

С.В. Маньшин

Преимущественное право покупки комнаты в коммунальной квартире: соотношение теории и судебной практики

Статья посвящена проблеме противоречивой судебной практики по делам о признании права преимущественной покупки комнаты в коммунальной квартире в той ситуации, когда комнаты, принадлежащие разным собственникам, являются отдельными объектами права собственности, а не находятся в общей долевой собственности, что подтверждается данными регистрирующих органов. Автор утверждает, что современная судебная практика по указанному вопросу не соответствует нормам гражданского законодательства.

Ключевые слова: комната в коммунальной квартире; преимущественное право покупки.

Как справедливо отмечается в научной литературе, институт права преимущественной покупки является традиционным в российском праве и не вызывает особых трудностей в применении [6]. На наш взгляд, в первую очередь это обуславливается незначительным объемом норм регулирующих данный институт. В Гражданском кодексе Российской Федерации этому институту посвящена всего одна статья — статья 250 («Преимущественное право покупки»). Однако даже в таком простом правовом институте возникают спорные вопросы, требующие разрешения. С некоторых пор в судебной практике стали появляться дела о преимущественном праве покупки комнаты в коммунальной квартире.

Коренными причинами возникновения таких споров стали особенности приватизации коммунальных квартир, а именно то обстоятельство, что коммунальная квартира могла быть приватизирована всеми жильцами одновременно (единовременно), либо комнаты приватизировались каждой семьей или единоличным жильцом самостоятельно и в разное время.

В первом случае, безусловно, возникала общая долевая собственность на квартиру как единый объект собственности, что документально

и подтверждалось свидетельствами о праве собственности — каждая семья имела определенную долю квартиры, соразмерно площади комнаты (комнат). Во втором случае каждая семья (каждый приватизировавший) имела отдельный объект права собственности — одну комнату или несколько, но на которую (-ые) было выдано отдельное самостоятельное свидетельство о праве собственности.

Возникает вопрос: имеется ли преимущественное право покупки комнаты в коммунальной квартире у иных собственников комнат в том случае, когда каждый имеет документально подтвержденное самостоятельное право собственности на комнату как на отдельный изолированный объект?

Судебная практика разделилась на два варианта, даже на уровне Верховного суда РФ. Можно привести два характерных примера.

Первый пример — Определение Верховного суда РФ № 5-В04-68 от 22 июня 2004 года, в котором Судебная коллегия по гражданским делам, несмотря на наличие самостоятельного права собственности на комнату, посчитала, что при продаже комнаты «предметом договора *фактически* (курсив мой. — С.М.) является приходящаяся на эту комнату доля в праве общей собственности на квартиру, в связи с чем действует установленное ст. 250 ГК РФ правило о преимущественном праве покупки»¹.

Однако менее чем через полгода в Верховном суде РФ все-таки возобладал буквальный подход к толкованию статьи 250 ГК РФ — право преимущественной покупки имеется только при общей собственности.

Данный подход нашел свое отражение в Постановлении Президиума Верховного суда РФ от 17 ноября 2004 года № 19пв-04, где было выражено четко и недвусмысленно: «...ни в момент заключения договора купли-продажи, ни в настоящее время не существует нормативного правового акта, который бы устанавливал ограничения на распоряжение комнатой, находящейся в частной собственности. Так, не установлена и обязанность предупреждать нанимателей других жилых помещений в коммунальной квартире о намерении продать комнату, принадлежащую лицу на праве собственности.

Таким образом, отношений общей собственности относительно всей квартиры или относительно комнаты № 1 между собственниками отдельных изолированных жилых помещений (М. и А.) не возникло. Квартира, в которой расположена спорная комната, не находилась в общей собственности М. и А. Соответственно, М. не должна была предупреждать соседей о намерении продать комнату, а могла на основании принципа свободы договора произвести отчуждение принадлежащего на праве собственности имущества (комнаты) любому лицу»².

¹ Определение Верховного суда РФ от 22.06.2004 № 5-В04-68. Опубликовано не было. Постановлением Президиума Верховного суда РФ от 17.11.2004 № 19пв-04 данное определение отменено.

² Постановление Президиума Верховного суда РФ от 17.11.2004 № 19пв-04. Опубликовано не было. См.: СПС КонсультантПлюс. База «Судебная практика».

