



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ18-186

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

13 ноября 2018 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Асташова С.В., Романовского С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Хайта Александра Игоревича к Тарчевской Ирине Владиславовне, Гусеву Максиму Александровичу об устранении препятствий в пользовании жилым помещением и вселении по кассационной жалобе Тарчевской Ирины Владиславовны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 16 января 2018 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Хайт А.И. обратился в суд с названным иском к Тарчевской И.В. и Гусеву М.А., указав, что является собственником $\frac{1}{4}$ доли в праве собственности на однокомнатную квартиру ■ дома ■ по ул. ■ в ■, остальные $\frac{3}{4}$ доли принадлежат Тарчевской И.В. С 2015 г. истец не имеет возможности проживать в квартире по причине конфликтных отношений, при этом Тарчевская И.В. передала квартиру в пользование постороннему лицу Гусеву М.А., который сменил замки на входной двери, в связи с чем Хайт А.И. не имеет доступа в неё. При таких обстоятельствах Хайт А.И. просил суд вселить его в квартиру и возложить на ответчиков обязанность не чинить ему препятствия в пользовании.

Решением Центрального районного суда г. Сочи от 26 октября 2016 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 16 января 2018 г. решение суда первой инстанции отменено, постановлено новое решение, которым иск удовлетворён.

В кассационной жалобе поставлен вопрос о её передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены апелляционного определения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В. от 8 октября 2018 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия находит, что имеются основания, предусмотренные ст. 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, для отмены апелляционного определения в кассационном порядке.

Судом при рассмотрении дела установлено, что жилое помещение, по поводу которого возник спор, представляет собой однокомнатную квартиру общей площадью 31,4 м², жилой площадью 14,3 м², расположенную по адресу: [REDACTED].

На основании завещания Тарчевская И.В. владеет $\frac{3}{4}$ долями праве общей долевой собственности на указанную квартиру.

Хайт А.И. является собственником $\frac{1}{4}$ доли указанной квартиры на основании договора дарения от 30 апреля 2009 г.

Соглашение между сособственниками спорной квартиры о порядке пользования общей и жилой площадью квартиры не достигнуто.

Квартира не предназначена для совместного проживания в ней истца и ответчика, поскольку является однокомнатной, между сторонами не сложился порядок пользования жилым помещением или его частями, технической возможности определить порядок пользования в данной квартире не имеется. В квартире имеется только одна жилая комната, отношения между сторонами конфликтные.

Разрешая спор, суд первой инстанции исходил из того, что участник общей долевой собственности на жилое помещение не обладает безусловным правом на вселение в него и, следовательно, на проживание в нём. Реализация собственником правомочий владения и пользования жилым помещением, находящимся в долевой собственности, зависит от размера его доли в праве собственности на это жилое помещение и соглашения собственников.

При этом, если соглашение о порядке пользования жилым помещением между сособственниками не достигнуто, удовлетворение требования одного

из собственников о вселении в квартиру возможно лишь при определении судом порядка пользования жилым помещением и предоставлении каждому из собственников в пользование жилого помещения, соразмерного его доле в праве собственности на это помещение.

В спорном жилом помещении отсутствует комната, соразмерная доле истца в праве собственности на квартиру.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции пришёл к выводу, что вселение истца в квартиру приведёт существенному ущемлению прав и законных интересов Тарчевской И.В., поскольку совместное пользование спорной квартирой сторонами, которые членами одной семьи не являются, невозможно.

При этом суд учёл, что данная квартира никогда не являлась и не является местом жительства Хайта А.И., который принял долю этой квартиры в дар 30 апреля 2009 г., однако более семи лет с момента передачи ему в дар доли в квартире требований ни о вселении, ни о порядке пользования квартирой не заявлял.

Отменяя решение суда первой инстанции и удовлетворяя иск, суд апелляционной инстанции указал, что истец лишён возможности проживать в квартире, собственником $\frac{1}{4}$ доли которой он является, что подтверждается письменными материалами дела и не оспаривается Тарчевской И.В., при этом вопрос о незначительности его доли правового значения не имеет, поскольку указанное обстоятельство не ограничивает право собственника на реализацию правомочий по фактическому владению и пользованию принадлежащим на праве собственности имуществом, а требования о выплате Хайту А.И. денежной компенсации в счёт причитающей ему доли иным собственником жилого помещения не заявлялись.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что апелляционное определение принято с нарушением норм действующего законодательства и согласиться с ним нельзя по следующим основаниям.

В силу п. 2 ст. 288 Гражданского кодекса Российской Федерации и ч. 1 ст. 17 Жилищного кодекса Российской Федерации жилые помещения предназначены для проживания граждан.

В соответствии с пп. 1, 2 ст. 247 Гражданского кодекса Российской Федерации владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех её участников, а при недостижении согласия – в порядке, устанавливаемом судом. Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации.

Согласно ч. 1 ст. 30 Жилищного кодекса Российской Федерации собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами использования, которые установлены кодексом.

При наличии нескольких собственников спорного жилого дома положения ст. 30 Жилищного кодекса Российской Федерации о правомочиях собственника жилого помещения владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением подлежат применению в нормативном единстве с положениями ст. 247 Гражданского кодекса Российской Федерации о владении и пользовании имуществом, находящимся в долевой собственности.

В силу ч. 2 ст. 1 Жилищного кодекса Российской Федерации граждане, осуществляя жилищные права и исполняя вытекающие из жилищных отношений обязанности, не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан.

По смыслу приведённых норм, применительно к жилому помещению как к объекту жилищных прав, а также с учётом того, что жилые помещения предназначены для проживания граждан, в отсутствие соглашения сособственников жилого помещения о порядке пользования этим помещением участник долевой собственности имеет право на предоставление для проживания части жилого помещения, соразмерной его доле, а при невозможности такого предоставления (например, вследствие размера, планировки жилого помещения, а также возможного нарушения прав других граждан на это жилое помещение) право собственника может быть реализовано иными способами, в частности путём требования у других сособственников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации.

При этом следует иметь в виду, что, по смыслу ст. 247 Гражданского кодекса Российской Федерации, в удовлетворении требования об определении порядка пользования жилым помещением в случае недостижения согласия сособственников не может быть отказано.

В соответствии с абзацем первым ч. 1 ст. 10 Гражданского кодекса Российской Федерации не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Таким образом, если с учётом конкретных обстоятельств дела суд придёт к выводу о том, что права одних сособственников жилого помещения нуждаются в приоритетной защите по сравнению с правами других сособственников, должен быть установлен такой порядок пользования

жилым помещением, который, учитывая конфликтные отношения сторон, не будет приводить к недобросовестному осуществлению гражданских прав.

В связи с этим, устанавливая порядок пользования жилым помещением, суд вправе в том числе отказать во вселении конкретному лицу, установив в качестве компенсации такому лицу ежемесячную выплату другими собственниками денежных средств за фактическое пользование его долей, учитывая, что правомочие пользования, являющееся правомочием собственника, предполагает извлечение полезных свойств вещи, которое может достигаться и за счёт получения платы за пользование вещью другими лицами.

Это судом апелляционной инстанции учтено не было.

Вселив Хайта А.И. в спорную квартиру и не определив фактический порядок пользования этой квартирой, находящей в долевой собственности нескольких собственников, суд не только не применил положения ст. 247 Гражданского кодекса Российской Федерации, но и нарушил смысл и задачи гражданского судопроизводства, установленные ст. 2 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, поскольку не разрешил возникший между сторонами спор с учётом требований соблюдения баланса интересов всех собственников жилого помещения.

Допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм действующего законодательства являются существенными и непреодолимыми и могут быть исправлены только посредством отмены вступившего в законную силу судебного акта.

При таких обстоятельствах апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 16 января 2018 г. нельзя признать законным, оно подлежит отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в судебную коллегию по гражданским делам Краснодарского краевого суда.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 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 Краснодарского краевого суда от 16 января 2018 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи