



Пользование квартирой, находящейся в долевой собственности

Информационная памятка

Обоянь, 2020

Пользование квартирой, находящейся в долевой собственности, осуществляется по соглашению между сособственниками. При недостижении согласия порядок пользования может быть определен в судебном порядке. Размер долей участников долевой собственности может быть изменен в зависимости от вклада каждого из них в образование общего имущества по соглашению или по решению суда.

Порядок пользования квартирой, находящейся в долевой собственности

Квартира, находящаяся в собственности двух или нескольких лиц с определением доли каждого из них, принадлежит им на праве общей долевой собственности (п. п. 1, 2 ст. 244 ГК РФ).

Владение и пользование такой квартирой осуществляются по соглашению всех собственников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом (п. 1 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 (п. 2 ст. 247 ГК РФ).

Определение порядка пользования квартирой

Любой из участников долевой собственности вправе обратиться в суд с иском об определении порядка пользования квартирой, если сособственники не смогли достичь между собой соглашения (ст. 247 ГК РФ; ч. 1 ст. 3 ГПК РФ).

Кроме того, можно обратиться в суд с требованием об определении порядка пользования, если квартиру невозможно разделить или выделить из нее долю в натуре (п. 37 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 6, Пленума ВАС РФ N 8 от 01.07.1996).

Исковое заявление подается в районный суд по месту нахождения квартиры (ст. 24, ч. 1 ст. 30 ГПК РФ).

Разрешая требование об определении порядка пользования, суд учитывает (п. 37 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 6, Пленума ВАС РФ N 8; Апелляционное определение Московского городского суда от 04.03.2020 по делу N 33-9973/2020):

- фактически сложившийся порядок пользования квартирой, который может точно не соответствовать долям в праве общей собственности;
- нуждаемость каждого из собственников в этой квартире;
- реальную возможность совместного пользования.

В некоторых случаях суд отказывает в удовлетворении заявленных требований. Такое возможно, например, если порядок пользования квартирой между собственниками не сложился, истец в спорной квартире не проживает, размер жилых комнат несоразмерен долям, принадлежащим сторонам спора, а определение порядка пользования приведет к существенному ущемлению прав и законных интересов других собственников (Апелляционное определение Московского городского суда от 20.01.2020 по делу N 33-2252/2020).

Если возможность предоставить участнику долевой собственности для проживания часть квартиры, соразмерную его доле, отсутствует, то он может потребовать у других собственников квартиры выплаты соответствующей денежной компенсации. В зависимости от обстоятельств дела также может быть заявлено требование об устранении препятствий в пользовании жилым помещением (п. 2 ст. 247 ГК РФ; Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 13.11.2018 N 18-КГ18-186; Апелляционное определение Московского городского суда от 26.11.2019 по делу N 33-52977/2019).

Изменение (перераспределение) долей в праве общей собственности на квартиру

При определенных условиях размер долей в праве общей долевой собственности на квартиру может быть изменен на основании заключенного между собственниками соглашения либо на основании решения суда.

Так, участники общей долевой собственности на квартиру могут заключить между собой соглашение об изменении (перераспределении) их долей в зависимости от вклада каждого из них в образование и приращение общего имущества (п. 2 ст. 245 ГК РФ).

Соглашение составляется в письменной форме и подписывается всеми участниками общей долевой собственности (п. 1 ст. 160 ГК РФ).

Оно должно содержать Ф.И.О. и паспортные данные участников долевой собственности, описание квартиры, доли в которой изменяются (адрес, кадастровый номер, площадь), основания возникновения права общей долевой собственности на квартиру, размер долей, принадлежащих каждому из участников долевой собственности, а также сведения об изменении размера долей (п. 1 ст. 432 ГК РФ).

Заключенное соглашение является основанием для государственной регистрации распределения (изменения) долей в праве общей собственности на квартиру (п. 2 ч. 2 ст. 14, ч. 2 ст. 42 Закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ).

В случае отсутствия согласия сособственников на изменение долей в праве общей собственности на квартиру участник долевой собственности, осуществивший за свой счет с соблюдением установленного порядка использования общего имущества (то есть при наличии согласия на это остальных сособственников) неотделимые улучшения этого имущества, вправе обратиться в суд с требованием о соответствующем увеличении своей доли в праве на общее имущество (п. 3 ст. 245 ГК РФ; ч. 1 ст. 3 ГПК РФ).

При этом следует учесть, что удовлетворение заявленного требования возможно, только если будет установлено, что неотделимые улучшения были произведены при наличии согласия остальных собственников квартиры.

Кроме того, текущий ремонт к неотделимым улучшениям не относится (Апелляционное определение Московского городского суда от 06.12.2018 по делу N 33-53744/2018; Апелляционное определение Московского областного суда от 23.09.2015 N 33-20166/2015).

В случае удовлетворения судом заявленных требований вступившее в законную силу решение суда является основанием для государственной регистрации изменения размера долей в праве общей собственности на жилое помещение (п. 5 ч. 2 ст. 14, ч. 2 ст. 42, ч. 1 ст. 58 Закона N 218-ФЗ).

Обратите внимание! В 2020 г. предоставление услуг МФЦ, в том числе в части их перечня и организации приема граждан, может быть ограничено. Также Росреестр рекомендует воздержаться от личных визитов в его отделения и получать услуги онлайн. Порядок работы рекомендуем предварительно уточнить (п. п. 4, 6 Постановления Правительства РФ от 11.06.2020 N 848; Информация Росреестра).

Подготовлено с использованием



КонсультантПлюс

Составитель: М.А. Рыжкова, зав. центром правовой информации

Внимание! Информация для всех!

В МКУК «Обоянская межпоселенческая библиотека» действует Центр правовой информации.

Услугами центра могут пользоваться все жители Обоянского района.

ЦЕНТР ПРАВОВОЙ ИНФОРМАЦИИ ЭТО:

- комплексное информационное обслуживание через электронную базу данных «Консультант Плюс», «Законодательство России»;
- официальные документы администрации района;
- фонд федеральных законов, Указов президента РФ, постановлений правительства РФ;
- папки законов, постановлений, других официальных документов и комментарии по актуальным темам.
- периодические издания правового характера;
- справочники по праву, комментарии к законодательству, научная, юридическая литература;

Адрес: г. Обоянь

ул. Ленина, 36

тел.: 8(47-141)2-17-81

E-mail: pcpioboyan2002@mail.ru

Сайт: <http://мбиблиотека.рф/>

Время работы с 8 до 17 часов, кроме субботы и воскресенья

