



**ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**
121069, г. Москва, ул. Поварская, д. 15

В Президиум Ставропольского
Краевого суда

ПРОТЕСТ
(в порядке надзора)

17.06.2002г. №19- В01-15

Чушко Б.С., Божко В.М., Чужковой Н.С. на праве общей собственности принадлежала $\frac{1}{2}$ часть жилого дома № 8/1 по ул. Линейный проезд в г. Пятигорске. Чушко Б.С. принадлежало $\frac{5}{18}$ долей, Божко В.М. и Чужковой Н.С. по $\frac{2}{18}$ доли дома.

8 декабря 1998 г. Чушко Б.С. и Божко В.М. заключили договор пожизненного содержания с иждивением с Ходоровским В.К., передав ему в собственность принадлежащие им $\frac{7}{18}$ долей дома. 26 января 1999 г. Ходоровский В.К. с согласия Чушко Б.С. и Божко В.М. заключил договор купли-продажи $\frac{7}{18}$ долей дома с Рарог Ю.Н., а 16 апреля 1999 г. Рарог Ю.Н. заключил договор купли-продажи $\frac{7}{18}$ долей дома с Барониной И.П.

Прокурор г. Пятигорска в интересах Чужковой Н.С., являющейся инвалидом и человеком преклонного возраста, обратился в суд с иском к Чушко Б.С., Рарог Ю.Н., Барониной И.П. о признании недействительным договора купли-продажи долей дома от 16 апреля 1999 г., устранении препятствий в пользовании собственностью и вселении Чужковой Н.С. в дом № 8/1 по ул. Линейный проезд. В обоснование требований прокурор указал на то, что договор заключен с нарушением закона, ущемлены права Чужковой Н.С., являющейся собственником доли дома.

Баронина И.П. обратилась в суд со встречным иском к Чужковой Н.С. о прекращении общей долевой собственности на часть дома, ссылаясь на то, что в связи с незначительностью доли Чужковой Н.С. в общей собственности, невозможно выделить ей жилое помещение, соответствующее её доле, без ущемления прав ответчицы Барониной И.П., что реальный раздел дома по техническим причинам невозможен, что Чужкова Н.С. обеспечена другой жилой площадью в г. Сочи. Баронина И.П. просила передать ей в собственность $\frac{1}{2}$ дома № 8/1 по ул. Линейный проезд и взыскать с неё в пользу Чужковой Н.С. стоимость ее $\frac{2}{18}$ доли в общей собственности.

Решением Пятигорского городского суда от 27 февраля 2001 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 18 апреля 2001 г., прокурору г. Пятигорска было отказано в удовлетворении требований о признании недействительным

договора купли-продажи от 16 апреля 1999 г., а встречный иск Барониной И.П. был удовлетворен. Барониной И.П. передана $\frac{1}{2}$ доля дома № 8/1 по ул. Линейный проезд; с Барониной И.П. в пользу Чужковой Н.С. взыскана денежная компенсация в размере 32 147 руб.; Чужкова Н.С. исключена из числа собственников дома.

Судебные постановления по делу подлежат отмене в связи с неправильным применением норм материального права и с существенным нарушением норм процессуального права.

В нарушение ст. 157 ГПК РСФСР, дело было рассмотрено судом в отсутствие Чужковой Н.С.

Несмотря на заявление Чужковой Н.С. об отложении рассмотрения дела в связи с болезнью, суд признал причину ее неявки неуважительной, сославшись на справку, выданную главным врачом поликлиники №1, где указано, что Чужкова Н.С. имеет ряд хронических заболеваний, от стационарного лечения отказалась и на суде присутствовать может (л.д.147).

Признавая причину неявки истицы в суд неуважительной, суд в решении не привёл доводы, по которым он отказывает в удовлетворении письменного ходатайства истицы о приостановлении производства по делу в связи с её болезнью и невозможностью явки в суд (л.д. 137), сославшись лишь на высказанное в справке главного врача поликлиники №1 мнение о том, что в суде истица присутствовать может. Между тем, в самой справке главного врача поликлиники №1 указано на то, что Чужковой Н.С. по состоянию её здоровья предложена госпитализация, что само по себе противоречит выводу о возможности её присутствия в суде. Справкой лечащего врача Чужковой Н.С. подтверждено, что она находилась на амбулаторном лечении с 21 февраля 2001г., и по состоянию здоровья 27 февраля 2001 г. ей был рекомендован постельный режим (л.д. 173). При таких обстоятельствах вывод суда о неуважительности причин неявки Чужковой Н.С. в судебное заседание является неправильным, а рассмотрение дела в ее отсутствие существенно нарушило ее процессуальные права и привело к вынесению незаконного решения, в котором ряд существенных для дела обстоятельств учтён не был.

Удовлетворяя иски Барониной И.П. о признании за ней права собственности на $\frac{1}{2}$ дома и о принудительной выплате Чужковой Н.С. компенсации стоимости ее доли в общем имуществе, суд исходил из того, что соглашения о порядке пользования частью дома, являющейся двухкомнатной квартирой со смежными комнатами, между сторонами не достигнуто, а реальный раздел этой части дома невозможен. Суд при этом признал долю Чужковой Н.С. незначительной и сослался на то, что она обеспечена другим жильем в г. Сочи.

Между тем, в соответствии с ст. 252 ГК РФ выплата компенсации участнику общей долевой собственности без его согласия возможна лишь при наличии одновременно нескольких условий: незначительность доли в имуществе,

невозможность ее реального выделения, отсутствие у собственника существенного интереса в использовании общего имущества.

Вопрос о том, имеет ли участник долевой собственности существенный интерес в использовании общего имущества должен решаться судом исходя из конкретных обстоятельств на основании исследования и оценки в совокупности представленных сторонами доказательств.

Обосновывая отсутствие у Чужковой Н.С. существенного интереса в использовании имущества, суд сослался только на наличие у нее жилого помещения в г. Сочи. Однако, этот вывод противоречит материалам дела, в котором имеется справка о том, что Чужкова Н.С. жилого помещения в собственности в г. Сочи не имеет (л.д. 96).

Обстоятельства отчуждения истицей ранее принадлежавшего ей жилого помещения в г. Сочи (справка-л.д.64) судом не исследовались, в связи с чем вывод о том, что истица обеспечена другим жилым помещением, материалам дела не соответствует и правильным быть признан не может, тем более, что проживание на Черноморском побережье Чужковой Н.С. по состоянию здоровья противопоказано (справка-л.д.229).

Неправильным является и вывод суда о том, что в спорной части дома не сложился порядок пользования жилыми помещениями. Из материалов дела следует, что истица фактически проживает в доме № 8/1 по Линейному проезду в г. Пятигорске, где её отцу принадлежала $\frac{1}{2}$ часть, с 1994 г. и иного жилья в г.Пятигорске не имеет. Ответчица Баронина И.П. фактически в доме не проживает, имеет благоустроенное жилье, в спорное жилое помещение без согласия истицы она зарегистрировала постороннеелицо (л.д. 201-203).

Вывод суда о недостижении сторонами соглашения о порядке пользования общей долевой собственностью сделан без проверки указанных обстоятельств, а также без учёта того, что при покупке 16 апреля 1999 г. 7/18 частей дома (от $\frac{1}{2}$ части дома - соответственно 7/9 частей) Баронина И.П. получила от продавца Рарога Ю.Н. не только идеальную долю домовладения, но и конкретные жилые и нежилые помещения, в частности, жилую комнату размером 15,9 кв.м (л.д.20). Указание в договоре купли-продажи конкретных жилых помещений соответствовало решению Пятигорского городского суда от 12 сентября 1997 г. о разделе дома, по которому истице Чужковой Н.С. была выделена комната размером 10,3 кв.м в той квартире, где другим сособственникам была выделена комната размером 15,9 кв.м, впоследствии приобретённая ответчицей Барониной И.П. (л.д.5-7). Отмена этого решение в порядке надзора 3 августа 1999 г. хотя и привела к восстановлению режима общей долевой собственности на дом, но никоим образом условия заключённого ответчицей договора купли-продажи и факт сложившегося между сособственниками порядка пользования спорными помещениями под сомнение не поставила.

Если порядок пользования имуществом, находящимся в долевой собственности, не определен соглашением сторон, участник общей долевой собственности вправе заявить такое требование в судебном порядке, учитывая, что

порядок пользования имуществом может точно не соответствовать долям в праве общей долевой собственности, а определяется исходя из фактических обстоятельств, нуждаемости каждого из собственников в общем имуществе и реальной возможности совместно использования этим имуществом.

При рассмотрении настоящего дела суд исходил из того, что спор заявлен прокурором в интересах истицы в отношении $\frac{1}{2}$ части домовладения № 8/1 по Линейному проезду в г. Пятигорске. Суд принял во внимание то обстоятельство, что вторая $\frac{1}{2}$ часть дома принадлежит супругам Казюро и их трем детям (по $\frac{1}{5}$ части от $\frac{1}{2}$ доли дома каждому), которые фактически проживают в своей части дома. Между тем, всё домовладение № 8/1 по Линейному проезду, а не только его $\frac{1}{2}$ часть, имеет режим общей долевой собственности, в связи с чем к участию в деле должны были быть привлечены все собственники, а вопрос о реальном разделе дома должен был быть разрешен либо в соответствии с идеальными долями всех собственников, либо с учетом фактически сложившегося между ними порядка пользования домом.

К участию в деле Казюро привлечены не были, хотя мнение Казюро В.А. о недопустимости раздела дома в случае пристройки к нему и переносе коммуникаций суд положил в основу решения об отказе в удовлетворении заявленных прокурором требований (л.д.148).

Фактически сложившийся порядок пользования жилыми помещениями в части дома, где живёт истица, суд во внимание не принял, хотя это обстоятельство имеет такое же значение, как и пользование второй частью дома семьёй Казюро, и может в соответствии с ч. 4 ст. 252 ГК РФ служить основанием для отступления от принципа раздела дома в соответствии с идеальными долями собственников и выплаты денежной компенсации другому собственнику.

Решение суда, которым истица Чужкова Н.С. лишена права собственности на долю в доме, включая и право проживания в принадлежащей ей части дома, при отсутствии у неё другого жилого помещения, пригодного для проживания с учётом состояния её здоровья, является незаконным.

При таких обстоятельствах, состоявшиеся по делу судебные постановления подлежат отмене в соответствии с п.п. 1 и 2 ст. 330 ГПК РСФСР.

Руководствуясь ст. 324 ГПК РСФСР,

ПРОШУ:

решение Пятигорского городского суда от 27 февраля 2001 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 18 апреля 2001 года отменить; дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

И/ч / Заместитель Председателя
Верховного Суда
Российской Федерации

В. М. Жуйков