

ПРОКУРАТУРА ГОРОДА БЕЛОВО РАЗЪЯСНЯЕТ:

Собственники жилья и владельцы микродолей

На практике часто возникают ситуации, когда у одной квартиры оказывается несколько хозяев, причем нередко совершенно посторонних друг другу людей. Кто-то из них проживает в квартире, а у кого-то такая доля, что на ней и не поселишься. При этом, собственники жилья страдают от действий лиц, обладающих правом собственности на незначительные квадратные метры в жилом помещении, так называемые микродоли. Конфликты на этой почве возникают регулярно.

К примеру, ситуация – в двухкомнатной квартире общей площадью 55 кв.м. проживает семья – муж, жена и маленький ребенок. Семье принадлежит половина площади указанного жилого помещения, фактически семья занимает всю квартиру, а некому гражданину принадлежит одна треть указанной квартиры по договору купли-продажи. Этот самый гражданин, который в квартире жить не планировал, продает или дарит принадлежащие ему квадратные метры трем разным гражданам «по кусочкам». Семья, узнав о таком «подарке» предлагает данным гражданам выкупить у них принадлежащие им доли.

Понятно, что при наличии соглашения между всеми участниками долевой собственности по вопросу ее раздела никаких споров не возникает. Но что делать, если согласия не достигнуто?

Выход один – обращаться в суд.

Гражданский кодекс РФ по данному вопросу говорит следующее: выплата участнику долевой собственности остальными собственниками компенсации вместо выдела его доли в натуре допускается с его согласия. В случаях, когда доля собственника незначительна, не может быть реально выделена и он не имеет **существенного интереса** в использовании общего имущества, суд может и при отсутствии согласия этого собственника обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему компенсацию (ч. 4 ст. 252 ГК РФ).

На сегодняшний день по данному вопросу сложилась устойчивая судебная практика, Верховный суд в подобных ситуациях нацеливает суды принимать решения исходя из имеющих значение обстоятельств конкретного дела, в частности учитывать нуждаемость лиц в использовании этого имущества в силу возраста, состояния здоровья, профессиональной деятельности, наличия детей, других членов семьи, в том числе нетрудоспособных, и т.д. Отсутствие интереса в использовании жилья у собственника подтверждается наличием у него другой недвижимости, данными о том, что в указанной квартире он никогда не проживал, коммунальные услуги не оплачивал. Возможность выделения доли в натуре оценивается исходя из общей площади жилого помещения, количества комнат, возможности выделения изолированного помещения, т.е. суду необходимо установить, что доля собственника настолько мала, что не может быть выделена в отдельное помещение.

С получением компенсации собственник утрачивает право на долю в общем имуществе.

Таким образом, несколько квадратных метров в квартире — это еще не повод для вселения.