

Николаевская Светлана Александровна,
магистрант юридического института НИУ «БелГУ»

Особенности владения и пользования жилым помещением, находящимся в общей собственности

В ГК РФ вопросам, связанным с владением и пользованием вещью, находящейся в общей долевой собственности, посвящен 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, установленном судом". Практически аналогичное предписание установлено и применительно к собственности совместной. "Участники совместной собственности, если иное не предусмотрено соглашением между ними, сообща владеют и пользуются общим имуществом", - гласит п. 1 ст. 253 ГК РФ.

Данные нормы гражданского законодательства на практике будут реализовываться следующим образом. Допустим, брат и сестра приобретают двухкомнатную квартиру (состоящую из большой и маленькой комнат), причем доля сестры составляет $\frac{2}{3}$ доли, а доля брата - $\frac{1}{3}$ доли соответственно. Понятно, что в указанной ситуации сестра, как обладательница большей доли, скорее всего, будет занимать большую комнату, а ее брат - комнату маленькую. Хотя соглашением между собой они могут установить совершенно любой режим пользования общим жилым помещением. Например, брат и сестра могут договориться, что большая комната будет предоставлена в фактическое пользование брата, а в маленькой комнате будет проживать сестра. Брат и сестра могут прийти к соглашению, что обе комнаты будут находиться в их фактическом обладании без выделения каждой из комнат в индивидуальное пользование. Режим общего пользования может заключаться в том, что в жилом помещении фактически будет проживать только сестра, а брат в этом помещении будет только хранить свои личные вещи.

Итак, еще раз подчеркнем, совместное владение и пользование общей вещью (в том числе и жилым помещением) должны осуществляться по соглашению участников общей собственности (такое соглашение может быть заключено как в устной, так и в письменной (в том числе нотариальной) форме). Это их частные отношения, и государство в эту сферу вмешиваться не должно. Как сособственники решат, так тому и быть.

Гораздо сложнее будет обстоять решение вопроса, если сособственники не смогут договориться между собой о режиме общего владения и пользования вещью. Немного изменим вышеприведенный пример. Допустим, что брат и сестра точно так же приобретают двухкомнатную квартиру, состоящую из большой и маленькой комнат, но приобретают ее в равнодолевую собственность - по 1/2 доли у каждого. Брат и сестра не могут прийти между собой к взаимному соглашению о порядке владения и пользования жилым помещением. Каждый из них претендует на проживание именно в большой комнате и приводит в обоснование такого подхода массу всевозможных аргументов.

Как же стоит поступать в подобной ситуации? Гражданский кодекс РФ прямо говорит о том, что если участники общей собственности не могут прийти к соглашению о режиме взаимного владения и пользования общей вещью, возникший между ними спор должен решать суд (ст. 247 ГК РФ). Но чем же должен руководствоваться суд при разрешении споров подобного рода? Верховный Суд РФ дает определенные разъяснения по применению обозначенных норм гражданского законодательства.

Например, в п. 37 совместного Постановления Пленумов Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июля 1996 г. N 6/8 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" даются следующие указания: "Невозможность раздела имущества, находящегося в долевой собственности, в натуре либо выдела из него доли... не исключает права участника общей долевой собственности заявить требование об определении порядка

пользования этим имуществом, если этот порядок не установлен соглашением сторон.

Разрешая такое требование, суд учитывает фактически сложившийся порядок пользования имуществом, который может точно не соответствовать долям в праве общей собственности, нуждаемость каждого из собственников в этом имуществе и реальную возможность совместного пользования".

Не менее важную информацию можно обнаружить и в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 10 июня 1980 г. N 4 "О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом". В п. 6 указанного документа отмечается следующее: "При установлении порядка пользования домом (ст. 247 ГК РФ) каждому из собственников передается в пользование конкретная часть строения, исходя из его доли в праве общей собственности на дом. При этом право общей собственности на дом не прекращается. Выделенное помещение может быть неизолированным и не всегда точно соответствовать принадлежащим собственникам долям".

Вообще нужно отметить, что в современной практике Верховного Суда РФ споры об определении порядка пользования жилым помещением встречаются достаточно редко¹. Однако в советском правопорядке, а также в 90-е г. прошлого века высший судебный орган достаточно часто обращался к проблематике определения и установления режима пользования общим жилым помещением между двумя и более лицами. Правда, споры подобного рода основывались не на модели общей собственности на жилые помещения, а на договоре социального найма. Статья 86 ЖК РСФСР определяла, что совершеннолетний член семьи нанимателя вправе требовать заключения с ним отдельного договора найма, если с согласия остальных проживающих с ним

¹ В то же время в региональной судебной практике споры данной категории весьма распространены. Подробнее см.: Латынова Е.В. Практика применения законодательства о правах собственности на жилье. М.: Издательство "Юрайт", 2011. С. 376 - 410.

совершеннолетних членов семьи и в соответствии с приходящейся на его долю жилой площади либо с учетом состоявшегося соглашения о порядке пользования жилым помещением ему может быть выделено помещение, удовлетворяющее требованиям ст. 52 Кодекса (изолированность жилого помещения). А споры, возникающие в связи с требованием заключения отдельного договора найма, разрешаются в судебном порядке.

В советскую эпоху споры данной категории рассматривались Верховным Судом РСФСР следующим образом.

М. предъявил иск к своему сыну и его жене о разделе жилого помещения с признанием за ним права на комнату в 10,3 кв. м. Со времени получения в 1960 г. квартиры, состоящей из двух изолированных комнат площадью 20 и 10,3 кв. м, в семье сложился определенный порядок пользования ею: в меньшей комнате проживал М. с женой, а в большой - два сына. После отъезда одного из сыновей в комнате размером 20 кв. м проживал ответчик с женой и ребенком. В 1981 г. жена М. умерла. Отношения между ним и семьей сына обострились, хозяйство они вели отдельно. Ленинский районный суд г. Москвы в иске о разделе жилого помещения отказал, ссылаясь на то, что в квартире площадью 30,3 кв. м на долю каждого из проживающих приходится 7,5 кв. м и выделение истцу комнаты в 10,3 кв. м ухудшит условия остальных проживающих. Московский городской суд правильно отменил это решение и передал дело на новое рассмотрение, указав, что суд не дал оценку сложившемуся порядку пользования квартирой, что М. на протяжении многих лет проживал в изолированной комнате, которую и просил выделить ему с заключением с ним отдельного договора найма².

В 1990-е г. Верховный Суд РФ также обращался к рассмотрению дел данной категории.

Носова Н. обратилась с иском в суд к сыну Носову Ю. о разделе жилой

² Цит. по: Андрианов И.И. Жилищное законодательство. Практические вопросы. М.: Юридическая литература, 1988. С. 235 - 236. Первоисточник: Бюллетень Верховного Суда РСФСР. 1984. N 1.

площади в виде отдельной двухкомнатной квартиры, нанимателем которой она является. Она просила обязать наймодателя заключить отдельный договор жилищного найма с ней на комнату размером 17,2 кв. м. В обоснование иска она указала на сложившийся порядок пользования жилой площадью в момент вселения сына (Носова Ю.) в квартиру, раздельное ведение хозяйства, конфликтные отношения между ними из-за неправильного поведения сына и его отказа произвести обмен квартиры.

Носов Ю. иск не признал, сложившийся порядок пользования отдельными комнатами не отрицал. Решением суда в иске отказано.

Заместитель Председателя Верховного Суда РФ в протесте поставил вопрос об отмене решения суда и направлении дела на новое судебное рассмотрение.

Президиум Московского городского суда протест удовлетворил, указав следующее.

Согласно ст. 86 ЖК РСФСР суд вправе удовлетворить требование о разделе жилой площади, если истцу в соответствии с приходящейся на его долю жилой площади либо с учетом состоявшегося соглашения о порядке пользования жилым помещением может быть выделено изолированное помещение.

Как видно из материалов, с согласия сторон сложился определенный порядок пользования жилой площадью, при котором истица пользуется комнатой размером 17,2 кв. м, а ответчик - комнатой размером 9,4 кв. м. Стороны единой семьей не проживают, квартира используется по существу как коммунальная, комнаты являются отдельными изолированными помещениями, размер которых не исключает по закону возможность заключения договора найма жилого помещения.

Данные обстоятельства судом учтены не были, оценки сложившемуся порядку пользования квартирой не дано³.

Наконец, можно привести и такое дело.

³ Бюллетень Верховного Суда РФ. 1996. N 3.

Решением районного суда произведен раздел жилой площади в трехкомнатной квартире. За истицей и ее сыном закреплена комната размером 14,7 кв. м, за ответчиком, его женой и их сыном - две комнаты размером 13,6 и 17,4 кв. м.

Отменяя в надзорном порядке решение суда первой инстанции, президиум краевого суда сослался на то, что судом нарушены требования ст. 41 ЖК РСФСР о невозможности предоставления одной комнаты лицам разного пола старше девяти лет, кроме супругов.

Судебная коллегия Верховного Суда РФ отменила постановление президиума краевого суда, оставив в силе решение районного суда, указав следующее.

Согласно разъяснению, данному в п. 15 Постановления Пленума Верховного Суда от 26 декабря 1984 г. N 5 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса РСФСР", в силу ст. 86 ЖК РСФСР суд вправе удовлетворить требование о разделе жилого помещения, если истцу в соответствии с приходящейся на его долю жилой площади либо с учетом состоявшегося соглашения о порядке пользования жилым помещением может быть выделено изолированное помещение, состоящее из одной или нескольких комнат.

Истица при обращении в суд с требованием о разделе жилого помещения ссылаясь на сложившийся порядок пользования жилым помещением и просила закрепить за ней с сыном комнату размером 14,7 кв. м.

Учитывая данные обстоятельства, при разрешении возникшего жилищного спора суд первой инстанции правомерно руководствовался ст. 85 и 86 ЖК РСФСР⁴.

Теперь обратимся к другой проблематике. На практике достаточно часто возникает вопрос: должен ли собственник платить другому собственнику (или собственникам) некую арендную плату, если в его фактическом

⁴ Обзор судебной практики Верховного Суда РФ за IV квартал 2002 г. // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2003. N 7.

владении и пользовании находится часть общей вещи, превышающая по размеру принадлежащую ему идеальную долю? Проиллюстрировать данное положение можно следующим примером. Вспомним ситуацию, описанную выше. Брат и сестра приобретают в равнодолевою собственность (по 1/2 у каждого) двухкомнатную квартиру, состоящую из большой и маленькой комнат. Размер большой комнаты пусть будет составлять 20 кв. м, а маленькой - 10 кв. м. На брата и сестру в идеальном выражении должно приходиться по 15 кв. м жилой площади для фактического проживания. Однако по соглашению сторон или по решению суда в фактическое пользование брата предоставлена большая комната (20 кв. м), а в пользование сестры соответственно комната маленькая (10 кв. м). В описанной ситуации видно, что реальная доля брата в жилом помещении на 5 кв. м больше его идеальной доли; сестра, наоборот, "недополучает" 5 кв. м в свое фактическое обладание, ущемляя свою идеальную долю. На базе данного примера резонно возникает следующий вопрос: имеет ли право сестра требовать от своего брата некую арендную (наемную) плату за непропорциональное распределение реальных долей между ними?

Прямой ответ на этот вопрос содержится в п. 2 ст. 247 ГК РФ: "...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". Таким образом, ГК РФ однозначно допускает возможность взыскания компенсации (платы) при несовпадении у участников общей собственности идеальных и реальных долей.⁵

Дополнительный комментарий к данной правовой норме содержится в п. 6 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 10 июня 1980 г. N 4 "О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих

⁵ Стародумова С.Ю. Правовой режим недвижимых вещей // Правовые вопросы недвижимости. 2015. № 1. С. 14 - 17.

между участниками общей собственности на жилой дом", где указывается, что если в пользование сособственника передается помещение, большее по размеру, чем причитается на его долю, то по требованию остальных сособственников с него может быть взыскана плата за пользование частью помещения, превышающей его долю.

Дается в указанном Постановлении Верховного Суда РФ и ответ на вопрос, может ли сособственник, не желающий постоянно вносить плату за пользование "излишками", требовать перераспределения долей с выплатой другому сособственнику (сособственникам) единовременной компенсации. В п. 9 Постановления отмечается, что в тех случаях, когда в результате выдела сособственнику передается часть помещения, превышающая по размеру его долю, суд взыскивает с него соответствующую денежную компенсацию и указывает в решении об изменении долей в праве собственности на дом.

В завершение настоящего раздела хотелось бы сказать о вопросе распределения между сособственниками расходов, связанных с содержанием жилого помещения, его ремонтом и технической эксплуатацией. Прямой нормой на этот счет является достаточно простое правило, содержащееся в ст. 249 ГК РФ. Данная норма устанавливает, что каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

В практике Верховного Суда РФ данная норма гражданского законодательства применяется следующим образом.

Л. обратилась в суд с иском к И., государственному учреждению г. Москвы "Инженерная служба района Бирюлево-Западное" об определении долей в оплате жилищно-коммунальных услуг, обязанности жилищно-коммунальной службы произвести расчет соразмерно доле потребления, предоставлении отдельных счетов по уплате коммунальных платежей по квартире. В обоснование требований истица ссылалась на то, что в квартире зарегистрированы: она - Л., ее дочь И. и несовершеннолетние внуки М. и В.

Истица занимает комнату площадью 10,2 кв. м, а дочь с семьей комнаты 20,2 кв. м и 12,5 кв. м. Несмотря на то что истица с семьей дочери проживают в одном жилом помещении, они не являются одной семьей, ведут раздельное хозяйство, имеют раздельный бюджет и источники доходов. Поскольку ответчица с ноября 2007 г. не платит за квартиру, задолженность составляет 95 тыс. 700 руб., то Л. просила суд определить доли в уплате коммунальных платежей: ей к уплате 1/4 доли, а ответчице с детьми - в размере 3/4 общей суммы платежей.

Решением Чертановского районного суда г. Москвы в удовлетворении исковых требований Л. отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В надзорной жалобе Л. ставился вопрос об отмене решения Чертановского районного суда г. Москвы и определения судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ 22 декабря 2009 г. жалобу удовлетворила, указав следующее.

Разрешая спор по существу, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что исковые требования Л. об определении долей в оплате жилищно-коммунальных услуг удовлетворению не подлежат, поскольку в ст. 69 ЖК РФ нет указания на то, что бывший член семьи нанимателя вправе оплачивать свою долю коммунальных платежей самостоятельно. Наниматель и бывшие члены его семьи несут солидарную ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма.

При вынесении решения суд указал, что истица, уплатив в полном размере коммунальные платежи, вправе требовать от остальных дееспособных нанимателей и членов его семьи равно долевого возмещения понесенных ею расходов.

С выводами суда первой инстанции согласилась судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ не согласилась с данными выводами суда первой и кассационной инстанций по следующим основаниям.

В соответствии с ч. 4 ст. 69 ЖК РФ, если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи. Данный гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма.

Указанной нормой права установлена самостоятельная ответственность бывшего члена семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, продолжающего проживать в этом жилом помещении, по его обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма. Поэтому он вправе требовать от наймодателя и нанимателя заключения с ним отдельного соглашения, определяющего порядок и размер его участия в расходах по внесению платы за наем жилого помещения и коммунальные услуги, ремонт и содержание жилого помещения.⁶ Предложение о заключении такого соглашения может исходить и от наймодателя. Споры, возникающие в связи с отказом наймодателя и (или) нанимателя заключить такое соглашение или в связи с недостижением соглашения между сторонами по его содержанию, разрешаются в судебном порядке.

Суд, рассматривая названные споры, вправе применительно к положениям ч. 4, 5 ст. 155, ст. 156 ЖК РФ и ст. 249 ГК РФ определить порядок и размер участия бывшего члена семьи нанимателя в расходах на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, исходя из приходящейся на него доли общей площади жилого помещения, с возложением на наймодателя (управляющую компанию) обязанности заключить с бывшим членом семьи нанимателя соответствующее соглашение и выдать ему отдельный платежный

⁶ Тресцова Е.В. Актуальные проблемы общей собственности на недвижимое имущество // Правоведение. 2017. № 2. С. 25 – 30.

документ на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Если между лицами, проживающими в жилом помещении по договору социального найма, имеется соглашение об определении порядка пользования этим жилым помещением (например, бывший член семьи нанимателя пользуется отдельной комнатой в квартире), то вышеназванные расходы могут быть определены судом с учетом данного обстоятельства.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ решение Чертановского районного суда г. Москвы и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда отменила, направила дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции⁷.

⁷ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 22 декабря 2009 г. N 5-В09-119 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2010. N 10. См. также: п. 27 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27 июня 2017 г. N 22 "О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности" // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2017. N 8.