УДК 347.254

Г. В. Казакова

«КЁНИГСБЕРГСКИЙ СИНДРОМ» В ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКЕ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ: ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ

Анализируется механизм приватизации жилых помещений, рассматриваются проблемы практики применения механизма приватизации жилых помещений в многоквартирном доме. Приватизация обособленных помещений в малоквартирных особняках в Калининграде осуществлялась нанимателями и членами их семей нередко по аналогии с коммунальной квартирой, когда в расчет принималась только жилая площадь дома для определения доли в праве общей долевой собственности на дом.

This article analyzes the practical application of mechanism of privatization of accommodations in blocks of flats. The privatization of isolated residential accommodations in smaller blocks of flats is conducted in Kaliningrad by lessees and their family members following the pattern of a communal flat, i.e. only the living area of the house is taken into account when calculating the shares of proprietors.

Ключевые слова: земельные правоотношения, жилое помещение, многоквартирный дом, малоквартирный дом, приватизация жилого помещения.

Key words: land relations, housing, block of flats, smaller block of flats, home, privatization of residential accommodation.

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 [1]. Однако, как выяснилось, под это определение по факту не подпадают многие особняки довоенной постройки, которых в Калининградской области очень много.

Проблема «малоквартирных» многоквартирных домов в разных аспектах существует и в других регионах России. Например, А. А. Студилко задается вопросами: «Что делать, когда предметом исследования является двух- или трехквартирный жилой дом, каждая квартира которого имеет самостоятельный выход на земельный участок, используемый непосредственно только для обслуживания соответствующей квартиры, то есть фактически представляет собой самостоятельный объект недвижимости? Относится ли такой двух-, трех-, четырехквартирный жилой дом к числу многоквартирных?» [2, с. 26]. Однако региональный аспект обладает специфическими чертами, которые вызывают бурные обсуждения в профессиональном юридическом сообществе.

© Казакова Г. В., 2013



«"Гибрид" из Кёнигсберга» — такое определение, сложившееся в правоприменительной практике в сфере приватизации особняков (малоэтажных многоквартирных, а точнее, малоквартирных домов), дала В. Королёва, заявив: «Специалисты могут сказать, что такого юридического понятия, как малоквартирный дом, не существует. Это действительно так. Проблема, которая в этом регионе грозит приобрести массовый характер, связана с тем, что большинство таких домов приватизировано не по квартирам, а по долям» [3].

Проблема приватизации особняков в Калининградской области действительно приобрела остроту, и, на мой взгляд, ее следует определять уже как «кёнигсбергский синдром». Особняки довоенной постройки (коттеджи) в советское время не предоставлялись нуждающимся в улучшении жилищных условий гражданам как индивидуальные жилые дома для проживания одной семьи. Они заселялись как двух-, трехквартирные, и в них совершенно обособленно друг от друга жили разные семьи, имея регистрацию по месту проживания в квартирах, а не в доме в целом. Эти квартиры учитываются как разные объекты права для заключения договоров по предоставлению коммунальных услуг, исчисления платы за проживание. Нередко и в технических паспортах особняков также выделяются квартиры как обособленные жилые помещения.

Однако при приватизации жилищного фонда договоры о безвозмездной передаче гражданам в собственность занимаемых ими жилых помещений в особняках заключались весьма разнообразно. В одном и том же доме могли приватизироваться как квартира, так и доля в праве собственности на жилой дом (!), что создало дополнительный повод для формирования судебной практики. Неизвестно, существует ли такая проблема в других регионах России, но для Калининградской области она весьма актуальна.

