



**ФОНД
ПРЕЗИДЕНТСКИХ
ГРАНТОВ**



Правовой дайджест,
II полугодие 2018 г.- I полугодие 2019 г.

Оформление земли и недвижимости

Теперь возможно изменять размер долей собственников.

Верховный суд разрешил изменять размер долей собственников.

Как выделить в натуре доли небольшого земельного участка, принадлежащего нескольким собственникам? Верховный суд дает ответ, что несогласие сособственников относительно вариантов раздела не является препятствием для выдела, при этом возможна компенсация в случае несоразмерности выделяемого имущества этой доле, размер которой может быть определен судом в случае недостижения согласия между собственниками.

Дело, рассмотренное Верховным судом, было следующее.

Земельный участок площадью 615 кв. м (6 соток) имеет трех собственников: К. с долей 29/100, С. с долей 1/4, В. с долей 46/100. На этом земельном участке расположен жилой дом, изолированные части которого по соглашению о разделе жилого дома принадлежат тем же трем собственникам: К. (помещение 1 площадью 173,1 кв. м), С. (помещение 2 площадью 25,5 кв. м) и В. (помещение 3 площадью 87,6 кв. м).

Истец К. обратился в суд с иском о выделении доли в натуре из земельного участка принадлежащей ему доли. При этом К. просил выделить долю в праве собственности на земельный участок в соответствии со сложившимся порядком пользования им и с учетом необходимости эксплуатации принадлежащих сторонам частей жилого дома, определив истцу земельный участок площадью 265 кв. м, а ответчицам — земельный участок площадью 328 кв. м. То есть заявлял о выделе в счет доли земельного участка большей площадью, чем арифметический размер принадлежащей ему доли 29/100 (178, 35 кв. м).

Ответчицы возражали против предложенного истцом варианта выдела доли в праве собственности на земельный участок и предложили собственный вариант такого выдела, предусматривающий сохранение в общей долевой собственности сторон части земельного участка площадью 200 кв. м, на которой расположен жилой дом.

Суд первой инстанции, Калужский районный суд Калужской области, удовлетворил иск К.: произведен раздел земельного участка в соответствии с вариантом предложенным истцом. Суд отверг вариант ответчиков, поскольку выделение доли в натуре должно прекратить долю выделяющегося сособственника на весь земельный участок, а они предлагали частично сохранить ее. В то же время суд постановил выделить в общее пользование всех трех сособственников дорожку 22 кв. м.

Суд апелляционной инстанции, Калужский областной суд, отменил вынесенное решение и принял новое, которым отказал в удовлетворении требований. Суд апелляционной инстанции указал, что предложенный истцом вариант раздела земельного участка в нарушение требований закона не учитывает размер принадлежащих сторонам долей в праве собственности на этот участок.

Верховный суд по кассационной жалобе истца К. принял дело к рассмотрению, отменил апелляционное определение и направил дело на новое рассмотрение в Калужский областной суд, указав следующее.

Согласно статье 252 ГК РФ участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества (пункт 2). При недостижении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества. Если выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности, выделяющийся собственник имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности (пункт 3). Несоразмерность имущества, выделяемого в натуре участнику долевой собственности на основании настоящей статьи, его доле в праве собственности устраняется выплатой соответствующей денежной суммы или иной компенсацией (пункт 4).

При этом состав имущества, передаваемого участнику общей долевой собственности в счет выделяемой доли, а также размер компенсации, выплачиваемой в случае несоразмерности выделяемого имущества этой доле, определяется соглашением сторон, а при недостижении такого соглашения — судом.

Отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции отверг предложенный истцом вариант раздела земельного участка, указав, что этот вариант не соответствует размеру принадлежащих сторонам долей в праве собственности, а именно, истцу выделяется земельный участок площадью 265 кв.м, что существенно больше размера причитающейся ему доли (179 кв.м). Однако само по себе выделение земельного участка, который по площади превышает размер доли выделяемого, не является препятствием для удовлетворения иска и допускается положениями статьи 252 ГК РФ. При несогласии суда второй инстанции с выделом доли истца по варианту, избранному судом первой инстанции, надлежало обсудить вопрос и произвести выдел по другим вариантам, которые бы отвечали вышеизложенным положениям гражданского и земельного законодательства.

Полностью отказав в иске, апелляционный суд не разрешил спор, а значит, не выполнил задачи гражданского судопроизводства, отметил Верховный суд.

При этом Верховный суд поддержал суд первой инстанции: выдел земельного участка и создание новых образуемых земельных участков означает, что ничего не должно остаться в общей долевой собственности.

Что делать собственникам квартиры, которые не могут жить вместе?

Что делать собственникам квартиры, которые не могут жить вместе? На этот вопрос, в связи с возникшим спором о порядке пользования жилым помещением, дал ответ Верховный суд.

Гражданин Х. получил в 2009 году в дар часть однокомнатной квартиры площадью 30 кв. м (жилой площадью 14 кв. м) в г. Сочи (1/4 долю в праве общей долевой собственности).

Другая доля, 3/4 в праве, принадлежит гражданке Т. Оба собственника, Т. и Х., не являются членами одной семьи, и оба в квартире не проживают. Соглашение между сособственниками спорной квартиры о порядке пользования общей и жилой площадью квартиры не достигнуто.

При этом фактическое владение квартирой осуществляет Т., которая сдала квартиру в пользование третьему лицу – гражданину Г. Ссылаясь на то, что он не имеет возможности проживать в квартире по причине смены гражданином Г. замков, гражданин Х. обратился в суд с иском к Т. и Г. с требованием вселить его в квартиру и возложить на ответчиков обязанность не чинить ему препятствия в пользовании.

Суд первой инстанции, Центральный районный суд г. Сочи, в удовлетворении иска отказал. Разрешая спор, суд первой инстанции исходил из того, что участник общей долевой собственности на жилое помещение не обладает безусловным правом на вселение в него и, следовательно, на проживание в нем. Реализация собственником правомочий владения и пользования жилым помещением, находящимся в долевой собственности, зависит от размера его доли в праве собственности на это жилое помещение и соглашения собственников.

При этом, если соглашение о порядке пользования жилым помещением между сособственниками не достигнуто, удовлетворение требования одного из собственников о вселении в квартиру возможно лишь при определении судом порядка пользования жилым помещением и предоставлении каждому из собственников в пользование жилого помещения, соразмерного его доле в праве собственности на это помещение.

Квартира не предназначена для совместного проживания в ней истца и ответчика, поскольку является однокомнатной, между сторонами не сложился порядок пользования жилым помещением или его частями, технической возможности определить порядок пользования в данной квартире не имеется.

В квартире имеется только одна жилая комната, отношения между сторонами конфликтные. В спорном жилом помещении отсутствует комната, соразмерная доле истца в праве собственности на квартиру.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции пришел к выводу, что вселение истца в квартиру приведет существенному ущемлению прав и законных интересов второго собственника Т., поскольку совместное пользование спорной квартирой сторонами, которые членами одной семьи не являются, невозможно. При этом суд учел, что данная квартира никогда не являлась и не является местом жительства Х., при этом более семи лет с момента передачи ему в дар доли в квартире требований ни о вселении, ни о порядке пользования квартирой не заявлял.

Суд апелляционной инстанции, Краснодарский краевой суд, не согласился с решением суда первой инстанции, и иск удовлетворил.

Отменяя решение суда первой инстанции и удовлетворяя иск, суд апелляционной инстанции указал, что вопрос о незначительности доли правового значения не имеет, поскольку это не ограничивает право истца-сособственника на владение и пользование имуществом, при этом требования о выплате истцу денежной компенсации в счет причитающей ему доли вторым собственником жилого помещения не заявлялись.

Кассационная жалоба ответчицы Т. была принята к рассмотрению Верховным судом.

Разбирая дело, Верховный суд указал следующее.

Применительно к жилому помещению как к объекту жилищных прав, а также с учетом того, что жилые помещения предназначены для проживания граждан, в отсутствие соглашения сособственников жилого помещения о порядке пользования этим помещением участник долевой собственности имеет право на предоставление для проживания части жилого помещения, соразмерной его доле, а при невозможности такого предоставления (например, вследствие размера, планировки жилого помещения, а также возможного нарушения прав других граждан на это жилое помещение) право собственника может быть реализовано иными способами, в частности путем требования у других сособственников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации. При этом следует иметь в виду, что, по смыслу ст. 247 ГК РФ, в удовлетворении требования об определении порядка пользования жилым помещением в случае недостижения согласия сособственников не может быть отказано.

