



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-КГ13-101

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

24 сентября 2013 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,  
судей Пчелинцевой Л.М. и Асташова С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании 24 сентября 2013 г. гражданское дело по иску Головиной М.И. к Федоровой М.Е. о защите гражданских прав, компенсации морального вреда

по кассационной жалобе Головиной М.И. на решение Останкинского районного суда г. Москвы от 11 октября 2012 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 28 ноября 2012 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Пчелинцевой Л.М., объяснения Головиной М.И., поддержавшей доводы кассационной жалобы, объяснения Федоровой М.Е. и ее представителя Федоровой Л.М., полагавших судебные постановления законными и обоснованными,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Головина М.И. обратилась в суд с иском к Федоровой М.Е. о защите гражданских прав, компенсации морального вреда. В обоснование иска

Головина М.И. указала, что проживает в коммунальной трехкомнатной квартире, находящейся по адресу: г. [REDACTED], где ей на праве собственности принадлежат две комнаты жилой площадью 24,6 кв. метра и 14,5 кв. метра. Собственником третьей комнаты по договору купли-продажи от 3 апреля 2010 г. является Федорова М.Е., которая без согласия истца сдает комнату гражданам по договору найма жилого помещения. Проживающие в квартире граждане пользуются местами общего пользования (кухня, ванная, туалет, коридор), что, по мнению истца, нарушает ее права. Головина М.И. просила запретить Федоровой М.Е. предоставлять во владение, пользование гражданам общее имущество в коммунальной квартире (ванная, туалет, кухня, коридор), принадлежащее на праве общей долевой собственности двум собственникам комнат Головиной М.И. и Федоровой М.Е., без письменного согласия Головиной М.И.; обязать Федорову М.Е. при предоставлении своей комнаты во владение, пользование гражданам включать в договор пункт о запрещении гражданам пользоваться общим имуществом в коммунальной квартире; взыскать с ответчика компенсацию морального вреда в размере [REDACTED] руб., расходы на юридические услуги в размере [REDACTED] руб. и госпошлину.

Решением Останкинского районного суда г. Москвы от 11 октября 2012 г. в удовлетворении иска Головиной М.И. отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 28 ноября 2012 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Головина М.И. обратилась в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой ставит вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены вынесенных судебных постановлений.

По результатам изучения доводов кассационной жалобы Головиной М.И. судьей Верховного Суда Российской Федерации Пчелинцевой Л.М. 11 июля 2013 г. дело было истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, и ее же определением от 16 августа 2013 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив обоснованность доводов кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению, поскольку имеются основания для отмены вынесенных судебных постановлений в кассационном порядке.

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 (ст. 387 ГПК РФ).

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 судами первой и апелляционной инстанций, которые выразились в следующем.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Головина М.И. зарегистрирована и постоянно проживает в трехкомнатной коммунальной квартире, находящейся по адресу: г. [REDACTED], где ей на праве собственности принадлежат две комнаты (площадью 24,6 кв. метра и 14,5 кв. метра).

Собственником третьей комнаты площадью 17,7 кв. метра в указанной квартире по договору купли-продажи от 3 апреля 2010 г. является Федорова М.Е.

Порядок пользования местами общего пользования (кухня, коридор, ванная, туалет) между собственниками комнат не определен.

С момента приобретения в собственность названной выше комнаты Федорова М.Е., не вселяясь в нее, по договорам найма и договорам безвозмездного пользования сдавала ее в наем различным гражданам. На момент рассмотрения спора в суде в комнате ответчика никто из посторонних лиц не проживает, комната для проживания не сдается.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении заявленных Головиной М.И. требований, суд исходил из того, что действующим законодательством не предусмотрено такое ограничение права собственника жилого помещения, как необходимость получения согласия собственников всех жилых комнат в коммунальной квартире на вселение собственником в принадлежащую ему комнату членов своей семьи или иных лиц на основании договора. При этом суд указал на то, что распоряжение ответчиком своими правами собственника комнаты в коммунальной квартире и передача права пользования общим имуществом в коммунальной квартире другим лицам без согласия собственника других комнат не нарушает имущественные права истца, поскольку комната в коммунальной квартире является самостоятельным объектом права собственности, в отношении которого истец вещными или обязательственными правами не обладает, а общее имущество собственников комнат в коммунальной квартире следует судьбе права собственности на комнату и объектом самостоятельного права, по смыслу ст. 41, 42 ЖК РФ, являться не может.

Суд апелляционной инстанции согласился с данными выводами суда первой инстанции и их правовым обоснованием.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с данными выводами суда первой и апелляционной инстанций согласиться нельзя, поскольку они основаны на неправильном толковании и применении норм материального права.

Собственник жилого помещения, как установлено ч. 1 ст. 30 ЖК РФ, осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены настоящим Кодексом.

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, настоящим Кодексом. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 2 и 3 ст. 30 ЖК РФ).

Согласно ч.1 ст. 41 ЖК РФ 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).

В силу ч.1 ст. 42 ЖК РФ доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире пропорциональна размеру общей площади указанной комнаты.

Поскольку порядок использования общего имущества в коммунальной квартире не урегулирован жилищным законодательством, то в соответствии со ст. 7 ЖК РФ к этим отношениям применяются нормы ГК РФ об общей долевой собственности. В частности, нормы ст. 246 и 247 ГК РФ.

Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников (п. 1 ст. 246 ГК РФ).

В соответствии с п. 1 ст. 247 ГК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия – в порядке, устанавливаемом судом.

Исходя из содержания приведенных норм ГК РФ собственники комнат в коммунальной квартире правомочия владения и пользования общим имуществом в коммунальной квартире должны осуществлять по соглашению.

Предоставление собственником комнаты в коммунальной квартире по гражданско-правовым договорам во владение и пользование комнаты другим лицам (например, нанимателям) предполагает, что эти лица будут пользоваться и общим имуществом в коммунальной квартире, а поскольку данное имущество находится в общей долевой собственности, то для обеспечения баланса интересов участников долевой собственности вопрос о пользовании общим имуществом нанимателями комнаты необходимо согласовать с другими собственниками жилых помещений в коммунальной квартире. Если такое согласие не достигнуто, то порядок пользования общим имуществом устанавливается судом.

Как следует из материалов дела, какого-либо соглашения между собственниками комнат в коммунальной квартире Головиной М.И. и Федоровой М.Е. о порядке пользования общим имуществом квартиры (кухней, коридором, туалетом и ванной) не заключалось, в том числе не был определен собственниками комнат порядок пользования общими помещениями в квартире на случай передачи собственниками принадлежащих им комнат в пользование другим лицам по гражданско-правовым договорам. На эти обстоятельства Головина М.И. указывала и в исковом заявлении.

Согласно ч. 2 ст. 56 ГПК РФ суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

Головиной М.И. заявленные иски обосновывались ссылкой на нормы ст. 41 ЖК РФ, ст. 246 ГК РФ и ст. 247 ГК РФ.

Однако судебными инстанциями названные нормы ГК РФ о владении и пользовании общим имуществом, находящимся в долевой собственности, применены не были, юридически значимые обстоятельства, касающиеся порядка использования общего имущества в коммунальной квартире лицами, занимающими комнату по договору найма жилого помещения, при рассмотрении дела не устанавливались. Следовательно, вывод суда о том, что распоряжение ответчиком своими правами собственника комнаты в коммунальной квартире (как самостоятельным объектом права) и передача права пользования общим имуществом в коммунальной квартире другим лицам без согласия собственника других комнат не нарушает имущественные права истца, сделан судом без установления и правовой оценки всех обстоятельств, имеющих значение для правильного разрешения спора.

В мотивировочной части решения суда должны быть указаны обстоятельства дела, установленные судом, доказательства, на которых основаны выводы суда об этих обстоятельствах, доводы, по которым суд отвергает те или иные доказательства, законы, которыми руководствовался суд (ч. 4 ст. 198 ГПК РФ).

Судом требования ГПК РФ к содержанию решения не были выполнены.

В мотивировочной части решения по делу по иску Головиной М.И. к Федоровой М.Е. о защите гражданских прав, компенсации морального вреда нет ссылки на конкретные обстоятельства дела, установленные судом, а также доказательства, позволившие суду признать заявленные Головиной М.И. иски необоснованными и прийти к выводу об отсутствии нарушения прав и интересов истца.

По изложенным основаниям Судебная коллегия приходит к выводу, что нарушение судом норм процессуального права об исследовании и оценке доказательств привело к тому, что иски Головиной М.И. фактически оказались нерассмотренными.

Ссылку суда в обоснование отказа в иске Головиной М.И. на то, что общее имущество собственников комнат в коммунальной квартире следует судьбе права собственности на комнату и объектом самостоятельного права, по смыслу ст. 41, 42 ЖК РФ, являться не может, Судебная коллегия признает несостоятельной. Поскольку к отношениям по использованию общего имущества в коммунальной квартире подлежат применению нормы ст. 246 и 247 ГК РФ.

В связи с изложенным решение суда первой инстанции и определение суда апелляционной инстанции, оставившее его без изменения, нельзя признать законными. Они приняты с существенными нарушениями норм материального и процессуального права, повлиявшими на исход дела, без их устранения невозможна защита нарушенных прав и законных интересов Головиной М.И., что согласно ст. 387 ГПК РФ является основанием для отмены обжалуемых судебных постановлений, а дело подлежит направлению на новое рассмотрение.

При новом рассмотрении дела суду следует разрешить спор в соответствии с нормами закона, толкование которых дается в настоящем определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, и установленными обстоятельствами.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь ст. 387, 388, 390 ГПК РФ,

**определила:**

решение Останкинского районного суда г. Москвы от 11 октября 2012 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 28 ноября 2012 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции – Останкинский районный суд г. Москвы.

Председательствующий

Судьи

