

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Рыженкова А.М., выслушав объяснения представителя Поженского С.В. – Малыгина М.А., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Поженский С.В., действующий в своих интересах и интересах несовершеннолетней Поженской В.С., обратился в суд с иском к Поженской М.В., Поженской Р.Р. об ограничении права распоряжения недвижимым имуществом, ссылаясь на то, что Поженский С.В., Поженская В.С., Поженская М.В., Поженская Р.Р. являются собственниками жилого помещения по адресу: [REDACTED]. Поженский С.В. и Поженская В.С. проживают в данном жилом помещении, занимают две комнаты. Поженская М.В. и Поженская Р.Р. в жилом помещении не проживают. Принадлежащую им комнату большей площади сдают посторонним лицам, чем нарушается право истцов на неприкосновенность частной жизни, личную и семейную тайну. Поженская М.В. действует исключительно с целью навредить семье истца, вынуждает заключить сделку купли-продажи принадлежащих ответчикам долей по неосновательно завышенной стоимости. Вселение посторонних лиц доставляет максимальные неудобства истцу и его несовершеннолетнему ребенку. Просит наложить запрет на сдачу ответчиками внаем (аренду) принадлежащей им доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, на вселение третьих лиц без заключения соответствующих договоров, без письменного согласия всех участников долевой собственности на жилое помещение.

Решением Ломоносовского районного суда г. Архангельска от 14 декабря 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Архангельского областного суда от 4 апреля 2024 г., в удовлетворении иска отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 21 августа 2024 г. решение суда и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене оспариваемых судебных постановлений ввиду существенных нарушений норм права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Рыженкова А.М. от 18 февраля 2025 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу судебных постановлений.

В соответствии со статьей 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения норм права были допущены судами.

Как усматривается из материалов дела, Поженскому С.В., Поженской В.С., Поженской М.В., Поженской Р.Р. принадлежит на праве общей долевой собственности жилое помещение, расположенное по адресу: [REDACTED]. Поженский С.В. является собственником 3/10 долей в праве собственности на данное жилое помещение, Поженская В.С. – 1/5 доли, Поженская М.В. – 3/10 долей, Поженская Р.Р. – 1/5 доли.

Вступившим в законную силу решением Соломбальского районного суда г. Архангельска от 21 июля 2022 г. по делу № 2-1290/2022 определен порядок пользования жилым помещением по адресу: [REDACTED], [REDACTED]. Поженскому С.В. и его несовершеннолетней дочери Поженской В.С. выделены в пользование изолированная жилая комната жилой площадью 11,4 кв.м, а также изолированная жилая комната жилой площадью 10,1 кв.м с прилегающей лоджией. В пользование Поженской М.В. и ее несовершеннолетней дочери Поженской Р.Р. выделена в пользование изолированная жилая комната площадью 17,1 кв.м.

В спорном жилом помещении проживают – Поженский С.В., его супруга Поженская Е.В. и их несовершеннолетняя дочь Поженская В.С., родившаяся 24 июня 2014 г., Поженская М.В. и ее несовершеннолетняя дочь Поженская Р.Р., родившаяся [REDACTED] г., проживают по адресу: [REDACTED].

Поженская М.В. сдает по договору найма выделенную ответчикам в пользование жилую комнату площадью 17,1 кв.м, что подтверждается договорами найма жилого помещения.

Разрешая спор, суд исходил из того, что поскольку решением Соломбальского районного суда г. Архангельска от 21 июля 2022 г. определен порядок пользования спорным жилым помещением, в связи с чем отсутствует необходимость получения согласия иных участников долевой собственности на сдачу в наем выделенной в пользование ответчикам жилой

комнаты и вселение в нее нанимателей, кроме того, в судебном заседании не было установлено фактов использования ответчиками и нанимателями жилого помещения, принадлежащего ответчикам, не по назначению либо систематического нарушения прав и интересов Поженского С.В. и членов его семьи.

Оставляя решение суда первой инстанции без изменения, суд апелляционной инстанции указал на то, что распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, прямо урегулировано нормами действующего законодательства, исключаящими в любом случае возможность единоличного распоряжения одним из собственников общим имуществом, следовательно, это не требует своего подтверждения в судебном порядке, а принятие судебного акта, констатирующего отсутствие у ответчика права на совершение указанных действий или запрещающих их совершение, не может обеспечить дополнительную защиту или восстановление каких-либо прав истца.

Суд апелляционной инстанции также указал на то, что в данном случае требования Поженского С.В., действующего в своих интересах и интересах несовершеннолетней Поженской В.С., к Поженской М.В., Поженской Р.Р. об ограничении права распоряжения недвижимым имуществом не подлежат удовлетворению, при этом неправильное применение судом первой инстанции норм материального права не привело к принятию неверного решения, в связи с чем на основании части 6 статьи 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда отмене не подлежит.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 21 августа 2024 г. решение суда и апелляционное определение оставлены без изменения.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что обжалуемые судебные постановления приняты с существенными нарушениями норм права.

Содержание правомочий собственника предусмотрено статьей 209 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которой собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В соответствии с частью 2 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.

Согласно пункту 1 статьи 246 Гражданского кодекса Российской Федерации распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

Собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения (статья 304 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Пунктом 1 статьи 11 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет суд, арбитражный суд или третейский суд.

В силу статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации осуществление защиты гражданских прав возможно не только путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, но и путем пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения в будущем.

Такой же способ защиты жилищных прав предусмотрен пунктом 2 части 3 статьи 11 Жилищного кодекса Российской Федерации, согласно которому защита жилищных прав осуществляется путем восстановления положения, существовавшего до нарушения жилищного права, и пресечения действий, нарушающих это право или создающих угрозу его нарушения.

Если имущество находится в собственности двух или нескольких лиц, оно принадлежит им на праве общей долевой собственности, при этом в соответствии с требованиями, установленными статьей 209 Гражданского кодекса Российской Федерации, каждый из них не вправе нарушать право собственности другого лица. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, одним собственником без согласия другого собственника нарушает право собственности последнего, имеющего в связи с этим право на судебную защиту.

Отказывая в удовлетворении иска лишь по основанию неверного выбора способа защиты права, суды апелляционной и кассационной инстанций не учли того, что предусмотренный абзацем третьим статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации способ защиты права путем пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения, является мерой предупредительного характера, направленной на недопущение в дальнейшем совершения ответчиками нарушений жилищного законодательства по сдаче принадлежащих им долей в наем без согласия собственников, предотвращение вредных последствий указанных выше действий, при этом предложенный судом апелляционной инстанции как

надлежащий способ защиты права иск о выселении из жилого помещения лиц, пользующихся его частью без получения согласия собственников, не обеспечивает им такой возможности, в том числе и с учетом краткосрочности заключаемых ответчиками договоров найма.

Кроме того, существование альтернативных вариантов защиты нарушенного права не свидетельствует о том, что избранный истцом способ защиты является ненадлежащим.

Ввиду изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами первой, апелляционной и кассационной инстанций нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем решение Ломоносовского районного суда г. Архангельска от 14 декабря 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Архангельского областного суда от 4 апреля 2024 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 21 августа 2024 г. подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Ломоносовского районного суда г. Архангельска от 14 декабря 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Архангельского областного суда от 4 апреля 2024 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 21 августа 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи