

Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 10 апреля 2025 г. N 910-О "Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Кузяхметова Фархада Рустемовича на нарушение его конституционных прав статьей 247 Гражданского кодекса Российской Федерации и частью 2 статьи 40 Жилищного кодекса Российской Федерации"

Конституционный Суд Российской Федерации в составе Председателя В.Д. Зорькина, судей А.Ю. Бушева, Л.М. Жарковой, С.Д. Князева, А.Н. Кокотова, М.Б. Лобова, Н.В. Мельникова, В.А. Сивицкого,

заслушав сообщение судьи В.А. Сивицкого, проводившего на основании [статьи 41](#) Федерального конституционного закона "О Конституционном Суде Российской Федерации" предварительное изучение жалобы гражданина Ф.Р. Кузяхметова, установил:

1. Гражданин Ф.Р. Кузяхметов оспаривает конституционность следующих законоположений:

статьи 247 ГК Российской Федерации, согласно которой владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом ([пункт 1](#)); 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 ([пункт 2](#));

[части 2 статьи 40](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, предусматривающей, что, если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Ф.Р. Кузяхметов, которому принадлежит на праве собственности жилое помещение (квартира) в многоквартирном доме, произвел остекление балкона в данной квартире, а также иные строительные работы (создание дополнительного конструктивного элемента над балконом - козырька), предварительно согласовав выполнение данных работ с соответствующим уполномоченным органом. Впоследствии решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятым большинством голосов (более двух третей), действия по остеклению балкона и установке козырька над ним были одобрены.

Однако гражданка Г. (собственник жилого помещения, расположенного этажом выше) обратилась в суд с требованием о возложении на заявителя обязанности привести балкон в первоначальное состояние. [Решением](#) Вахитовского районного суда города Казани от 30 марта 2023 года данное требование удовлетворено. В обоснование принятого решения суд указал, помимо прочего, что выполненные Ф.Р. Кузяхметовым работы повлекли за собой уменьшение размера общего имущества, а единоличное пользование какой-либо частью общего имущества осуществляется при наличии согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме, поскольку они в равной степени имеют право на пользование таким имуществом. С этим согласились суды апелляционной ([апелляционное определение](#) судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Татарстан от 18 декабря 2023 года) и кассационной ([определение](#) судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 21 марта 2024 года) инстанций. Суды вышестоящих инстанций также сослались на заключение судебной строительно-технической экспертизы, в котором было отмечено, что выполненные Ф.Р. Кузяхметовым работы являются реконструкцией жилого помещения, в результате чего уменьшился размер общего имущества (площадь фасада многоквартирного дома).

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 7 августа 2024 года заявителю отказано в передаче его кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании суда кассационной инстанции.

По мнению Ф.Р. Кузяхметова, оспариваемые законоположения не соответствуют Конституции Российской Федерации, ее [статьям 25](#) и [36](#), в той мере, в какой по смыслу, придаваемому им в системе действующего правового регулирования правоприменительной практикой, они обязывают собственника жилого помещения в многоквартирном доме получать согласие всех собственников помещений этого дома на остекление балкона.

2. Правовое регулирование отношений по владению, пользованию и распоряжению объектами жилищного фонда - исходя из конституционных целей социальной политики Российской Федерации, обусловленных признанием высшей ценностью человека, его прав и свобод, которыми определяются

смысл, содержание и применение законов, деятельность законодательной и исполнительной власти, местного самоуправления и которые обеспечиваются правосудием ([статьи 2 и 18 Конституции Российской Федерации](#)), - должно осуществляться таким образом, чтобы гарантировать соблюдение конституционного права граждан на жилище. По смыслу приведенных положений Конституции Российской Федерации во взаимосвязи с положениями ее статей 17 ([часть 3](#)) и 55 ([части 1 и 3](#)), необходимость ограничений федеральным законом прав владения, пользования и распоряжения жилым помещением предопределяется целями защиты конституционно значимых ценностей, в том числе прав и законных интересов других лиц. Это означает, что регламентация права собственности на жилое помещение и общее имущество в многоквартирном доме, как и прав и обязанностей иных лиц, законно владеющих и пользующихся таким имуществом, должна осуществляться на основе баланса интересов всех участников соответствующих правоотношений ([Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 24 марта 2015 года N 5-П](#); определения Конституционного Суда Российской Федерации от 3 ноября 2006 года N 455-О, от 13 февраля 2024 года N 238-О, от 6 декабря 2024 года N 3291-О и др.).

В процессе управления таким сложным имущественным комплексом, как многоквартирный дом, состоящим из помещений, принадлежащих разным лицам, пересекаются интересы значительного количества собственников и иных участников жилищных отношений ([Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 2 июля 2024 года N 34-П](#)). Кроме того, Конституционный Суд Российской Федерации неоднократно подчеркивал отсутствие у общего имущества многоквартирного дома самостоятельной потребительской ценности и его функциональное предназначение - обеспечение возможности беспрепятственного пользования жилыми помещениями ([Постановление от 28 мая 2010 года N 12-П](#); определения от 10 июня 2010 года N 684-О-О, от 26 октября 2021 года N 2135-О, от 16 мая 2024 года N 1119-О и др.).

Приведенные правовые позиции предполагают установление дифференцированного регулирования порядка владения, пользования и распоряжения этим имуществом в зависимости от принимаемого собственниками помещений в многоквартирном доме решения, касающегося судьбы этого имущества и вариантов пользования им.

Так, [часть 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации](#) закрепляет, что собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных данным Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме. Пользование указанным имуществом, являясь одним из правомочий собственника ([пункт 1 статьи 209 ГК Российской Федерации](#)) и представляя собой действия, связанные с извлечением из такого имущества полезных свойств посредством его эксплуатации, может быть выражено в различных формах. Сами же полезные свойства общего имущества, обусловленные его природой, связаны, как правило, с удовлетворением тех или иных нужд (потребностей) всех лиц, проживающих в многоквартирном доме. Однако в некоторых случаях в пользовании названным имуществом в целях, не связанных с удовлетворением соответствующих нужд (потребностей) собственников помещений, могут быть заинтересованы как отдельные собственники помещений, так и иные лица, не являющиеся собственниками помещений.

В частности, допускается пользование общим имуществом в многоквартирном доме иными лицами, решение об этом принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме ([пункт 3 части 2 статьи 44, часть 1 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации](#)). Для случаев же принятия решения о пользовании общим имуществом собственниками помещений в многоквартирном доме жилищное законодательство не предусматривает каких-либо положений, что повлекло применение для решения этого вопроса норм статьи 247 ГК Российской Федерации, согласно [пункту 1](#) которой владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом. Как неоднократно отмечал Конституционный Суд Российской Федерации, [пункт 1 статьи 247 ГК Российской Федерации](#), устанавливающий наряду с иными нормами [параграфа 1 главы 16](#) данного Кодекса базовые положения правового регулирования отношений, возникающих по поводу общей собственности, конкретизирует закрепленные в статье 35 ([часть 2](#)) Конституции Российской Федерации гарантии и обеспечивает баланс интересов сособственников (определения от 31 марта 2022 года N 657-О, от 28 июня 2022 года N 1640-О, от 26 сентября 2024 года N 2411-О и др.).

Само по себе обращение судебной практики в указанной ситуации к положениям [Гражданского кодекса Российской Федерации](#) обосновано тем, что вопрос о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме относится к сфере регулирования как жилищного, так и гражданского законодательства с учетом того, что гражданское законодательство в отличие от жилищного законодательства регламентирует отношения, связанные с владением, пользованием и

распоряжением имуществом как объектом экономического оборота ([статья 2](#) ГК Российской Федерации, [статья 4](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, [абзац второй пункта 4](#) постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 года N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации").

При этом положения Жилищного кодекса Российской Федерации предусматривают, что в случаях, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений, и при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих такие отношения, к ним, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона) ([часть 1 статьи 7](#)). Следовательно, в отсутствие в жилищном законодательстве релевантных конкретному вопросу, требующему правового регулирования, норм права приоритет отдается положениям гражданского или иного отраслевого законодательства, прямо применимым к этим отношениям, а в отсутствие же и в нем соответствующих норм должны применяться положения жилищного законодательства в порядке аналогии закона. Таким образом, применение положений [пункта 1 статьи 247](#) ГК Российской Федерации при решении вопроса о пользовании общим имуществом собственниками помещений в многоквартирном доме в судебной практике не было лишено определенных нормативных оснований.

Необходимо учитывать, что [Федеральным законом](#) от 24 июля 2023 года N 351-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации" в упомянутый Кодекс была введена [статья 259.3](#) ГК Российской Федерации, которая, в частности, устанавливает, что за исключением случаев, предусмотренных [пунктами 4 и 5](#) названной статьи, решение собственников недвижимых вещей по вопросам владения, пользования и распоряжения общим имуществом принимается большинством голосов всех собственников недвижимых вещей, если иное число голосов не предусмотрено данным Кодексом или законом ([пункт 2](#)); передача общего имущества во владение или пользование третьим лицам осуществляется на основании решения собственников недвижимых вещей, принятого не менее чем двумя третями голосов собственников недвижимых вещей ([пункт 4](#)); недвижимые вещи, относящиеся к общему имуществу, не подлежат передаче в собственность третьим лицам, за исключением случаев, если решение об этой передаче принято собственниками недвижимых вещей единогласно при условии, что эта передача не противоречит закону ([пункт 5](#)).

Приведенные законоположения, касающиеся общего имущества собственников недвижимых вещей, являются специальными по отношению, в частности, к [статье 247](#) ГК Российской Федерации ([пункт 6 статьи 259.1](#) ГК Российской Федерации), и, следовательно, в системе действующего правового регулирования они подлежат применению к отношениям, связанным с владением, пользованием и распоряжением общим имуществом в многоквартирном доме в случае, если соответствующие вопросы не урегулированы жилищным законодательством.

3. [Часть 3 статьи 36](#) Жилищного кодекса Российской Федерации устанавливает, что уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции, а [часть 2 статьи 40](#) этого же Кодекса закрепляет требование о необходимости получения согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме в случае, если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме.

Данные нормативные положения в своем системном единстве, как неоднократно отмечал Конституционный Суд Российской Федерации, направлены на защиту интересов собственников помещений в многоквартирном доме и недопущение, в частности, произвольного уменьшения размера общего имущества в многоквартирном доме (определения [от 23 апреля 2020 года N 890-О](#), [от 20 июля 2021 года N 1513-О](#), [от 31 марта 2022 года N 599-О](#) и др.).

Следовательно, установленное [частью 2 статьи 40](#) Жилищного кодекса Российской Федерации требование о необходимости получения согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме не может рассматриваться как несоразмерное ограничение права собственности граждан ([статья 55, часть 3](#), Конституции Российской Федерации), притом что, как отмечал Конституционный Суд Российской Федерации, в основе предусмотренного действующим законодательством для общего имущества в многоквартирном доме особого правового режима (право общей долевой собственности собственников помещений со специальным регулированием) лежат объективные предпосылки - технические и экономические характеристики, предопределяющие ограничение оборотоспособности этого имущества и обусловленные непосредственно свойствами самого многоквартирного дома как объемной строительной системы, включающей в себя помещения, сети и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенной для проживания и (или) деятельности людей ([пункты 6 и 14 части 2 статьи 2](#) Федерального закона от 30 декабря 2009 года N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений") (постановления [от 12 апреля 2016 года N 10-П](#), [от](#)

10 ноября 2016 года N 23-П, от 28 декабря 2021 года N 55-П и др.).

4. Таким образом, оспариваемые законоположения не могут расцениваться в качестве нарушающих в обозначенном в жалобе аспекте конституционные права Ф.Р. Кузяхметова, в деле с участием которого суды апелляционной и кассационной инстанций квалифицировали его действия как реконструкцию помещения, сопряженную с присоединением к нему части общего имущества в многоквартирном доме.

Установление же и исследование фактических обстоятельств (в частности, относились ли выполненные работы к реконструкции), проверка обоснованности судебных постановлений с учетом этих обстоятельств, на чем, по существу, настаивает заявитель, не входят в компетенцию Конституционного Суда Российской Федерации (статья 125 Конституции Российской Федерации и статья 3 Федерального конституционного закона "О Конституционном Суде Российской Федерации").

Исходя из изложенного и руководствуясь пунктом 2 части первой статьи 43 и частью первой статьи 79 Федерального конституционного закона "О Конституционном Суде Российской Федерации", Конституционный Суд Российской Федерации

определил:

1. Отказать в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Кузяхметова Фархада Рустемовича, поскольку она не отвечает требованиям Федерального конституционного закона "О Конституционном Суде Российской Федерации", в соответствии с которыми жалоба в Конституционный Суд Российской Федерации признается допустимой.

2. Определение Конституционного Суда Российской Федерации по данной жалобе окончательно и обжалованию не подлежит.

Председатель
Конституционного Суда
Российской Федерации

В.Д. Зорькин