

18.09.2017 21:01

Рубрика: Власть

Одной ногой в квартире

Большие споры на маленькой доле собственности

Текст: Наталья Козлова

Российская газета - Федеральный выпуск №7376 (210)

<https://rg.ru/2017/09/18/reg-sibfo/verhovnyj-sud-rf-raziasnil-prava-sobstvennikov-dolej-v-odnoj-kvartire.html>

Верховный суд РФ сделал очень важные разъяснения, которые касаются прав граждан, ставших собственниками небольших долей в одной квартире. Судебная коллегия ВС пересмотрела спор соседей по квартире, в которой постоянно жила семейная пара, владевшая в ней большей частью квадратных метров. Потом совсем небольшую долю в той же "трешке" купил некий посторонний гражданин. Вот он и потребовал от жильцов отдать ему ключи, вселить его в квартиру и убрать любимую собаку постоянных жильцов.



Действия владельца маленькой доли в квартире не должны нарушать права уже живущих собственников. Фото: Сергей Михеев

Подобные споры, когда владелец совсем маленькой доли в квартире заявляет на вселение свои права, стали сегодня одной из очень острых и болезненных тем. Более того, эта проблема - жилец с маленькой долей в квартире - стала все чаще мелькать в криминальных сводках. Речь о ситуациях, когда преднамеренно покупается квадратный метр в квартире и на него заселяются граждане пугающего внешнего вида и поведения. Они искусственно создают соседям невыносимые условия, вынуждая их либо продать свои метры за копейки, либо просто бежать из страха за собственную жизнь.

Был период, когда правоохранительные органы в ситуацию не вмешивались, пытались свести этот явный криминал к якобы гражданско-правовым отношениям. Сейчас ситуация стала меняться в лучшую сторону. Уже несколько таких банд из столицы и с Урала осуждены.

А жильцам в квартире с долями может помочь правильно разобраться в ситуации свежее решение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда.

Коллегия рассматривала результаты подобного спора жильцов в Новосибирске. Там в суд пришел некий гражданин и предъявил претензии супружеской паре. Истец был хозяином доли в размере 3/9 в праве общей долевой собственности в трехкомнатной квартире. Все остальное принадлежало мужу и жене, которые были прописаны и жили в квартире постоянно.

Новый собственник потребовал вселить его в квартиру. Районный суд ему отказал, зато областной с истцом согласился. Областной суд отменил отказное решение коллег из райсуда и сам принял решение - вселить гражданина в квартиру, а супругам велел не чинить гражданину препятствий в пользовании жильем, вручив ему ключи. Муж с женой вынуждены были обратиться в Верховный суд, который сказал, что решения, принятые в пользу нового собственника, незаконны.

Проблема - жилец с маленькой долей в квартире - стала все чаще мелькать в криминальных сводках

Вот что увидел в этом споре Верховный суд. Районный суд, отказывая истцу, сказал, что спорная квартира не была раньше и не является сейчас его местом жительства. Купил он долю только что у предыдущего собственника, который не определил порядок пользования квартирой. Кроме того, в ней нет помещения, которое бы соответствовало размеру доли истца. Отменив это решение, апелляция указала, что отсутствие порядка пользования - не основание отказывать человеку во вселении. Его право на квадратные метры нельзя ставить в зависимость от обязательного определения порядка пользования квартирой. Но с этим аргументом Верховный суд не согласился. В Гражданском кодексе статья 288, а в Жилищном - 17-я говорят, что жилые помещения предназначены для проживания людей. Но если у жилья несколько собственников, то статью 30 Жилищного кодекса о праве граждан распоряжаться своей собственностью надо увязать со статьей 247 Гражданского кодекса о владении имуществом, которое в долевой собственности. Таким долевым имуществом надо распоряжаться по соглашению сторон. А если согласия нет, то по решению суда. Собственник доли имеет право на владение имуществом, соразмерным его доли. Если это невозможно, то имеет право требовать от других владельцев компенсацию за свою долю.

В нашем случае ответчики - супружеская пара, то есть не родня новому хозяину доли. В квартире три смежно-проходные комнаты, и все они больше доли нового собственника. Но в самую маленькую комнату, куда с натяжкой можно было бы вселить этого гражданина, можно попасть лишь пройдя две комнаты, в которых живет семья. Попасть в кухню, санузел и на балкон можно опять-таки только через комнаты собственников большей доли. Усугубляет ситуацию и то, что новый хозяин в квартире никогда не жил. Вывод, который делает Верховный суд: если истца вселять, то нарушается статья 247 Гражданского кодекса. Эта статья требует учитывать реальную возможность пользования жильем, не нарушая прав тех, кто там уже живет. Если вселить при подобных условиях такого собственника, то нарушается баланс интересов участников общей собственности.