«Может ли долевой собственник вселиться в квартиру, в случае, когда иные собственники ему чинят препятствия?»

Как правило, в силу действующего законодательства подобные проблемы могут быть решены только в судебном порядке. До недавнего времени судебная практика складывалась таким образом, что собственник жилого помещения имея долю в квартире, даже незначительную, вправе был претендовать на вселение в безусловном порядке. Однако Верховный Суд Российской Федерации, проверяя одно из решений районного суда г. Москвы, признал такой подход неправильным.

В силу ч. 1 ст. 30 ЖК РФ собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования.

При наличии нескольких собственников квартиры положения ст. 30 ЖК РФ о правомочиях собственника жилого помещения владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему жильём подлежат применению в единстве с положениями ст. 247 ГК РФ о владении и пользовании имуществом, находящимся в долевой собственности. Согласно этой нормы закона владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех его участников, а при недостижении согласия – в порядке, устанавливаемым судом. При этом 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, приходящимися на его долю, соответствующей компенсации.

Принимая во внимание то, что жилые помещения предназначены для проживания граждан, в отсутствие соглашения о порядке пользования помещением, участник долевой собственности имеет право на предоставление для проживания части жилого помещения, но только соразмерной его доле. В тех случаях, когда доля одного из собственников является незначительной (например 1/40, 4/20) и на эту долю приходится малое количество квадратных метров (например 0,5 кв.м., 1 кв.м.) и это количество квадратных метров не может являться самостоятельным объектом жилищных отношений, при этом отсутствует реальная возможность выделить долю в натуре, участник общей долевой собственности не обладает безусловным правом на вселение в квартиру. В противном случае вселение в квартиру приведёт к существенному нарушению прав другого собственника чья доля в праве общей долевой собственности является значительной (например ?, 2/3).

Вместе с тем, необходимо помнить, что решение вопроса о возможности вселения в квартиру причинении препятствий другими лицами, в каждом конкретном случае будет решать суд с учетом конкретных обстоятельств ,установленных в ходе рассмотрения дела по существу.

Зам. Льговского межрайпрокурора Е.П.Коренева