

ПРАВОВОЙ РАЗБОР

Предоставление отдельной квартиры вместо комнаты (комнат) в коммунальной квартире при комплексном развитии территории (КРТ) и смежные гарантии жилищного права

1. Постановка вопроса

Многоквартирный дом включён в решение о комплексном развитии жилой территории (далее — КРТ). В этом доме находится коммунальная квартира, в которой граждане — собственники или наниматели по договору социального найма — занимают одну или несколько комнат. Анализируемый правовой вопрос: какое жилое помещение должно быть предоставлено таким гражданам взамен освобождаемой комнаты (комнат) — **отдельная квартира или комната (комнаты) в другой коммунальной квартире**; при каких условиях возможно предоставление отдельной квартиры; как при этом учитываются общая долевая собственность на комнату, правила о заселении лиц разного пола и ограничения на предоставление комнат по договорам социального найма.

2. Общие гарантии при выселении из жилого помещения, занимаемого по договору социального найма

2.1. Требование равнозначности и благоустроенности

Статья 89 Жилищного кодекса РФ (далее — ЖК РФ) устанавливает базовые требования к жилому помещению, предоставляемому в связи с выселением по основаниям, предусмотренным статьями 86–88 ЖК РФ (в том числе при сносе дома, изъятии земельного участка, признании дома аварийным).

В силу **части 1 статьи 89 ЖК РФ** предоставляемое другое жилое помещение по договору социального найма должно быть:

- благоустроенным применительно к условиям соответствующего населённого пункта;
- **равнозначным по общей площади** ранее занимаемому жилому помещению;
- отвечать установленным требованиям;
- находиться в черте данного населённого пункта.

Это минимальная гарантия. Она не даёт юридической возможности предоставить меньшее по площади помещение или помещение, находящееся в другом населённом пункте, без согласия гражданина.

2.2. Правило о количестве комнат

Часть 2 статьи 89 ЖК РФ содержит дополнительную количественную гарантию:

«Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи до выселения занимали квартиру или не менее чем две комнаты, наниматель соответственно имеет право на получение квартиры или на получение жилого помещения, состоящего из того же числа комнат, в коммунальной квартире».

Отсюда вытекают две принципиальные конструкции:

1. **Если гражданин занимал квартиру целиком**, взамен ему должна быть предоставлена **квартира**, а не комната в коммунальной квартире.
2. **Если гражданин занимал две и более комнаты** (в том числе, вероятно, комнаты в коммунальной квартире), ему должно быть предоставлено **жилое помещение, состоящее из того же числа комнат, в коммунальной квартире**.

Если же занималась **одна комната в коммунальной квартире**, статья 89 в части 2 прямо не называет вид предоставляемого помещения. В этом случае действует общее правило части 1: предоставляемое помещение должно быть равнозначно по общей площади ранее занимаемому. Фактически это может быть как комната в другой коммунальной квартире, так и отдельная небольшая квартира, если она обеспечивает равнозначную площадь и соответствует количественному составу семьи.

2.3. Указание жилого помещения в решении суда

Часть 3 статьи 89 ЖК РФ предусматривает, что жилое помещение, предоставляемое гражданину, выселяемому в судебном порядке, **должно быть указано в решении суда о выселении**. Это означает, что суд не может лишь констатировать обязанность предоставить жильё «в будущем» без его конкретных характеристик. При рассмотрении иска о выселении в суде должно быть определено конкретное помещение, которое предоставляется взамен.

3. Специальное регулирование КРТ: «отдельная квартира» вместо комнат в коммунальной квартире

3.1. Условия применения специального правила

Вопрос о предоставлении отдельной квартиры при КРТ урегулирован специальным правилом, воспроизведённым во фрагменте Федерального закона о комплексном развитии территорий (далее — Закон о КРТ). В приведённой норме установлено:

- **предметом замены** является комната (комнаты) в коммунальной квартире;
- замена производится **собственнику либо нанимателю по договору социального найма**;
- многоквартирный дом должен быть **включён в решение о КРТ жилой территории**;
- коммунальная квартира должна быть таковой **на 1 января 2021 года**;
- предоставление отдельной квартиры должно быть предусмотрено **нормативным правовым актом субъекта РФ и решением о КРТ**.

Таким образом, специальное правило о КРТ **не носит безусловного характера**. Оно применяется только при наличии «трёх условий»:

1. статус коммунальной квартиры на 01.01.2021;
2. включение дома в решение о КРТ;
3. наличие соответствующих положений в региональном нормативном правовом акте и в самом решении о КРТ.

Если хотя бы одно из этих условий отсутствует, применяются общие правила (прежде всего статья 89 ЖК РФ, если гражданин — наниматель; общие положения гражданского законодательства и жилищного законодательства, если гражданин — собственник).

3.2. Форма предоставления: в собственность или по договору социального найма

Закон о КРТ прямо устанавливает симметричность правового режима:

- **собственнику** комнаты (комнат) отдельная квартира предоставляется **в собственность**;
- **нанимателю по договору социального найма — по договору социального найма.**

Такая конструкция подтверждает компенсационный характер предоставления: гражданин не лишается того правового основания, на котором ранее владел и пользовался жилым помещением.

3.3. «Может быть предоставлена»: право гражданина или право органа власти?

Формулировка «ему может быть предоставлена ... отдельная квартира» допускает два прочтения.

Версия А: норма предоставляет гражданину право требовать отдельную квартиру

Если региональный нормативный правовой акт и решение о КРТ прямо предусматривают предоставление отдельной квартиры взамен комнат(ы) в коммунальной квартире, то у гражданина возникает законное притязание на такой способ предоставления. Слова «может быть предоставлена» в данном случае описывают допустимый законом вариант компенсации, а не свободное «усмотрение» администрации.

Эта версия подкрепляется предназначением нормы: обеспечить жилищные права лиц, проживающих в коммунальных квартирах, при масштабных градостроительных преобразованиях. Если бы орган мог по своему усмотрению отказать в предоставлении отдельной квартиры, норма фактически теряла бы гарантийный смысл.

Версия В: у органа власти сохраняется дискреция

Слова «может быть предоставлена» в юридической технике обычно означают полномочие, а не обязанность. Если бы законодатель хотел установить безусловную обязанность, использовались бы императивные обороты: «подлежит предоставлению», «предоставляется», «гражданин вправе получить».

При таком толковании даже при наличии всех условий, указанных в пункте 3.1, администрация в отдельном случае может предложить вместо отдельной квартиры иное равноценное жилое помещение, если это не противоречит региональному акту и решению о КРТ.

Практическое следствие

Поскольку текст нормы не является строго императивным, для защиты интересов гражданина наиболее надёжной является ситуация, когда **региональный нормативный акт и/или решение о КРТ сформулированы императивно**: «предоставляется», «подлежит предоставлению», «замена осуществляется путём предоставления отдельной квартиры». При такой формулировке отказ органа может быть оспорен в суде.

Если же акт допускает альтернативу, суд будет оценивать соблюдение принципа равнозначности жилищных условий, а также мотивы отказа в предоставлении отдельной квартиры.

3.4. Комната (комнаты) в общей долевой собственности

Закон о КРТ содержит особое правило:

«В случае, если освобождаемая комната (комнаты) в коммунальной квартире находится в общей собственности двух или более лиц, отдельная квартира предоставляется всем таким лицам в общую собственность».

Возможны следующие толкования.

Буквальное толкование

Если комната принадлежит нескольким лицам на праве общей долевой собственности, при КРТ им предоставляется **одна отдельная квартира в общую собственность**, а не по отдельной квартире каждому. Это соответствует фактической модели владения: сособственники изначально имели отношения общей собственности на комнату, поэтому сохранение режима общей собственности в отношении заменяющего объекта представляется правомерным.

Вопрос о долях в праве собственности на новую квартиру

Закон о КРТ не определяет, в каких размерах устанавливаются доли в праве на отдельную квартиру.

Поскольку речь идёт о долевой собственности, применяются общие положения гражданского законодательства. По общему правилу, если доли участников долевой собственности не могут быть определены на основании закона и не определены соглашением сторон, доли считаются равными (пункт 1 статьи 245 Гражданского кодекса РФ).

Однако применительно к замене комнаты логично определять доли соразмерно прежним долям в праве собственности на освобождаемую комнату либо на основании соглашения между сособственниками. В отсутствие соглашения возможен спор; в таком случае доли подлежат определению судом исходя из принципа сохранения имущественной доли каждого участника.

Практический вывод

Сособственники комнаты не вправе требовать, чтобы каждому из них была предоставлена отдельная квартира, если иное прямо не предусмотрено региональным актом или решением о КРТ. При предоставлении одной квартиры в общую собственность необходимо урегулировать вопрос о долях либо в соглашении с органом/застройщиком, либо в последующем соглашении самих сособственников.

4. Ограничения на предоставление комнат по договорам социального найма

4.1. Статья 57 ЖК РФ: комнаты как самостоятельный предмет социального найма

В силу **пункта 6 статьи 57 ЖК РФ**:

«Комнаты по договорам социального найма могут предоставляться только в случае, предусмотренном частью 4 статьи 59 настоящего Кодекса».

Статья 59 ЖК РФ регулирует предоставление **освободившихся жилых помещений (комнат) в коммунальной квартире**. То есть общее правило запрещает предоставлять комнату в качестве «первичного» жилья по

договору социального найма; комната может быть предоставлена лишь проживающим в той же коммунальной квартире лицам при определённых условиях, когда они нуждаются и занимаемая ими площадь меньше нормы предоставления.

4.2. Как статья 57 ЖК РФ соотносится со статьёй 89 ЖК РФ

Здесь существует конкуренция двух правовых позиций.

Позиция 1: статья 89 является специальной и допускает предоставление комнат при выселении

Статья 89 ЖК РФ прямо предусматривает возможность получения «жилого помещения, состоящего из того же числа комнат, в коммунальной квартире». Эта норма расположена в главе, посвящённой выселению, и является специальной по отношению к общим правилам предоставления жилья нуждающимся.

При таком подходе ограничение из пункта 6 статьи 57 применяется только к случаям предоставления жилья **гражданам, состоящим на учёте в качестве нуждающихся**, и не препятствует предоставлению комнат в порядке компенсации при переселении.

Позиция 2: статья 57 носит общий императивный характер

Сторонники более строгого толкования отмечают, что пункт 6 статьи 57 сформулирован без исключений: «комнаты ... могут предоставляться только...». Если допустить предоставление комнат при выселении в обход статьи 59, создаётся ситуация, когда выселяемые из коммунальных квартир окажутся в худшем положении, чем неопределённый круг граждан, получающих жильё из муниципального фонда.

Однако и при такой позиции остаётся неясным, каким образом статья 89 часть 2 может признаваться недействующей. Более убедительным является решение, основанное на разграничении понятий:

- пункт 6 статьи 57 имеет в виду предоставление **отдельной комнаты как самостоятельного объекта** договора социального найма;
- статья 89 часть 2 предусматривает предоставление **жилого помещения, состоящего из нескольких комнат, в коммунальной квартире**, то есть единого помещения — «части коммунальной квартиры», занимаемого семьёй по одному договору социального найма.

В судебной практике приоритет обычно отдаётся специальной норме статьи 89 ЖК РФ, поскольку иное толкование лишало бы часть 2 этой статьи практического смысла.

5. Учёт законных интересов граждан (статья 58 ЖК РФ)

5.1. Заселение комнат лицами разного пола

Часть 1 статьи 58 ЖК РФ предусматривает:

«При предоставлении жилых помещений по договорам социального найма заселение одной комнаты лицами разного пола, за исключением супругов, допускается только с их согласия».

Эта норма имеет значение при предоставлении комнаты в коммунальной квартире либо жилого помещения, состоящего из комнат, в коммунальной квартире. Если в освобождаемой комнате проживали лица разного пола, не состоящие в браке (например, брат и сестра, мать и совершеннолетний сын), заселение их в одну комнату в новом жилом помещении возможно только при наличии их согласия. Если согласие отсутствует, орган обязан предложить жилое помещение с комнатами, позволяющими расселить таких лиц раздельно.

При предоставлении **отдельной квартиры** это ограничение обычно автоматически снимается, если число комнат в квартире позволяет соблюсти право на раздельное проживание.

5.2. Допустимость превышения нормы предоставления

Часть 2 статьи 58 ЖК РФ позволяет предоставить жилое помещение по договору социального найма общей площадью больше нормы предоставления на человека, но не более чем в два раза, если:

- помещение представляет собой одну комнату или однокомнатную квартиру;
- либо помещение предназначено для вселения гражданина, страдающего одной из тяжёлых форм хронических заболеваний, указанных в пункте 4 части 1 статьи 51 ЖК РФ.

Это правило имеет прямое отношение к случаям, когда взамен одной комнаты в коммунальной квартире предоставляется **отдельная однокомнатная**

квартира. Её общая площадь, как правило, превышает норму предоставления на одинокого гражданина. При этом такое превышение не может считаться нарушением, если соблюдаются условия части 2 статьи 58 ЖК РФ.

Если же предоставляется многокомнатная отдельная квартира площадью, превышающей норму предоставления более чем в два раза, это может быть оспорено как предоставление с нарушением закона, если только речь не идёт о наличии у гражданина тяжёлого хронического заболевания или о заключении соглашения о выкупе/обмене с доплатой, что в представленном материале не урегулировано.

