



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 4-КГ19-5

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

21 мая 2019 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Кликушина А.А.,

судей Горохова Б.А. и Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Курчук Раисы к Зобовой Светлане Владимировне об определении порядка пользования жилым помещением, определении порядка оплаты коммунальных платежей и услуг,

по кассационной жалобе Зобовой Светланы Владимировны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 4 июня 2018 г.,

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Кликушина А.А., выслушав объяснения Зобовой С.В., поддержавшей доводы кассационной жалобы, представителя Курчук Раисы – Курчук М.В., возражавшей против доводов кассационной жалобы,

### установила:

Курчук Раиса обратилась в суд с иском к Зобовой С.В., в котором просила определить порядок пользования однокомнатной квартирой, находящейся по адресу: [REDACTED]

[REDACTED], пропорционально принадлежащим сторонам долям в праве собственности, определить порядок оплаты коммунальных и эксплуатационных услуг в соответствии с определенным судом порядком пользования квартирой. В случае предоставления Курчук Р. права пользования площадью меньшей, чем приходится на принадлежащую ей долю, определить размер ежемесячной компенсации за пользование частью имущества,

превышающей идеальную долю Зобовой С.В. Истец мотивировала требования тем, что ей принадлежит 1/2 доля в праве собственности на квартиру по указанному выше адресу. Сособственником квартиры в 1/2 доле является Зобова С.В., которая на протяжении длительного времени проживает в квартире одна. Соглашения об определении порядка пользования данной квартирой сторонам достигнуть не удалось.

Решением Видновского городского суда Московской области от 23 марта 2018 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 4 июня 2018 г. решение суда первой инстанции отменено и по делу принято новое решение, которым исковые требования удовлетворены частично. Квартира предоставлена в пользование Зобовой С.В. и с нее в пользу Курчук Р. ежемесячно взыскана компенсация за пользование принадлежащей Курчук Р. долей в праве собственности на квартиру в размере 11 500 руб. Полученные коммунальные услуги: электричество, водоотведение, водопотребление, оплачивает Зобова С.В. Содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги (отопление и капитальный ремонт) оплачивает каждая из сторон в размере 1/2 доли. При этом суд указал, что решение служит основанием к выдаче Курчук Р. и Зобовой С.В. отдельных платежных документов.

В кассационной жалобе Зобова С.В. ставит вопрос об отмене вынесенного судебного постановления, как незаконного, ссылаясь на завышенный размер взысканной компенсации, учитывая, что размер ее пенсии и получаемых выплат не превышает 12 700 руб.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 22 января 2019 г. Зобовой С.В. восстановлен срок на подачу кассационной жалобы.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации Кликушина А.А. 24 января 2019 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации для проверки в кассационном порядке, и определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 24 апреля 2019 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, возражения на нее, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены определения суда апелляционной инстанции.

Основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права 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 (статья 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу, что в настоящем деле такого характера существенные нарушения норм материального и процессуального права были допущены судом апелляционной инстанции, которые выразились в следующем.

Как установлено судом и следует из материалов дела, спорная квартира, находящаяся по адресу: [REDACTED], состоит из одной комнаты площадью 20,1 кв.м, общей площадью 39,9 кв.м (л.д. 12-13).

Собственником 1/2 доли в праве собственности на квартиру по указанному выше адресу является Зобова С.В., право собственности зарегистрировано 21 декабря 2006 г. (л.д. 24 оборот).

Курчук Р. является сособственником указанной квартиры по указанному выше адресу в 1/2 доле в праве собственности на основании договора купли-продажи от 6 марта 2017 г., что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (л.д. 24 оборот).

Зобова С.В. зарегистрирована в квартире с 22 апреля 2009 г. и проживает в ней постоянно (л.д. 6). Курчук Р. в спорной квартире не зарегистрирована и не проживает.

По сообщению главного врача ГУЗ МО «Психиатрическая больница №24» Зобова С.В. является пенсионером, инвалидом III группы с апреля 2009 г. и страдает психическим заболеванием, входящим в перечень хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире (л.д. 94).

