



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 16-КГ25-11-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

10 июня 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горохова Б.А.,
судей Вавилычевой Т.Ю., Рыженкова А.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Симоняна Никиты Борисовича в лице законного представителя Симоняна Бориса Владимировича к Департаменту муниципального имущества администрации Волгограда о признании незаконным решения об отказе в отчуждении доли в праве общей долевой собственности, возложении обязанности направить сведения о выкупной цене по кассационной жалобе Симоняна Никиты Борисовича в лице его законного представителя Симоняна Бориса Владимировича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 4 апреля 2024 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 18 июля 2024 года.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А., выслушав объяснения представителя Симоняна Н.Б. – Рычкова В.А., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Симонян Н.Б. в лице законного представителя Симоняна Б.В. обратился в суд с иском к Департаменту муниципального имущества (далее – ДМИ) администрации Волгограда о признании незаконным решения от 10 августа 2023 года № 19307-окми об отказе в отчуждении ему 46/100 долей в праве общей долевой собственности на квартиру № ■ по адресу: ■, а также о возложении обязанности на ДМИ администрации Волгограда направить Симоняну Н.Б. сведения о выкупной цене 46/100 долей в праве общей долевой собственности на указанную квартиру.

В обоснование своих требований истец ссылаясь на то, что Симоняну Н.Б. на праве собственности принадлежат 54/100 долей в праве общей долевой собственности на квартиру № ■ по адресу: ■, ■. Ответчику принадлежат 46/100 долей в праве общей долевой собственности на указанную квартиру.

10 июля 2023 года Симонян Н.Б. в лице законного представителя Симоняна Б.В. в соответствии с Положением о порядке приобретения в собственность граждан освободившихся жилых помещений в коммунальных квартирах муниципального жилищного фонда Волгограда и продажи долей в праве общей долевой собственности на жилые помещения, находящихся в муниципальной собственности Волгограда, участникам долевой собственности (сособственникам) жилого помещения, утверждённым решением Волгоградской городской Думы от 15 мая 2008 года № 3/81 (далее – Положение № 3/81), обратился в ДМИ администрации Волгограда с заявлением о продаже ему 46/100 долей квартиры. 10 августа 2023 года решением ДМИ администрации Волгограда № 19307-окми истцу было отказано в возмездном отчуждении доли в праве общей долевой собственности на квартиру со ссылкой на то, что квартира является коммунальной. Истец полагает, что решение ответчика является незаконным.

Решением Центрального районного суда г. Волгограда от 15 января 2024 года исковые требования удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 4 апреля 2024 года решение суда первой инстанции отменено. По делу принято новое решение, которым в удовлетворении исковых требований отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 18 июля 2024 года апелляционное определение оставлено без изменения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 19 ноября 2024 года отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

В кассационной жалобе заявителя, поданной в порядке части 3 статьи 390⁷ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации,

ставится вопрос об отмене определения судьи Верховного Суда Российской Федерации от 19 ноября 2024 года и о передаче кассационной жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, а также содержится просьба о восстановлении пропущенного срока для её подачи.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 15 января 2025 года восстановлен срок для подачи кассационной жалобы.

По запросу заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Глазова Ю.В. от 4 марта 2025 года дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации для проверки в кассационном порядке.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Глазова Ю.В. от 12 мая 2025 года определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 19 ноября 2024 года отменено, кассационная жалоба Симоняна Н.Б. в лице законного представителя Симоняна Б.В. 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 её подлежащей удовлетворению, а апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 4 апреля 2024 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 18 июля 2024 года подлежащими отмене по следующим основаниям.

В соответствии со статьёй 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.

Такого характера существенные нарушения норм права были допущены при рассмотрении настоящего дела судами апелляционной и кассационной инстанций.

Судом установлено и из материалов дела следует, что квартира № ■, расположенная по адресу: ■, с кадастровым номером ■ на праве общей долевой собственности с 20 июля 2012 года принадлежит Симоняну Н.Б., ■ года рождения, в размере 54/100 долей и муниципальному образованию город-герой Волгоград в лице ДМИ администрации Волгограда, осуществляющему полномочия собственника муниципального имущества, в размере 46/100 долей.

Право муниципальной собственности на 46/100 долей квартиры возникло на основании вступившего в законную силу решения

Красноармейского районного суда г. Волгограда от 14 ноября 2022 года, с учётом определения того же суда об исправлении описки, которым удовлетворено заявление ДМИ администрации Волгограда о признании права муниципальной собственности на бесхозяйное недвижимое имущество в виде 46/100 долей квартиры ■ в доме ■ по ул. ■.

Судом также установлено, что спорная квартира не используется истцом, он в ней не проживает, доля, принадлежащая муниципальному образованию, до перехода к нему права собственности не находилась в пользовании лиц и до настоящего времени никому в пользование не предоставлена.

10 июля 2023 года Симонян Н.Б. в лице законного представителя Симоняна Б.В. в соответствии с Положением № 3/81 обратился в ДМИ администрации Волгограда с заявлением о продаже ему 46/100 долей квартиры.

В письме от 10 августа 2023 года № 19307-окми ДМИ администрации Волгограда указал на то, что в настоящее время не имеет законных оснований осуществить возмездное отчуждение указанного жилого помещения, в связи с тем, что данное жилое помещение является коммунальной квартирой.

Истцу, со ссылкой на Положение № 3/81, разъяснена процедура приобретения освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире муниципального жилищного фонда, согласно которой с таким заявлением ему необходимо обратиться в Комитет жилищной и социальной политики администрации Волгограда или ГКУ Волгоградской области «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг».

Удовлетворяя искивые требования, суд первой инстанции пришёл к выводу о том, что спорная квартира не является коммунальной, в связи с чем к правоотношениям сторон не должны применяться нормы о предоставлении освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире.

При этом суд первой инстанции исходил из того, что с 10 апреля 1996 года и до вступления в законную силу решения Красноармейского районного суда г. Волгограда от 14 ноября 2022 года по делу № ■ законных пользователей и владельцев 46/100 долей квартиры, которые впоследствии были признаны собственностью муниципального образования как бесхозяйное имущество, не имелось, члены разных семей в квартире не проживали.

Суд первой инстанции также пришёл к выводу о том, что даже если до 10 апреля 1996 года квартира имела признаки коммунальной, то за давностью и прекращением пользования указанным объектом недвижимого имущества квартира перестала быть коммунальной, поскольку законные владельцы и пользователи имелись лишь у той доли квартиры, которая в настоящее время принадлежит истцу.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая по делу новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований, суд апелляционной инстанции, сославшись на положения статей 42 и 59 Жилищного кодекса Российской Федерации, пришёл к выводу о том, что спорное жилое помещение является коммунальной квартирой. В связи с этим суд апелляционной инстанции указал на то, что истцом нарушена процедура приобретения освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире, поскольку с таким требованием в Комитет жилищной и социальной политики администрации Волгограда он не обращался.

Судебная коллегия по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции согласилась с указанными выводами суда апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что при рассмотрении данного дела судами апелляционной и кассационной инстанций допущены существенные нарушения норм права и согласиться с их решениями нельзя по следующим основаниям.

Статьёй 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что решение суда должно быть законным и обоснованным.

Пленумом Верховного Суда Российской Федерации в пунктах 2 и 3 постановления от 19 декабря 2003 года № 23 «О судебном решении» разъяснено, что решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (часть 1 статьи 1, часть 3 статьи 11 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59–61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

При принятии решения суд оценивает доказательства, определяет, какие обстоятельства, имеющие значение для рассмотрения дела, установлены и какие обстоятельства не установлены, каковы правоотношения сторон, какой закон должен быть применён по данному делу и подлежит ли иск удовлетворению (статья 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Между тем принятые по делу судебные постановления указанным требованиям закона не отвечают.

Согласно преамбуле Положения № 3/81 оно обеспечивает исполнение статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации, статей 209, 244–246 Гражданского кодекса Российской Федерации, направлено на защиту жилищных прав граждан и определяет порядок и условия продажи освободившихся жилых помещений в коммунальных квартирах муниципального жилищного фонда Волгограда и продажи долей в праве общей долевой собственности на жилые помещения (далее – доли жилых помещений, доля жилого помещения), находящихся в муниципальной собственности Волгограда, участникам долевой собственности (сособственникам) жилого помещения, приёма и регистрации заявлений граждан, перечень необходимых документов для приобретения в собственность граждан освободившихся жилых помещений в коммунальных квартирах муниципального жилищного фонда Волгограда и продажи долей жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности Волгограда, участникам долевой собственности (сособственникам) жилого помещения.

Указанное Положение регулирует как порядок продажи освободившихся жилых помещений в коммунальных квартирах муниципального жилищного фонда Волгограда, закреплённый разделами 2, 3, так и порядок продажи долей жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности Волгограда, установленный разделами 2-1, 3-1.

В связи с этим юридически значимым обстоятельством по делу является определение статуса спорного жилого помещения. А именно является ли спорная квартира коммунальной или нет, отчего зависит применение разделов 2, 3 Положения № 3/81, в случае если квартира является коммунальной, или разделов 2-1, 3-1 Положения № 3/81, когда квартира не является коммунальной.

В Жилищном кодексе Российской Федерации отсутствует определение понятия «коммунальная квартира», однако признаки коммунальной квартиры указаны в статьях 41–43, 59 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно статье 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) (часть 1).

Изменение размера общего имущества в коммунальной квартире возможно только с согласия всех собственников комнат в данной квартире путем её переустройства и (или) перепланировки (часть 2).

В соответствии со статьёй 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 (часть 1).