Таким образом, если с учетом конкретных обстоятельств дела суд придет к выводу о том, что права одних сособственников жилого помещения нуждаются в приоритетной защите по сравнению с правами других сособственников, должен быть установлен такой порядок пользования жилым помещением, который, учитывая конфликтные отношения сторон, не будет приводить к недобросовестному осуществлению гражданских прав.

В связи с этим, устанавливая порядок пользования жилым помещением, суд вправе в том числе отказать во вселении конкретному лицу, установив в качестве компенсации такому лицу ежемесячную выплату другими сособственниками денежных средств за фактическое пользование его долей, учитывая, что правомочие пользования, являющееся правомочием собственника, предполагает извлечение полезных свойств вещи, которое может достигаться и за счет получения платы за пользование вещью другими лицами.

Иными словами, те, кто живет в квартире, могут выплачивать истцу плату за аренду в определенном размере.

Новые поправки в Градостроительном кодексе.

С 1 января 2019 года вступают в силу поправки в Градостроительном кодексе, которые серьезно изменят жизнь дачников — дом на садовом участке теперь можно будет построить только с разрешения муниципальных властей.

Меньше чем через три месяца останутся только два типа земель — садовые и огороднические. На первых построить жилой дом и прописаться в нем можно, а на вторых — нет.

Если желание начать строительство появилось, необходимо обратиться в орган местного самоуправления с уведомлением, в котором следует указать все параметры дома, — рассказал на конференции в «Российской газете» Александр Беднягин, генеральный директор ГУП МО «МО БТИ». — В ответ человек должен получить подтверждение, что объект соответствует градостроительным нормам. Только после этого можно будет приступать к строительству. А если орган власти не ответил в течение семи дней, то это значит, что строительство согласовано.

Закон также четко ограничивает, какой именно дом можно построить. В нем должно быть не больше трех этажей, его высота не должна превышать 20 метров, и он не должен быть разделен на отдельные объекты недвижимости — квартиры.

Столь подробные критерии нужны были для того, чтобы исключить строительство многоквартирных домов и таунхаусов на садовых землях: такие случаи очень часто встречались в последние годы во многих регионах.

После окончания строительства нужно направить в муниципалитет еще одно уведомление. Однако если незарегистрированный дом есть уже сейчас или будет достроен до 1 марта 2019 года, то зарегистрировать его можно будет всего по двум документам: техническому плану и декларации. «Я советую всем владельцам участков обратить внимание на эту норму, осталось всего пять месяцев до окончания срока ее действия», — сказал Беднягин.

Кроме того, с 1 января 2019 вступает в силу федеральный закон №217-ФЗ, который регулирует отношения внутри садовых некоммерческих товариществ. По словам Никиты Чаплина, первого зампреда Московской областной думы и председателя Союза дачников Подмосковья, он вносит несколько принципиальных новшеств. В частности, теперь платить членские взносы должны все владельцы земельных участков в конкретном садовом товариществе.

В старом законе не было предусмотрено, что все должны платить. Появились садоводы-индивидуалы, которые пользовались благами СНТ, но не платили членских взносов. Наш опыт показывал, что платят пенсионеры, а новые владельцы участков не платят. Теперь такого не будет. Мы упростили процедуру взыскания долгов с неплательщиков. Теперь председателю товарищества достаточно представить в суд выписку из общего заседания членов СНТ, после чего будет вынесен судебный приказ о взыскании средств, с которым можно будет идти в службу судебных приставов, — заявил он на пресс-конференции в «Российской газете».

Кроме того, упраздняются вступительные взносы, остаются только членские и целевые.

Все платежи должны будут вестись в безналичной форме. По словам Чаплина, 60 процентов товариществ уже перешли на банковское обслуживание, что позволяет им тщательнее вести учет общих денег.



ПРАВОМОБИЛЬ

По результатам изучения и обобщения итогов проведения выездных мероприятий-консультаций за II полугодие 2018 г., I полугодие 2019 г. Курским региональным отделением Общероссийской общественной организации «Общенациональный правозащитный союз «Человек и Закон» подготовлен правовой дайджест для населения, содержащий информацию о способах и порядке разрешения наиболее типичных проблем правового характера, возникших у населения.

Буклет, формат А4, 6 страниц, 1 500 экз.