С введением новейшего законодательства, регулирующего право собственности, отношения общей собственности в одноквартирных жилых домах не претерпели значительных изменений.

Во многом подобная ситуация складывается и с жильем в многоквартирных домах. Вместе с тем отношения общей собственности в них более многообразны, поскольку предметом права собственности здесь выступают не только жилые помещения, но и иная недвижимость, находящаяся в жилищной сфере.

Отношения общей собственности в многоквартирных домах можно рассматривать с различной степенью детализации, располагая их на различных уровнях. Одна и та же квартира может принадлежать двум или более лицам на праве общей собственности. При этом возможна как долевая, так и совместная собственность на жилье. Эти отношения общей собственности условно можно назвать внутренними, поскольку они складываются между собственниками одного объекта (квартиры, комнаты). Отношения общей собственности на лестницы, лифты, подвалы, коридоры и другие места общего пользования, складывающиеся между собственниками одного жилого помещения, с одной стороны, и другими собственниками недвижимости в жилищной сфере - с другой стороны, условно можно назвать внешними отношениями общей собственности в многоквартирном доме, то есть отношениями между собственниками квартир в одном жилом доме по поводу объектов общего пользования.

В статье 244 Гражданского кодекса РФ предусматривается возможность объединения имуществ, находящихся в собственности различных лиц. Применительно к имуществу, не относящемуся к жилью в многоквартирных домах, такое объединение происходит не по воле субъекта, а как бы автоматически. Точнее говоря, общая собственность на лестничные площадки, крышу, фундаменты и так далее возникает как следствие того, что физическое или юридическое лицо приобретает в собственность жилое помещение в многоквартирном доме.

Другими словами, лицо направляет свою волю на возникновение права на конкретное жилое помещение, но, поскольку существование его в многоквартирном доме невозможно без вспомогательных элементов (лестницы, лифты и прочее), одновременно, с приобретением права собственности на жилое помещение, возникает право общей собственности на коридоры, крыши, подвалы и так далее. Приобретается такое право независимо от субъективных устремлений приобретателя жилого помещения, то есть не имеет значения, знал ли он, что, приобретая квартиру, одновременно вступает в отношения общей собственности, желал того или нет.

Владение и пользование имуществом, не относящимся к жилью, но расположенным в многоквартирном доме и находящимся в общей собственности, осуществляются по соглашению всех собственников жилого дома и иной недвижимости в жилищной сфере, а при его отсутствии - в порядке, устанавливаемом судом (п. 1 ст. 247 ГК РФ). В случае создания объединения собственников часть правомочий по отношению к доле в общей собственности каждого его члена делегируется объединению. При этом следует иметь в виду, что такое делегирование не влияет на положение собственника - сам собственник недвижимости в жилищной сфере не лишается права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему помещением.

В соответствии с п. 2 ст. 252 ГК РФ участник общей долевой собственности имеет право на выдел своей доли. Данное правило к многоквартирному дому применено быть не может, поскольку та часть многоквартирного дома, которая не относится к жилой, предназначена для обслуживания жилых помещений и в силу ст. 135 ГК РФ является принадлежностью, а потому следует судьбе главной вещи - жилья. Право на выдел своей доли из общей собственности в многоквартирном доме каждому из собственников принадлежит лишь частично. Обусловлено это существом самого образования, именуемого кондоминиумом.

Новый для российского законодательства термин "кондоминиум" широко используется в экономике и праве различных государств и определяет, как правило, совместное владение и пользование каким-либо имуществом несколькими собственниками.

Если исходить из такого определения, то любые многоквартирные жилые дома, где имеются несколько собственников в широком смысле, можно назвать кондоминиумами (например, в муниципальном доме, где приватизировано хотя бы несколько квартир). О таких кондоминиумах говорится во Временном положении о кондоминиуме, утвержденном Указом Президента Российской Федерации от 23 декабря 1993 года N 2275.

Согласно п. 1. ст. 290 ГК РФ собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

В соответствии с ч. 2 ст. 8 Закона "Об основах федеральной жилищной политики" в кондоминиумах в коллективной либо общей совместной, либо общей долевой собственности его членов находятся лестничные клетки, лифты, коридоры, крыши, технические подвалы и другие места общего пользования, внеквартирное инженерное оборудование и придомовые территории.

Временное положение более подробно перечисляет объекты, которые находятся в общей долевой собственности собственников жилья. В п. 3 данного акта говорится, что общей долевой собственностью домовладельцев являются межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, другие места общего пользования, несущие, ограждающие не несущие конструкции, механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри квартир и обслуживающее более одного домовладельца, земельные участки в установленных границах с элементами инженерной инфраструктуры и благоустройства, а также отдельно стоящие объекты, непосредственно и неразрывно связанные в едином комплексе недвижимого имущества в жилищной сфере и служащие его целевому использованию.

Как и в Гражданском кодексе, во Временном положении указывается на возникновение общей долевой собственности, между тем Закон "Об основах федеральной жилищной политики" говорит об использовании всех видов общей собственности (долевой и совместной). Однако, думается, что предложенная во Временном положении, а затем и в ГК РФ конструкция общей долевой собственности по отношению к недвижимости, находящейся в многоквартирных домах, более приемлема.

С одной стороны, совместная собственность, кроме всего прочего, характеризуется незаменимостью ее участников, то есть при этом виде общей собственности какое-либо отчуждение жилого или нежилого помещения с юридической точки зрения было бы весьма затруднительно. Необходимо было бы вначале определить долю на объекты общего пользования в доме, затем произвести отчуждение (например, продать) жилого или нежилого помещения вместе с частью места общего пользования, а затем новому собственнику пришлось бы вновь становиться участником общей собственности путем объединения своей части объектов общего пользования с другими частями.

С другой стороны, по ст. 253 ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию всех участников, которое предполагается независимо от того, кем из участников совершается сделка по распоряжению имуществом.

Критерием определения доли в общей долевой собственности является площадь находящейся в собственности недвижимости. Доля каждого участника общей собственности в собственности на вспомогательные объекты пропорциональна доле общей площади принадлежащего ему в общей жилой площади дома.

Никаким иным, кроме общего, владение и пользование указанными объектами быть не может. Только отдельные объекты общего пользования можно выделить кому-либо из собственников жилья в многоквартирном доме без ущемления прав и законных интересов других собственников в этом же доме. Например, иногда можно выделить кому-либо из собственников часть подвала. Но никогда невозможно выделение крыши или внеквартирного инженерного оборудования.

Изложенные соображения послужили основанием для введения во Временное положение правила, согласно которому к объектам общей собственности, не подлежащим отчуждению и передаче в пользование, относятся межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические подвалы, несущие и ограждающие не несущие конструкции, механическое, электрическое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри квартир и обслуживающее более одного домовладельца, а также все участки подъездных путей, пешеходных дорожек, другие места общего пользования, отчуждение которых делает невозможным реализацию прав домовладельцев (абз. 2 п. 3).

Согласно Временному положению товарищество владеет, распоряжается вступительными и иными взносами членов кондоминиума, доходами от хозяйственной деятельности и прочими поступлениями (п. 10). При этом названный акт прямо запрещает товариществу иметь на праве собственности недвижимость. Все недвижимое имущество, приобретенное товариществом, является общей долевой собственностью его членов.

По общему правилу, предусмотренному ст. 250 ГК РФ, при продаже доли в общей собственности постороннему лицу остальные участники общей долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов. В отношении кондоминиумов данное правило не действует. На основании п. 2 ст. 290 ГК РФ собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру. Таким образом, доля каждого собственника жилого помещения в праве общей собственности на объекты общего пользования всегда следует судьбе права собственности на жилое помещение. В случае перехода права собственности на жилое помещение доля каждого нового собственника в праве общей собственности на указанные предметы равна соответствующей доле предшествующего собственника.

Из вышесказанного следует, что право общей собственности на объекты общего пользования в многоквартирных домах и правовое положение товариществ собственников недвижимости в них на сегодняшний день в отечественном законодательстве получило некоторую упорядоченность. Вместе с тем целый ряд проблем до сих пор требует дальнейшей проработки и определенной корректировки.

В зарубежном законодательстве уделено значительное место деятельности кондоминиума. Как правило, она регулируется отдельным законодательным актом либо, как, например, в канадском штате Квебек, главой в гражданском кодексе. Связано это с двумя причинами.

Первая - наличие рыночных отношений в жилищной сфере предопределяет необходимость четкой регламентации отношений, связанных с имуществом, не являющимся жильем, но непосредственно с ним связанным.

Вторая - в связи с отсутствием количественных и стоимостных ограничений осуществления права собственности на жилище, единое (не фрагментарное, различное в каждом регионе страны) законодательное регулирование в значительной мере защищает права как существующих, так и будущих собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах.

Представляется, что в Российской Федерации Временное положение, утвержденное Указом Президента, должно уступить место федеральному закону, поскольку по смыслу Конституции Российской Федерации (ст. 71) имущественные отношения должны регулироваться только федеральными законами. Кроме того, в Законе должны быть более детально урегулированы отношения собственности на общее имущество владельцев жилья в многоквартирном доме, принципы организации и деятельности объединений собственников жилья и некоторые другие вопросы.

В данном случае речь идет только об уровне нормативного акта, не важно, как этот документ будет называться: Закон "О кондоминиуме" или Закон "О товариществах собственников жилья" (либо это будет развернутая глава в Жилищном кодексе) - важно то, чтобы вопросы, связанные с товариществами собственников жилых помещений, были четко и единообразно урегулированы на федеральном уровне.