Разрешая спор и отказывая Курчук Р. В удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции исходил из того, что истцом не представлено доказательств, свидетельствующих о невозможности пользоваться принадлежащей ей долей квартиры, а также чинения ответчиком препятствий в пользовании имуществом, в связи с чем отказал во взыскании компенсации. Относительно требований об определении порядка пользования и долей в оплате за жилое помещение и коммунальные услуги суд указал, что они не подлежат удовлетворению, поскольку истец требований о вселении не заявил, а плата за коммунальные услуги между собственниками ранее разделена.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая по делу новое решение о частичном удовлетворении иска (о передаче спорной квартиры в пользование Зобовой С.В. с взысканием с нее в пользу Курчук Р. ежемесячной компенсации за пользование имуществом, приходящимся на долю истца), суд апелляционной инстанции, руководствуясь положениями п. 2 ст. 247 Гражданского кодекса Российской Федерации исходил из того, что истец не имеет возможности пользоваться спорной квартирой, поскольку квартира однокомнатная, стороны членами одной семьи не являются, Зобова С.В.

страдает заболеванием, препятствующим проживанию с ней в одном жилом помещении, ответчик, проживая в квартире, пользуется всей квартирой, в том числе и той частью, которая приходится на долю истца. При этом размер ежемесячной компенсации (11 500 руб.) определен судом апелляционной инстанции исходя из заключения эксперта ООО «Центр Экспертизы и Оценки «Альянс» от 2 марта 2018 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с выводами суда апелляционной инстанции нельзя согласиться ввиду следующего.

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

Пленумом Верховного Суда Российской Федерации в п. 2, п. 3 постановления от 19 декабря 2003 г. № 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 (ч. 1 ст. 1, ч. 3 ст. 11 ГПК РФ). 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 (ст. 55, 59-61, 67 ГПК РФ), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Между тем, обжалуемое судебное постановление вышеприведенным требованиям закона не соответствует.

В силу пункта 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 пункту 2 статьи 247 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Исходя из смысла вышеприведенной нормы права (пункт 2 статьи 247 Гражданского кодекса Российской Федерации) компенсация является по своей сути возмещением понесенных одним собственником имущественных потерь (убытков), которые возникают при объективной невозможности осуществления одним собственником полномочий по владению и пользованию имуществом, приходящимся на его долю, вследствие использования другим

собственником имущества сверх приходящейся на его долю части общего имущества.

Таким образом суду апелляционной инстанции при разрешении данного дела следовало определить размер компенсации за пользование 1/2 долей однокомнатной квартиры.

Разрешая возникший спор, суд апелляционной инстанции не учел, что, приобретая в 2017 году 1/2 долю в праве собственности на однокомнатную квартиру (право собственности зарегистрировано за истцом 6 марта 2017 г.), Курчук Р. знала о том, что 1/2 доля в праве собственности на квартиру принадлежит лицу, постоянно проживающему в ней (Зобовой С.В.), в связи с чем должна была предвидеть, что право на проживание в спорной квартире не может быть ею реализовано, поскольку спорная однокомнатная квартира по своему техническому назначению не предназначена для проживания нескольких семей, не состоящих между собой в родстве, а также наличие у проживающей в ней Зобовой С.В. заболевания, препятствующего проживанию истца в спорном жилом помещении.

Определяя размер такой компенсации суд апелляционной инстанции исходил из заключения эксперта ООО «Центр Экспертизы и Оценки «Альянс» от 2 марта 2018 г. (л.д. 40-81), из которого следует, что расчет ежемесячной арендной платы произведен с использованием сравнительного подхода по аналогичным объектам недвижимости (однокомнатным квартирам), сдаваемым в аренду целиком в среднем по цене 23 000 руб. (ежемесячно), с последующим определением стоимости 1/2 доли в размере пятидесяти процентов.

Между тем, спорная квартира свободной не является, в ней постоянно проживает собственник 1/2 доли квартиры Зобова С.В., в связи с чем, в аренду могла быть сдана не вся однокомнатная квартира, а лишь 1/2 ее доля с невозможностью ее реального выделения в пользование.

При таких обстоятельствах, оценке подлежало определение стоимости платы за пользование 1/2 долей в спорной квартире, обремененной правами проживающего в ней сособственника 1/2 доли, что не было учтено судом апелляционной инстанции и привело к неправильному разрешению спора по существу.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм материального и процессуального 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 апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 4 июня 2018 г. нельзя признать законным, оно подлежит отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить дело в зависимости от установленных обстоятельств и в соответствии с требованиями закона.

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 Московского областного суда от 4 июня 2018 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи