



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 78-КГ15-8

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

16 июня 2015 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,  
судей Гетман Е.С. и Романовского С.В.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Сойки Л.С.: С.С. к Афанасьевой И.С.: С.С. о признании незаконным действия по передаче права пользования общим имуществом в коммунальной квартире

по кассационной жалобе Сойки Л.С.: С.С. на решение Октябрьского районного суда г. Санкт-Петербурга от 19 мая 2014 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 22 октября 2014 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., выслушав объяснения Сойки Л.С. и ее представителя Попова С.Н. по доверенности, поддержавших доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Сойка Л.С. обратилась в суд с иском к Афанасьевой И.С. о признании незаконным действия по передаче права пользования общим имуществом в 5-комнатной коммунальной квартире без ее (истца) согласия посторонним лицам.

Судом установлено, что на основании договора купли-продажи от 25 мая 2001 г. истцу принадлежит 22/76 доли в коммунальной квартире [REDACTED] по улице [REDACTED].

Ответчик является собственником 33/76 доли в указанной квартире на основании договора дарения доли в праве собственности на квартиру от 26 марта 2010 г.

В пользовании истца находится комната площадью ■■■ кв.м, в пользовании ответчика – комнаты площадью ■■■ кв.м и ■■■ кв.м.

По многочисленным обращениям Сойки Л.С. в органы полиции о незаконном проживании в спорной квартире различных граждан проводились проверки и принимались решения об отказе в возбуждении уголовного дела.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции указал, что действующим законодательством не предусмотрена обязанность собственника жилого помещения получать согласие других собственников жилых помещений в коммунальной квартире на распоряжение принадлежащим ему помещением путем передачи его в частности по договору найма иным лицам.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводом суда первой инстанции, оставив решение суда первой инстанции без изменения.

С данным выводом судебных инстанций согласиться нельзя, поскольку он основан на неправильном толковании и применении норм материального права.

Частью 1 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Кодексом.

В силу части 2 и части 4 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством, данным кодексом. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

По смыслу перечисленных выше норм, законодатель, предусмотрев право собственника жилого помещения по передаче его в наем гражданам по договору найма, обусловил возможность осуществления этого права как необходимостью соблюдения интересов соседей, так и необходимостью соблюдения требований гражданского законодательства и Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно статье 76 (часть 2) Жилищного кодекса Российской Федерации для передачи в поднаем жилого помещения, находящегося в коммунальной

квартире, требуется согласие всех нанимателей и проживающих совместно с ними членов их семей, всех собственников и проживающих совместно с ними членов их семей.

Таким образом, из положений статей 30 (части 2, 4) и 76 (часть 2) Жилищного кодекса Российской Федерации в их взаимосвязи следует, что собственник жилого помещения в коммунальной квартире вправе передавать его по договору найма иным лицам только с согласия других лиц, проживающих в этой квартире, – как нанимателей, так и собственников жилого помещения, а также членов их семей.

Это судами учтено не было.

Согласно части 1 статьи 41 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам комнат в коммунальной квартире принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данной квартире, используемые для обслуживания более одной комнаты (далее – общее имущество в коммунальной квартире).

В силу части 1 статьи 42 Жилищного кодекса Российской Федерации доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире пропорциональна размеру общей площади указанной комнаты.

Как следует из приведенных выше норм, порядок использования общего имущества в коммунальной квартире Жилищным кодексом Российской Федерации не урегулирован. В связи с этим в соответствии со статьей 7 Жилищного кодекса Российской Федерации к этим отношениям применяются нормы Гражданского кодекса Российской Федерации об общей долевой собственности, в частности нормы статей 246 и 247 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников (пункт 1 статьи 246 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 1 статьи 247 Гражданского кодекса Российской Федерации владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия – в порядке, устанавливаемом судом.

Согласно статье 76 (часть 2) Жилищного кодекса Российской Федерации для передачи в поднаем жилого помещения, находящегося в коммунальной квартире, требуется также согласие всех нанимателей и проживающих совместно с ними членов их семей, всех собственников и проживающих совместно с ними членов их семей.

Из содержания данных норм в их взаимосвязи следует, что правомочия владения и пользования общим имуществом в коммунальной квартире собственники комнат в коммунальной квартире должны осуществлять по соглашению.

Предоставление собственником комнаты в коммунальной квартире по гражданско-правовым договорам во владение и пользование комнаты другим лицам (например, нанимателям) предполагает, что эти лица будут пользоваться и общим имуществом в коммунальной квартире, а поскольку данное имущество находится в общей долевой собственности, то для обеспечения баланса интересов участников долевой собственности вопрос о пользовании общим имуществом нанимателями комнаты необходимо согласовать с другими собственниками жилых помещений в коммунальной квартире. Если такое согласие не достигнуто, то порядок пользования общим имуществом устанавливается судом.

Соглашение между собственниками комнат в коммунальной квартире о порядке пользования общим имуществом квартиры (кухней, коридором, туалетом и ванной) не заключалось, в том числе не был определен собственниками комнат порядок пользования общими помещениями в квартире на случай передачи собственниками принадлежащих им комнат в пользование другим лицам по гражданско-правовым договорам.

Это судебными инстанциями также учтено не было.

Ссылка суда на то, что при рассмотрении данного дела не было представлено доказательств, подтверждающих нарушение прав и законных интересов Сайчки Л.С. третьими лицами, проживающими по договору найма в квартире, расположенной по адресу: г. [REDACTED], правового значения для разрешения возникшего спора не имеет.

Допущенные при рассмотрении дела судами первой и апелляционной инстанций нарушения норм материального права, являясь существенными, повлияли на исход дела, без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов истца Сайчки Л.С., в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 22 октября 2014 г. подлежит отмене, а дело – направлению в суд апелляционной инстанции на новое рассмотрение.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 22 октября 2014 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий [REDACTED]

Судьи [REDACTED]