

7. Марогулова И.Л. Амнистия и помилование в российском законодательстве. М.: Бизнес-школа «Интел-Синтез», 1998. 144 с.

*Д.Б. Литвинцев*

*магистрант*

*Новосибирский государственный архитектурно-  
строительный университет*

*Новосибирск, Россия, denlitv@inbox.ru*

### **Многоквартирный дом: социальные последствия правовой неопределенности**

**Аннотация.** В статье рассматривается проблема правовой неопределенности в определении понятия многоквартирный дом в российском законодательстве. Анализируются ее социальные и правовые последствия в контексте владения, распоряжения и управления общим имуществом собственниками помещений в многоквартирных домах. Даются соответствующие рекомендации по совершенствованию жилищного законодательства.

**Ключевые слова:** жилищное право, правовая неопределенность, многоквартирный дом, кондоминиум, собственники жилья, общее имущество

*D.B. Litvintsev*

*master student*

*Novosibirsk State University of Architecture  
and Civil Engineering*

*Novosibirsk, Russia, denlitv@inbox.ru*

### **Apartment Building: Social Consequences of Legal Uncertainty**

**Abstract.** The article deals with the problem of legal uncertainty

in the definition of the concept of an apartment building in Russian legislation. Its social and legal consequences in the context of ownership, disposal and management of common property by owners of premises in apartment buildings are analyzed. Relevant recommendations are given for improving housing legislation.

**Keywords:** housing law, legal uncertainty, apartment building, condominium, homeowners, common property

Жилищное право прочно закрепилось в российской правовой системе с введением в действие Жилищного кодекса Российской Федерации. Тем не менее в данной области за достаточно короткий срок возникло немало противоречий и правовых коллизий, причина которых кроется, вероятно, в неопределенности самого места жилищного права в российской системе права в целом [1]. Одной из проблем современного жилищного законодательства является вопрос правового определения понятия многоквартирный дом.

Из года в год исследователи продолжают отмечать, что в Гражданском и Жилищном кодексах Российской Федерации, а также федеральных законах отсутствует понятие многоквартирного дома, что, например, по мнению О.В. Кириченко и Е.В. Накушновой «затрудняет правовое регулирование отношений с участием такого объекта гражданских прав» [2, с. 32]. В то же время, как подчеркивает А.В. Виданов, «отсутствие единства в судебной практике и разъяснений уполномоченных органов порождают нестабильность в экономической деятельности» [3, с. 271].

Многоквартирный дом как жилище идентифицируют юридические, социально-гуманитарные и экономические науки. При этом всеобщее право на жилище и его неприкосновенность, предусмотренное конституцией Российской Федерации [4], – это право социальное. Следствием данного права применительно к многоквартирным домам в контексте всеобщей приватизации жилья является гражданское право владеть, распоряжаться и управлять общим имуществом.

Именно в связи с этим чрезвычайно важна правовая определенность в понимании многоквартирного дома не просто

как жилища, а как единого объекта права собственности. В архитектурном плане, многоквартирный дом – это «совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме» (см. Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 «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»), на что указывает «Положение 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», утвержденное постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 г. № 47.

Однако правовой статус собственника жилого или нежилого помещения и общего имущества позволяет рассматривать многоквартирный дом не просто как архитектурный объект, но как кондоминиум. Несмотря на то, что в современном жилищном праве России подобное определение отсутствует, в период действия указа Б. Н. Ельцина от 23.12.1993 г. № 2275 «Об утверждении Временного положения о кондоминиуме» именно трактование многоквартирного дома как кондоминиума порождало меньше правовой неопределенности. Многоквартирный дом будучи кондоминиумом рассматривался как «объединение собственников в едином комплексе недвижимого имущества в жилищной сфере», при этом каждый из них владел как отдельными комнатами или квартирами и (или) нежилыми помещениями, так и общей собственностью (см. Указ Президента РФ от 23.12.1993 № 2275 «Об утверждении Временного положения о кондоминиуме»). Таким образом акцент делался именно на правовой природе феномена многоквартирного жилища, а не архитектурной.

19.10.1996 г. указом Б.Н. Ельцина № 1472 «Временное положение о кондоминиуме» было отменено в связи с принятием

Федерального закона от 15.06.1996 № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья». Принятый закон фактически не изменял трактовку кондоминиума, а лишь в некоторой степени уточнял ее. В связи с этим не требовалось и определение непосредственно самого многоквартирного дома, который продолжал рассматриваться как кондоминиум и в тексте самого закона упоминался лишь дважды.

Целесообразно отметить, что некоторые исследователи ошибочно отождествляют кондоминиум с товариществом собственников жилья [5]. Что указ Президента РФ № 2275, что Федеральный закон № 72-ФЗ строго разделяли эти понятия. Товарищество собственников жилья – это в первую очередь социальная организация, созданная с целью управления кондоминиумом.

Правовая неопределенность наступила с введением в действие 29.12.2004 г. современного Жилищного Кодекса Российской Федерации и отменой федерального закона № 72-ФЗ [6]. Многоквартирный дом утратил статус кондоминиума хотя фактически правовой режим не изменился – собственники приватизированных квартир и нежилых помещений по-прежнему продолжили владеть в долях общим имуществом, распоряжаться и управлять им посредством общих собраний.

Любопытно, что в переводе на английский язык многоквартирный дом – это *condominium (condo)*, однако в следствие правовой неопределенности нередко российские специалисты переводят его как *apartment building*. Не смотря на отсутствие понятия апартаменты в жилищном законодательстве Российской Федерации совершенно очевидно, что они располагаются не в многоквартирных домах, а в многофункциональных зданиях. Тем не менее в отсутствии определения понятию многоквартирный дом в кодексах и федеральных законах, введение новых терминов лишь усиливает правовую неопределенность.

Именно этот факт позволяет предполагать и говорить о наличии социальных последствий подобной неопределенности. Наиболее значимая из них – непонимание собственниками состава общего имущества и не восприятие его как объекта права

общеделовой собственности. Многоквартирный дом для большинства из них – это не единый жилой комплекс для разных собственников, а попросту архитектурное сооружение, в стенах которого расположена их частная собственность (квартира). Подобное смещение акцентов в следствие правовой неопределенности в определении понятия многоквартирный дом приводит к пассивности собственников и нередко безответственному отношению к общему имуществу.

Низкий уровень жилищной грамотности, выражающейся в слабом знании и (или) непонимании отдельных норм действующего жилищного законодательства Российской Федерации большинством собственников помещений в многоквартирных дома, – другое существенное последствие подобной правовой неопределенности.

Рассмотренные последствия правовой неопределенности в определении понятия многоквартирный дом приводят для собственников помещений в многоквартирных домах как субъектов правоотношений к юридическим и иным рискам в реализации ими гражданских прав владеть, распоряжаться и управлять общим имуществом. Одним из таких рисков является отчуждение общего имущества, что имело достаточно широкое распространение на ранних этапах всеобщей приватизации жилья (середина 1990-х гг.). Подвалы и различные технические помещения отчуждались сначала в муниципальную казну, а затем и третьим лицам. Подобная неправомерная практика, являющаяся следствием в том числе низкой жилищной грамотности отдельных категорий населения России, имеет место и по сей день, что лишает собственников в части самого предмета управления – общего имущества [7].

С целью снятия обсуждаемой в статье правовой неопределенности и ликвидации ее социальных последствий целесообразно введение понятия многоквартирный дом в Жилищный кодекс Российской Федерации (наравне с многофункциональными зданиями в будущем). При этом повышение жилищной грамотности собственников помещений в многоквартирных домах невозможно без акцента именно на правовой, а не на архитектурной природе феномена

многоквартирного жилища. Многоквартирный дом должен рассматриваться не просто как объект строительства и учета (технического, кадастрового и т.п.), а как единый объект права собственности – кондоминиум, объединяющий в едином жилом комплексе всех собственников жилых и нежилых помещений.

### Литература

1. *Топольсков А.А.* Место жилищного права в российской правовой системе // Юридический факт. 2018. № 29. С. 89–90.
2. *Кириченко О.В., Накушинова Е.В.* Понятие и сущность многоквартирного дома // Семейной и жилищное право. 2019. № 3. С. 32–35.
3. *Виданов А.В.* Проблемы определения понятия многоквартирного дома в рамках действующего законодательства Российской Федерации // Интеллектуальный потенциал XXI века: ступени познания. 2015. № 27. С. 271–277.
4. *Литвинцев Д.Б.* Конституционно-правовые нормы жилищного законодательства Российской Федерации // Юридическая наука в XXI веке: Актуальные проблемы и перспективы решений: Сб. науч. статей по итогам работы седьмого круглого стола со всероссийским и междунар. участием. Шахты, 2020. С. 16–18.
5. *Баранова Е.П.* Интерпретация понятий ТСЖ и кондоминиума в РФ и за рубежом // World science: problems and innovations: Сб. ст. XXVIII Междунар. научно-практич. конф.: В 2 ч. Ч. 2. Пенза: Наука и просвещение, 2019. С. 95–97.
6. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // ГАРАНТ [Электронный ресурс]. URL: <https://base.garant.ru/12138290/> (дата обращения: 08.02.2021).
7. *Литвинцев Д.Б., Нижальская Н.И.* Управление многоквартирными домами в условиях определения потребителем стоимости работ и услуг // Наука. Технологии. Инновации: Сб. науч. трудов: В 9 ч. Ч. 7: Экономика и управление. Новосибирск: Изд-во НГТУ, 2019. С. 322–325.