Собственник комнаты в коммунальной квартире не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире;

2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанную комнату (часть 5 статьи 42 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В силу положений статьи 43 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники комнат в коммунальной квартире несут бремя расходов на содержание общего имущества в данной квартире (часть 1).

Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в коммунальной квартире, бремя которых несет собственник комнаты в данной квартире, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире указанного собственника (часть 2).

По смыслу приведённых статей Жилищного кодекса Российской Федерации во взаимосвязи с положениями его статьи 59, регулирующей вопросы предоставления освобождёвшихся жилых помещений в коммунальной квартире, под коммунальной квартирой понимается квартира, в которой проживают несколько нанимателей и (или) собственников, не являющихся членами одной семьи, которые обладают самостоятельными правами в отношении занимаемых ими комнат, возникшими на основании отдельных договоров, сделок, иных действий, предусмотренных законодательством, совместно использующим вспомогательные помещения (места общего пользования квартиры) и инженерное оборудование в местах общего пользования. Комната в коммунальной квартире является самостоятельным объектом жилищных прав лиц, занимающих её.

Указанным выше признакам коммунальной квартиры спорное жилое помещение не отвечает.

Согласно выписке из ЕГРН от 14 июля 2020 года жилое помещение – квартира ■ дома ■ по ул. ■ а с кадастровым номером ■ на праве общей долевой собственности в размере 54/100 долей принадлежит Симоняну Н.Б.

Вступившим в законную силу решением Красноармейского районного суда г. Волгограда от 14 ноября 2022 года за городским округом город-герой Волгоград признано право собственности на бесхозяйное имущество – 46/100 доли квартиры ■ дома ■ по ул. ■.

Определением Красноармейского районного суда г. Волгограда от 5 июня 2023 года в резолютивную часть и резолютивную часть мотивированного решения Красноармейского районного суда г. Волгограда от 14 ноября 2022 года внесено исправление, исключено указание «комната площадью 20,81 кв.м».

Согласно данным из ЕГРН и вышеуказанному решению суда, вступившему в законную силу, комнаты в спорной квартире в качестве объектов прав не определены, на кадастровый учёт не поставлены, а выделены доли жилого помещения.

Таким образом, спорная квартира принадлежит истцу и муниципальному образованию на праве общей долевой собственности. Комнаты в этой квартире в собственность никому из них не предоставлялись.

В договоре на передачу квартир (домов) в собственность граждан от 6 декабря 1993 года, свидетельстве о праве на наследство по завещанию от 18 августа 1995 года объектом прав указана – комната (подселение).

Между тем решением Красноармейского районного суда г. Волгограда, вступившим в законную силу 10 апреля 1996 года, указанные договор приватизации от 6 декабря 1993 года и свидетельство о праве на наследство по завещанию от 18 августа 1995 года признаны недействительными.

Также из копии инвентарного дела на квартиру видно, что в договоре на передачу доли (долей) коммунальной квартиры в собственность граждан от 14 октября 2003 года, свидетельствах о государственной регистрации права от 17 июня 2004 года, договорах купли-продажи от 30 сентября 2004 года и от 18 июля 2006 года объектом прав выступали доли.

Кроме того, как утверждает заявитель и усматривается из материалов дела, с 10 апреля 1996 года и до вступления в законную силу решения Красноармейского районного суда г. Волгограда от 14 ноября 2022 года законных пользователей и владельцев 46/100 долей квартиры ■ дома ■ по ■ не было; члены разных семей в данной квартире не проживали.

При таких условиях выводы судов апелляционной и кассационной инстанций, признавших спорную квартиру коммунальной, являются ошибочными, в то время как выводы суда первой инстанции о том, что спорная квартира, если и имела до 10 апреля 1996 года признаки коммунальной, то впоследствии перестала являться коммунальной, следует признать правильными.

Поскольку принадлежащее на праве общей долевой собственности истцу и муниципальному образованию жилое помещение не является коммунальной квартирой, то между сторонами по делу сложились правоотношения, регулируемые положениями статей 209, 244–246 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В этой связи к спорным правоотношениям сторон подлежат применению нормы разделов 2-1 и 3-1 Положения № 3/81 о порядке продажи долей жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности Волгограда, и порядке заключения договора купли-продажи доли жилого помещения.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами апелляционной и кассационной инстанций нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита охраняемых законом публичных интересов, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 4 апреля 2024 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого

кассационного суда общей юрисдикции от 18 июля 2024 года подлежат отмене с оставлением в силе решения Центрального районного суда г. Волгограда от 15 января 2024 года, поскольку суд первой инстанции правильно определил обстоятельства, имеющие значение для дела, и верно истолковал нормы права, подлежащие применению к отношениям сторон.

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

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 4 апреля 2024 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 18 июля 2024 года отменить.

Оставить в силе решение Центрального районного суда г. Волгограда от 15 января 2024 года.

Председательствующий

Судьи