Другими словами, позиция Верховного суда РФ в итоге — к концу 2004 года — подкреплялась не только буквальным толкованием ст. 250 ГК РФ, но и ссылкой на принцип свободы договора, который был бы нарушен расширенным толкованием указанной статьи. Мы полностью поддерживаем данный подход.

Жилищный кодекс Российской Федерации³ вступил в силу 1 марта 2005 года.

Частью 6 статьи 42 («Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире») было установлено правило: «При продаже комнаты в коммунальной квартире остальные собственники комнат в данной коммунальной квартире имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты в порядке и на условиях, которые установлены Гражданским кодексом Российской Федерации».

Суды получили дополнительное основание для признания права преимущественной покупки комнаты в коммунальной квартире, даже в том случае, когда общей собственности на квартиру не зафиксировано.

В нашей адвокатской практике пришлось столкнуться с данным вопросом еще в 2009 году. Фабула дела была стандартная. Истцы (К1 и К2) обратились с иском к ответчикам (Я. и П.) с иском о замене покупателя жилой комнаты в четырехкомнатной квартире (П.) на истцов. Свои требования истцы мотивировали нарушением права преимущественной покупки доли в общей собственности (ст. 250 ГК РФ) — извещение с предложением покупки было направлено не по надлежащему адресу.

Решением Промышленного районного суда г. Курска от 23.12.2009 года по всем требованиям в иске было отказано на том основании, что комната, принадлежавшая ранее Я., и три комнаты, принадлежащие К1 и К2, являются отдельными объектами права собственности, что подтверждается данными УФРС по Курской области.

На основании кассационной жалобы, поданной ответчиками, судебная коллегия по гражданским делам Курского областного суда 09.10.2010 года вынесла определение об отмене решения Промышленного районного суда г. Курска от 23.12.2009 года и вынесла новое решение о переводе на К1 и К2 права общей совместной собственности на комнату размером 10,5 кв. м в квартире по адресу: ХХХ.

Основанием для отмены предыдущего решения и постановления нового явилось, по мнению судебной коллегии, неприменение Промышленным районным судом г. Курска норм ч. 6. ст. 42 Жилищного кодекса Российской Федерации, где сказано: «При продаже комнаты в коммунальной квартире остальные собственники комнат в данной коммунальной квартире имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты в порядке и на условиях, которые установлены Гражданским кодексом Российской Федерации».

³ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ // Российская газета. № 1. 12.01.2005.

Такие дела не единичны. По сей день суды выносят аналогичные решения. Были даже попытки обжаловать конституционность части 6 статьи 42 ЖК РФ⁴. Пока безуспешно.

Можно утверждать, что на данный момент судебная практика прочно стоит на позиции признания права преимущественной покупки комнаты в коммунальной квартире, даже в том случае, когда комнаты в квартире являются отдельными объектами права собственности, что подтверждается данными регистрирующих органов.

Несмотря на то что многими юристами наличие преимущественного права покупки, согласно ч. 6 ст. 42 ЖК РФ, не отрицается [1: с. 109–136; 2; 5], мы придерживаемся иного мнения. Мы считаем, что данная позиция судов неправильная, ошибочная, основана на неправильном толковании и применении норм материального права. Смеем утверждать и постараемся далее доказать, что собственники комнат в коммунальной квартире в случаях, подобным вышеуказанным, не имеют преимущественного права на покупку отдельной комнаты в коммунальной квартире.

Тезис 1. Процедура купли-продажи чего-либо и преимущественные права сторон в гражданско-правовом договоре устанавливаются (регулируются) нормами гражданского права, но не жилищного права.

Пункт 1 ст. 2 ГК РФ определяет предмет гражданского права (законодательства): «Гражданское законодательство определяет правовое положение участников гражданского оборота, основания возникновения и порядок осуществления права собственности и других вещных прав, прав на результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальных прав), регулирует отношения, связанные с участием в корпоративных организациях или с управлением ими (корпоративные отношения), договорные и иные обязательства, а также другие имущественные и личные неимущественные отношения, основанные на равенстве, автономии воли и имущественной самостоятельности участников».