5.3. Учёт положений о поднаёме

Норма части 1 статьи 76 ЖК РФ о поднаёме упоминает требование, чтобы после заключения договора поднайма общая площадь жилого помещения на одного проживающего составляла не менее **учётной нормы**, а в коммунальной квартире — не менее **нормы предоставления**.

Это не является прямым ограничением для предоставления жилья при КРТ, но подтверждает общий принцип: законодатель устанавливает повышенные требования к обеспеченности жилой площадью в коммунальных квартирах. Следовательно, если вместо комнаты в коммунальной квартире предоставляется комната в другой коммунальной квартире, площадь на каждого проживающего не должна опускаться ниже соответствующих нормативов.

6. Итоговые правовые выводы

Вывод 1 (по общим правилам социального найма)

При выселении из жилого помещения по договору социального найма, в том числе в связи с КРТ, гражданин вправе рассчитывать на благоустроенное жилое помещение, равнозначное по общей площади ранее занимаемому и находящееся в том же населённом пункте (часть 1 статьи 89 ЖК РФ). Если ранее занимались две и более комнаты, предоставляется жилое помещение с тем же числом комнат в коммунальной квартире либо, при невозможности и с учётом регионального регулирования, отдельная квартира.

Вывод 2 (по специальному правилу КРТ)

Специальное правило о КРТ позволяет предоставить **отдельную квартиру** собственнику или нанимателю комнаты (комнат) в коммунальной квартире только при соблюдении кумулятивных условий:

- дом включён в решение о КРТ;
- квартира являлась коммунальной на 1 января 2021 года;
- отдельная квартира предусмотрена нормативным правовым актом субъекта РФ и решением о КРТ.

Если эти условия соблюдены и региональный акт не оставляет органу альтернативы, предоставление отдельной квартиры является обязанностью. При наличии формулировки «может быть предоставлена» гражданину рекомендуется добиваться включения в решение о КРТ императивного предписания либо оспаривать отказ в суде.

Вывод 3 (по долевой собственности на комнату)

При наличии на комнату общей долевой собственности двух и более лиц отдельная квартира предоставляется **всем этим лицам в общую собственность**. Это означает, что каждому из сособственников не предоставляется отдельная квартира; новый объект поступает в общую долевую собственность. Размер долей в новом объекте прямо законом не установлен — доли целесообразно определять пропорционально прежним долям в праве на комнату либо закреплять соглашением сторон.

Вывод 4 (по комнатам в социальном найме)

Комнаты по договору социального найма в обычном порядке могут предоставляться только в случае, предусмотренном частью 4 статьи 59 ЖК РФ. При выселении статья 89 ЖК РФ применяется как специальное регулирование, допускающее предоставление комнат/жилого помещения из комнат в коммунальной квартире при соблюдении правила о равнозначности. Вместе с тем, при предоставлении комнат и заселении лиц разного пола требуется учитывать правило статьи 58 ЖК РФ.

Вывод 5 (учёт интересов отдельных категорий)

При любом варианте предоставления должны соблюдаться правила статьи 58 ЖК РФ: заселение одной комнаты лицами разного пола без их согласия недопустимо, а превышение нормы предоставления допустимо только в установленных пределах, включая случаи предоставления однокомнатной квартиры.

7. Список использованных нормативных источников

1. **Жилищный кодекс Российской Федерации** — статья 49
(предоставление жилого помещения по договору социального найма), статья 57 (предоставление жилых помещений по договорам социального найма гражданам, состоящим на учёте), статья 58 (учёт законных интересов граждан при предоставлении жилых помещений), статья 59 (предоставление освободившихся жилых помещений в коммунальной квартире), статья 76 (поднаём жилого помещения), статья 89 (предоставление другого благоустроенного жилого помещения по договору социального найма в связи с выселением).
2. **Федеральный закон «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий»** — пункт, воспроизводящий правило об отдельной квартире взамен комнаты (комнат) в коммунальной квартире при КРТ (приведён в исходных материалах под номером 8).
3. **Гражданский кодекс Российской Федерации** — статья 245
(определение долей в долевой собственности), применяемая по аналогии при определении долей в предоставленной отдельной квартире.

Примечание: отдельные положения законодательства приведены в редакции, отражённой в представленных источниках. Перед применением в конкретном споре рекомендуется сверять их с актуальной редакцией на дату совершения юридически значимых действий.