Передача в собственность жилых помещений в особняках осуществлялась непоквартирно, приватизации подлежали доли в праве собственности на жилой дом с учетом «целесообразности» такой подмены объекта. В этом случае до принятия ЖК РФ 2005 г. участники долевой собственности на дом имели право на приобретение земельного участка, отведенного для обслуживания дома, в собственность на возмездных началах, но, по сути, на льготных основаниях. Это обстоятельство, скорее всего, стало причиной подмены объекта приватизации, против которой мало кто возражал, ведь в соответствии со ст. 1 закона РФ «О приватизации жилищного фонда» приватизация жилых помещений — это бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе *занимаемых ими жилых помещений* в государственном и муниципальном жилищном фонде [4].

Объекты жилищного права четко определены в ст. 16 ЖК РФ [5]. Это дом, часть дома, квартира, часть квартиры и комната. Исходя из характеристик, которым должен отвечать объект жилищного права, жилое помещение должно быть изолированным, пригодным для проживания и, что очень важно, являться объектом недвижимости (ст. 15 ЖК РФ). При этом объект может находиться и в общей долевой собст-

венности, ведь законодатель допускает сделки с долями в праве собственности на объект жилищных прав, так как ст. 2 закона РФ «О приватизации жилищного фонда» предусмотрена передача жилого помещения в собственность как одному, так и нескольким лицам.

Несмотря на четкое определение объекта приватизации как занимаемого гражданами на основе договора социального найма жилого помещения, на практике оказалась возможной и приватизация собственно долей в праве на жилой дом не только посторонними друг другу людьми, т.е. не являющимися членами одной семьи, не проживающими в одном жилом помещении, но и в разное время.

Так, С., которому принадлежали 64/100 доли в праве собственности на жилой дом по договору мены с предыдущим собственником, обратился в суд с требованием к К. об определении порядка пользования земельным участком, который был передан собственникам жилого дома в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора.

К. получил в порядке наследования право собственности на 36/100 доли в праве собственности на тот же дом. При этом и К., и С., не являясь членами одной семьи, в жилом доме обладали обособленными жилыми помещениями, которые и по техническому паспорту были определены как отдельные квартиры. Они имели также и регистрацию по месту проживания в разных квартирах. Мать К. оставила К. завещание на квартиру в жилом доме, однако нотариус свидетельство о праве на наследство выдать не смог, так как фактически мать К. являлась собственником не квартиры, а 36/100 доли в праве собственности на жилой дом. В 1995 г. мать К. заключила договор приватизации, объектом которой в нарушение ст. 1 закона РФ «О приватизации жилищного фонда» выступила не квартира, а доля в праве.

После указанной сделки 64/100 доли в праве на указанный дом продолжали оставаться в муниципальной собственности еще 15 лет. Правопредшественник С. только в 2010 г., т.е. после вступления в действие ЖК РФ, также приватизировал по договору не квартиру, а долю в праве собственности на жилой дом, которая составляла 64/100. При приватизации величина долей определялась не общей площадью обособленного жилого помещения в доме, которую занимал тот или иной наниматель, а исключительно занимаемой ими жилой площадью (площадью их жилых комнат). Остальную площадь квартир и дома в целом орган местного самоуправления, как собственник, в 1995 г. по непонятной причине из подсчета исключил, а в 2010-м исправлять ситуацию уже было поздно. Поэтому на долю 64/100 пришлась не только площадь одной квартиры, но и общая площадь дома (подвал, например) [6].

Удивительно, но такие сделки приватизации — не редкость в Калининградской области, и прежде всего в Калининграде. Почти все «минусы» В. Королёва отметила в своей работе [3].

Так, правовой режим общей долевой собственности на особняки создает ситуацию, при которой собственнику не принадлежит его изолированное жилое помещение, но он имеет право пользоваться всем домом. Кроме того, при заключении сделки купли-продажи доли в

праве собственности на индивидуальный жилой дом другие участники долевой собственности пользуются правом преимущественной покупки. Возникают сложности и с переустройством, и с перепланировкой жилого помещения, которое занимает такой «долевой» собственник, так как в соответствии со ст. 51 ГК РФ [7] для этого необходимо получить согласие от всех собственников объекта.

Такое положение создает проблемы и в сфере земельных отношений. В соответствии с действующим законодательством земельный участок под многоквартирным домом в существующей застройке передается собственникам жилых помещений в собственность бесплатно [8], в то время как при долевой собственности земельный участок под индивидуальный дом может быть передан в пользование по договору аренды или в собственность по договору купли-продажи.

Несмотря на наличие явного несоответствия сложившейся практики заключения договоров приватизации долей в праве собственности на жилой дом действующему законодательству, судебная практика убеждает в том, что усмотрение суда становится ключевым фактором при решении спорных вопросов. Суд, выяснив природу правоотношения, поняв его несоответствие закону, разрешает спор, используя аналогию права, объясняя это целесообразностью, т.е. пренебрегая прямым указанием закона.

В приведенном примере, учитывая отсутствие возражений со стороны С., по требованию К. суд перераспределил доли в праве общей долевой собственности на жилой дом, исходя из общих площадей занимаемых собственниками жилых помещений, а также принял решение считать их фактически выделенными в счет причитающихся сторонам долей.

Но в тех случаях, когда спорящие собственники не так единодушны, как в вышеизложенном примере, спор фактически остается неразрешенным, что подрывает веру в правосудие и закон.

Проблема устранения последствий приватизации, осуществленной подобным способом, связана со значительными трудностями, и учет «целесообразности» ее проведения — вопрос времени. Явное пренебрежение законом не может быть повседневной практикой. И не должно! «Кёнигсбергский синдром» вызывает сложности при изучении студентами института права собственности, поскольку прямо противоречит положениям законодательства о приватизации и является примером судебного прецедента, существование которого в российском праве не признается.

Однако, несмотря на возникший разрыв между теорией и практикой, надо признать, что необходимо ввести в юридический лексикон термин «малоквартирный дом», тем более что в обыденном сознании людей он прочно закрепился. Кроме того, требуется учет многочисленных нюансов правового регулирования отношений в таких домах, которые не могут быть разрешены на основе норм, регламентирующих отношения в многоквартирных домах.

Список литературы

1. *Об утверждении* Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции : постановление Правительства РФ от 28 янв. 2006 г. №47, п. 6 : в ред. от 2 авг. 2007 г. // Собрание законодательства РФ (далее — СЗ РФ). 2006. №6. Ст. 702.

2. *Студилко А. А.* К вопросу о необходимости защиты прав собственников жилых помещений в многоквартирных домах // Российская юстиция. 2012. №6. С. 25—28.

3. *Королёва В.* Гибрид из Кёнигсберга // ЭЖ-Юрист. 2009. №4.

4. *О приватизации* жилищного фонда в Российской Федерации : закон РФ от 4 июля 1991 г. №1541-1 : в ред. от 16 окт. 2012 г. // Ведомости Совета народных депутатов и Верховного Совета РСФСР. 1991. №28. Ст. 959.

5. *Жилищный* кодекс Российской Федерации : ред. от 25 дек. 2012 г. // СЗ РФ. 2005. №1, ч. 1. Ст. 14.

6. *Архив* Ленинградского районного суда г. Калининграда. Дело 2-2541/2012.

7. *Градостроительный* кодекс Российской Федерации : ред. от 4 марта 2013 г. // СЗ РФ . 2005. Ч. 1. Ст. 16.

8. *О введении* в действие Жилищного кодекса Российской Федерации : федер. закон №189-ФЗ от 29 дек. 2004 г. с изм. и доп. // СЗ РФ . 2010. №6. Ст. 566.

Об авторе

Галина Владимировна Казакова — канд. юр. наук, Балтийский федеральный университет им. И. Канта, Калининград.

E-mail: g. v.kazakova@mail.ru

About author

Dr Galina Kazakova, PhD, Immanuel Kant Baltic Federal University, Kaliningrad.

E-mail: g. v.kazakova@mail.ru