Тезис 2. Норма части 6 ст. 42 ЖК РФ не является нормой жилищного права, так как предмет жилищного права (законодательства) четко указан в части 1 ст. 4 ЖК РФ:

«1. Жилищное законодательство регулирует отношения по поводу:

1) возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов; 2) пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда; 3) пользования общим имуществом собственников помещений; 4) отнесения помещений к числу жилых помещений

⁴ См., например, Определение Конституционного суда РФ от 25.12.2008 № 984-О-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы граждан Дюнзе Ларисы Юрьевны и Хусейнова Фархода Джумаевича на нарушение их конституционных прав частью 6 статьи 42 Жилищного кодекса Российской Федерации и пунктом 3 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации»; Определение Конституционного Суда РФ от 21.10.2008 г. № 707-О-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Изотовой Александры Юрьевны на нарушение ее конституционных прав частью 6 статьи 42 Жилищного кодекса Российской Федерации».

и исключения их из жилищного фонда; 5) учета жилищного фонда; 6) содержания и ремонта жилых помещений; 7) переустройства и перепланировки жилых помещений; 8) управления многоквартирными домами; 9) создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов; 10) предоставления коммунальных услуг; 11) внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги; 12) контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства».

Данное противоречие ч. 6 ст. 42 ЖК РФ предмету жилищного права замечено в юридической среде давно [8], однако никак не сказалось на судебной практике.

Тезис 3. Норма части 6 ст. 42 ЖК РФ является по своему характеру, по предмету правового регулирования, гражданско-правовой нормой.

Норма регулирует основания возникновения и порядок осуществления права собственности, она регулирует договорные отношения. Стороны равны, их воля автономна, стороны имущественно самостоятельны.

Мы не только согласны с мнением, что в подобных делах не должно быть ссылки на ГК РФ [3: с. 14], но и вообще считаем, что такой нормы в Жилищном кодексе РФ быть не должно.

Тезис 4. Нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, в том числе в ЖК РФ, не могут противоречить ГК РФ, иначе они недействительны.

Пункт 2 ст. 3 ГК РФ определяет из чего складывается гражданское законодательство: «Гражданское законодательство состоит из настоящего Кодекса и принятых в соответствии с ним иных федеральных законов (далее — законы), регулирующих отношения, указанные в пунктах 1 и 2 статьи 2 настоящего Кодекса.

Нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать настоящему Кодексу».

Норма же ЖК РФ фактически расширяет, дополняет статью 250 ГК РФ, то есть противоречит ей.

Тезис 5. В соответствии с нормами гражданского права (ст. 250 ГК РФ) преимущественное право покупки доли (!) имеет только собственник, имеющий долю в имуществе. В описываемых нами случаях имел место самостоятельный объект гражданского права, что подтверждено документально.

Кроме того, следует принять во внимание позицию Конституционного суда РФ, выраженную в Постановлении от 03.11.1998 № 25-П, о том, что комната может являться самостоятельным объектом приватизации, а следовательно, и собственности. Собственник такой комнаты в коммунальной квартире вправе абсолютно самостоятельно распоряжаться своим имуществом⁵.

⁵ См.: Постановление Конституционного суда РФ от 03.11.1998 № 25-П «По делу о проверке конституционности отдельных положений статьи 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» в связи с запросами Волгоградской областной Думы, Дмитровского районного суда Московской области и жалобой гражданина В.А. Мостипанова» // Российская газета. № 215. 12.11.1998.

Тезис 6. Не вызывает возражений устоявшаяся практика свободной продажи квартир единоличными собственниками в многоквартирных домах, хотя в многоквартирном доме тоже есть, как и в коммунальной квартире, места общего пользования (например: подъезд — прямой аналог коридора, другие места). На квартиры также выдаются самостоятельные свидетельства о праве собственности. Пожалуй, сейчас никто серьезно не рассматривает квартиру как такую-то долю многоквартирного дома. Во всяком случае, на практике это так.

Тезис 7. Статья 250 ГК РФ не позволяет ЖК РФ отступать от ее норм, так как не содержит оговорки типа «если иное не установлено законом». Следовательно, введение в действие ЖК РФ и появление ч. 6 ст. 42 не изменяет ситуацию, так как указанная норма не является «специальной» нормой по отношению к «общим» нормам ст. 250 ГК РФ. Она противоречит норме абзаца 2 пункта 2 ст. 3 ГК РФ.

