что феномен коммунальных квартир и строя в них в настоящее время не отвечает ряду требований жилищного законодательства, вызывает многочисленные споры, доходящие и до судебного рассмотрения, в связи с чем требуется уже в ближайшем будущем рассматривать его как рудиментарное правовое явление.

ЖК РФ среди жилых помещений, помимо домов, квартир, выделяет и комнаты. Так п. 4 ст. 16 ЖК РФ комнатой признает часть жилого дома или квартиры, предназначенную для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире. В 1998 году Верховный и Конституционный Суды РФ подтвердили право граждан на приватизацию, т.е. приобретение в частную собственность, комнат в коммунальной квартире. С увеличением частных собственников комнат в

коммунальных квартирах произошел и рост споров между сособственниками, возникающих при нарушении одним собственником прав другого собственника, и, наоборот, при защите своих прав собственником на комнату в коммунальной квартире, которые разрешались в судебном порядке. Многие собственники комнат приобрели отдельные квартиры, а свои комнаты в настоящее время (без согласия иных сособственников) сдают третьим лицам в аренду, во многих случаях даже не составляя договора аренды или найма комнаты, не согласовав проживание третьего лица в квартире с другими сособственниками, и, зачастую, не предоставляя таким лицам временной регистрации [5].

В соответствии со ст. 41 ЖК РФ общее имущество в коммунальной квартире, используемое для обслуживания более одной комнаты, принадлежит собственникам комнат на праве общей долевой собственности. Это подразумевает, что без согласия на пользование местами общего пользования одного из собственников, другие собственники комнат не имеют права сдавать третьим лицам в наем свои комнаты, так как могут нарушить право пользования общим имуществом. Однако органы государственной власти, в частности, суды однозначно заняли позицию, подкрепленную п.1 ст. 209 Гражданского Кодекса РФ о том, что собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Это позволяет сделать вывод о том, что даже собственники коммунальных квартир, постоянно проживающие в комнате, не могут полноценно защитить свои права, в связи с чем, условия проживания для них ухудшаются.

Органы государственной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, осознав, что существование коммунальных квартир давно изжило себя, предусмотрели программы расселения из них. Важно отметить, что п. 12 Положения о признании помещения жилым помещением, устанавливает, что оно «должно быть обеспечено инженерными системами (электроосвещение, хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляция, а в газифицированных районах также

и газоснабжение)» [6], а в Программой Закона Санкт-Петербурга [7] все еще указывается на существование коммунальных квартир, где «отсутствуют ванная комната и централизованное горячее водоснабжение». В связи с этим возникает вопрос: не должны ли такие помещения в соответствии со ст. 32 ЖК РФ быть изъяты при предоставлении собственникам другого жилого помещения?

Зачастую такие программы имеют недостатки, и, как следствие, невозможность улучшения жилищных условий, например, граждан проживающих в коммунальных квартирах и имеющих реальную жилую площадь меньше учетного норматива для отдельных квартир, но большую площадь относительно учетного норматива для коммунальных квартир. Это значительный пробел, в результате которого цель программы выполнить становится невозможно, а уж тем более невозможно избавиться от коммунальных квартир.

Считаем, что существование коммунальных квартир не отвечает современным правовым реалиям и фактически отношениям, которые урегулированы нормами жилищного права. В связи с этим предлагаем, в первую очередь, исключить из перечня жилых помещений в ст. 16 ЖК РФ жилые комнаты. Понимая, что на практике изменения потребуют долгого времени, следует принять Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты в связи с упразднением коммунальных квартир», который будет предусматривать следующие основные положения:

субъекты РФ должны разработать программы переселения из коммунальных квартир и предложить их собственникам;

возникновение новых коммунальных квартир, права собственности на отдельные комнаты не допускается;

собственники, которые не желают получить отдельное жилье, в трехлетний срок должны переоформить (приватизировать) всю квартиру в общую долевую собственность;

в целях надлежащей правовой регламентации закрепить правовую фикцию на переходный период (25-30 лет) – на коммунальные квартиры и до их приватизации распространяются положения об общей долевой собственности в целях соблюдения прав всех жильцов.

Следует отметить, что данный переход не должен носить принудительный характер. Конечной целью преобразований должна быть общая правовая идея, пронизывающая жилищное законодательство, которая ярко закреплена в ч. 2 ст. 40 Конституции РФ [8] и детализируется в ст. 1 ЖК РФ: именно органы государственной власти и органы местного самоуправления должны обеспечить право на жилище граждан.

Более того, при упразднении коммунальных квартир нужно руководствоваться общими положениями ст. 7 Основного закона, гарантирующую достойную жизнь человека в РФ, и гражданским законодательством в части предоставления равноценного, соразмерного жилья.

Таким образом, в современных правовых реалиях коммунальные квартиры должны в ближайшем будущем прекратить свое существование, поскольку не отвечают требованиям развивающегося общества [9]. При текущем гражданско-правовом регулировании отношений по владению, пользованию и распоряжению недвижимым имуществом коммунальные квартиры должны быть вытеснены близкой по своей правовой природе долевой собственностью.

Список литературы:

1. Закон РФ от 04 июля 1991 № 1541-1 (в ред. от 20 декабря 2017 г.) «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» // Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991. № 28. Ст. 959.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ (в ред. от 3 августа 2018 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.

3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ (в ред. от 22 января 2019 г.) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.

4. Магомедова Камила Ибрагимовна. Часть жилого дома и часть квартиры самостоятельные объекты жилищных прав // Бизнес в законе. №4. 2009.

5. Халдеев А. В. Комната в коммунальной квартире как объект права собственности // Цивилист. № 1. 2006.

6. Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 года № 47 (в ред. от 24 декабря 2018 г.) «Об утверждении 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» // Российская газета. № 28. 2006.

7. Закон Санкт-Петербурга от 17 ноября 2007 года № 513-101 (в ред. от 19 декабря 2018 г.) «О целевой программе Санкт-Петербурга «Расселение коммунальных квартир в Санкт-Петербурге» // Санкт-Петербургские ведомости. № 215. 2007.

8. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации.. 2014. № 31. Ст. 4398.

9. Карпухин Д. В. Правовая специфика коммунальных квартир // Жилищное право. № 12. 2009.