Тезис 8. Глава 18 ГК РФ («Право собственности и другие вещные права на жилые помещения») также не содержит оговорки типа «если иное не установлено законом». Следовательно, и указанная глава не позволяет гражданско-правовой норме ЖК РФ (ч. 6 ст. 42) противоречить ГК РФ.

В заключение можно сказать следующее. Общеизвестно разделение отраслей права на частные и публичные. Традиционно считается, что публичные отрасли служат в первую очередь публичным (государственным) интересам, частные же — интересам частных лиц. Однако на практике и применение частных норм рассматривается с точки зрения публичных интересов. Решения по многим частным делам выносятся с учетом именно публичного интереса. Это происходит и в тех случаях, когда теория права и норма права не оставляют шанса публичному интересу.

Государство в лице должностных лиц неоднократно заявляло о намерении ликвидировать коммунальные квартиры, как пережиток небогатого прошлого. Приняты и действуют различные акты, направленные на достижение поставленной цели⁶.

Данный подход к решению проблемы существования коммунальных квартир, не только наносит вред функционированию правовой системы в России, но и увеличивает правовой нигилизм населения, справедливо и, к сожалению, обоснованно рассуждающего на тему «закона» и «дышла».

На наш взгляд, сегодня как никогда требуется неукоснительное и буквальное соблюдения закона, даже в тех случаях, когда «интерес» государства состоит в другом. Поэтому очередная победа интереса государственного

⁶ См., например: Постановление правительства Москвы от 3 февраля 1998 года № 94 «О Программе поэтапной ликвидации коммунального заселения в жилищном фонде г. Москвы» (См.: сайт правительства г. Москва: <http://housing.mos.ru>); Закон Санкт-Петербурга от 17 октября 2007 года № 513-101 «О целевой программе Санкт-Петербурга «Расселение коммунальных квартир в Санкт-Петербурге», Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 04 декабря 2007 года № 1537 «О реализации Закона Санкт-Петербурга «О целевой программе Санкт-Петербурга «Расселение коммунальных квартир в Санкт-Петербурге» (См. ни официальном сайте правительства Санкт-Петербурга: <http://gov.spb.ru/gov/admin/otrasl/gilfond/jilie/komm>) и др.

над интересом частным в маленьком и, безусловно, частном деле, не может не вызывать огромного сожаления⁷.

Мы полностью согласны с мнением юристов, утверждающих, что использование законодателем института преимущественного права покупки в положениях ч. 6 ст. 42 ЖК не является оправданным [7].

Существуют два достойных правовых выхода из сложившейся ситуации. Во-первых, можно внести изменение в законодательство — в статью 250 ГК РФ, прямо распространив право преимущественной покупки на комнату в коммунальной квартире — переведя всю коммунальную квартиру в положение общей долевой собственности [4: с. 96].

До внесения соответствующих изменений в ГК РФ применение к продаже комнаты в коммунальной квартире правил ст. 250 ГК будет представлять собой не основанное на законе ограничение права собственника распоряжаться имуществом по своему усмотрению, что нарушает не только п. 2 ст. 1 ГК, но и ч. 3 ст. 55 Конституции Российской Федерации, а также и ст. 1 Протокола № 1 Конвенции о защите прав человека и основных свобод.

Мы предлагаем второй выход — следует менять судебную практику и/или отменить ч. 6. ст. 42 ЖК РФ.

В этой связи хочется отметить, что в процессе принятия ЖК РФ положение ч. 6 ст. 42 (в окончательной нумерации) изменилось кардинально. Проект № 51708-4 Жилищного кодекса Российской Федерации (редакция, внесенная в ГД ФС РФ, текст по состоянию на 11.05.2004) предполагал иную трактовку. Часть 7 статьи 39 («Право собственности на общее имущество в многоквартирном доме») излагалась следующим образом: «При продаже собственником жилого помещения в коммунальной квартире принадлежащего ему на праве собственности жилого помещения остальные собственники жилых помещений в данной коммунальной квартире не вправе требовать преимущественной покупки отчуждаемого жилого помещения»⁸.

Литература

1. *Зайцева Т.И.* Нотариальная практика: ответы на вопросы. Вып. 2. М.: Волтерс Клувер, 2008. 480 с.

2. *Кузьмина И.Д.* Объекты права собственности в здании // Вещные права: система, содержание, приобретение: сб. науч. тр. в честь проф. Б.Л. Хаскельберга / под ред. Д.О. Тузова. М.: Статут, 2008. С. 109–136.

3. *Куцина С.* Коммуналка: что изменилось? // ЭЖ-Юрист. 2016. № 24. С. 14.

4. *Литовкин В.Н.* Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. М.: Проспект, 2005. С. 96.

⁷ Речь идет о приведенном автором примере из личной адвокатской практики. Покупатель П. купил комнату за 300 000 рублей. К моменту прекращения его права собственности на комнату цены на аналогичные комнаты на рынке недвижимости г. Курска существенно выросли (минимум до 370 000 рублей). Пожилой человек остался без жилья.

⁸ Проект № 51708-4 Жилищного кодекса Российской Федерации (редакция, внесенная в ГД ФС РФ, текст по состоянию на 11.05.2004) // Опубликован не был. См.: СПС КонсультантПлюс. База «Законопроекты».

5. *Миронов И.Б., Гонгало Б.М., Крашенинников П.В. и др.* Продажа недвижимости: общая характеристика, форма, государственная регистрация: Постатейный комментарий статей 549–558 Гражданского кодекса Российской Федерации / под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2010. 159 с.

6. *Скловский К.И.* Применение законодательства о собственности. Трудные вопросы: Комментарий Постановления Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апреля 2010 г., Постановления Пленума ВАС РФ от 11 июля 2011 г. № 54, информационного письма Президиума ВАС РФ от 15 января 2013 г. № 153. М.: Статут, 2014. 205 с.

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

8. *Эрделевский А.М.* О некоторых вопросах нового Жилищного кодекса // *Жилищное право.* М.: Интел-Синтез, 2005. № 6. С. 16–20.

Literatura

1. *Zajceva T.I.* Notarial'naya praktika: otvety' na voprosy'. Vy'p. 2. М.: Volters Kluver, 2008. 480 s.

2. *Kuz'mina I.D.* Ob''ekty' prava sobstvennosti v zdanii // *Veshhnye prava: sistema, sodержание, priobretenie: sb. nauch. tr. v chest' prof. B.L. Xaskel'berga / pod red. D.O. Tuzova.* М.: Statut, 2008. S. 109–136.

3. *Kucina S.* Kommunalka: chto izmenilos'? // *E'Zh-Yurist.* 2016. № 24. S. 14.

4. *Litovkin V.N.* Kommentarij k Zhilishhnomu kodeksu Rossijskoj Federacii. М.: Prospekt, 2005. S. 96.

5. *Mironov I.B., Gongalo B.M., Krashennnikov P.V. i dr.* Prodazha nedvizhimosti: obshhaya charakteristika, forma, gosudarstvennaya registraciya: Postatejny'j kommentarij statej 549–558 Grazhdanskogo kodeksa Rossijskoj Federacii / pod red. P.V. Krashennnikova. М.: Statut, 2010. 159 s.

6. *Sklovskij K.I.* Primenenie zakonodatel'stva o sobstvennosti. Trudny'e voprosy': Kommentarij Postanovleniya Plenuma VS RF № 10, Plenuma VAS RF № 22 ot 29 aprelya 2010 g., Postanovleniya Plenuma VAS RF ot 11 iyulya 2011 g. № 54, informacionnogo pis'ma Prezidiuma VAS RF ot 15 yanvarya 2013 g. № 153. М.: Statut, 2014. 205 s.

7. *Xaldeev A.V.* Komnata v kommunal'noj kvartire kak ob''ekt prava sobstvennosti // *Civilist.* 2006. № 1.

8. *E'rdelevskij A.M.* O nekotory'x voprosax novogo Zhilishhnogo kodeksa // *Zhilishhnoe pravo.* М.: Intel-Sintez, 2005. № 6. S. 16–20.

S.V. Manshin

Prerogative Right of Purchasing a Room in a Shared Apartment: the Relationship between Theory and Judicial Practice

The article deals with the contradictory judicial practice in cases involving the recognition of prerogative right of purchasing a room in a shared apartment in a situation when the rooms belonging to different owners are separate objects of property law and are not in the common share ownership, which is confirmed by the registration authorities. The author asserts that modern jurisprudence on this issue does not comply with civil law.

Keywords: a room in a shared apartment; prerogative right to purchasing.