

ГЛАВА I

ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ДОЛЕЙ В ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ НА КВАРТИРУ

Квартира как неделимая вещь не может быть разделена без изменения ее назначения, и законом такая возможность не предусмотрена, в связи с чем в отношении нее может быть установлен режим общей долевой собственности в соответствии со ст. ст. 133 и 244 ГК РФ, который предполагает совместное использование такого имущества несколькими лицами — долевыми собственниками.

В отличие от жилого дома, который можно разделить с реальным выделом в натуре конкретной части и оборудованием отдельного изолированного входа, с квартирой такой вариант невозможен в силу ее конструктивных особенностей. По этой причине квартира может находиться в собственности двух и более лиц, которые приобретают право на долю на основании сделки, в порядке наследования или по иным законным основаниям.

Долевой собственник в соответствии со ст. 245 ГК РФ сохраняет право на получение всех отдельных улучшений общего имущества и может также рассчитывать на увеличение размера своей доли в общем имуществе, если произвел неотделимые улучшения с соблюдением установленного порядка использования общего имущества.

Для этого он должен заключить с остальными долевыми собственниками соглашение, в котором необходимо предусмотреть размер, порядок и условия его вложений в общее имущество, стоимость которого увеличится, а также размер увеличенной доли в праве,

владельцем которой он станет по результатам выполнения своих обязательств.

В ином случае он не может требовать увеличения размера своей доли в праве собственности на квартиру, поскольку одного только осуществления им неотделимых улучшений или дополнительных финансовых вложений еще недостаточно для наступления соответствующего правового результата, на что обращается внимание в судебной практике.

Например, в одном деле суд отказал одному из долевых собственников в удовлетворении иска об изменении размера долей в праве собственности на жилое помещение, мотивированного тем, что истец погасил за него кредит, в то время как ответчик со своей стороны никаких мер по обслуживанию кредитного долга не предпринимал. Между тем при таком положении вещей истец как созаемщик был не лишен возможности взыскать с ответчика, второго созаемщика, половину причитающихся с того денежных средств по правилам неосновательного обогащения, предусмотренных в ст. 1102 ГК РФ.

Кондикционный иск в данном случае с учетом ст. 12 ГК РФ являлся бы надлежащим способом защиты нарушенного права истца, а не предъявление требования об изменении размера долей в праве собственности на жилое помещение, поскольку в нарушение ст. 56 ГПК РФ истец не доказал, что между ними было достигнуто соответствующее соглашение. При ином подходе лишение права собственности ответчика на принадлежащее ему имущество нарушало бы положения ч. 1 ст. 35 Конституции РФ (Апелляционное определение Верховного суда Республики Бурятия от 29.06.2020 № 33–1708/2020).

Каждый из долевых собственников обязан нести расходы, связанные с содержанием общего имущества (ст. 209 ГК РФ), а при уклонении одного из них от выполнения данной обязанности второй долевой собственник вправе требовать компенсации тех расходов, которые он был вынужден понести за свой счет на основании ст. 247 ГК РФ.

Кроме того, пострадавший от нарушения долевой собственник вправе потребовать в судебном порядке раздела финансового лицевого счета с целью получения отдельных счетов от управляющей компании.

Ответчиками по такому иску выступают долевые собственники, уклоняющиеся от обязанности по оплате коммунально-эксплуатационных расходов, связанных с содержанием квартиры, а также управляющая компания, под управлением которой находится соответствующий многоквартирный дом.

Процессуального статуса третьего лица для управляющей компании в таком деле недостаточно, поскольку судебное решение по делу о разделе финансового лицевого счета будет не просто принято о ее правах и обязанностях, а прямо будет возлагать на нее выполнение определенных обязанностей, что характерно для процессуальной роли ответчика. В иске долевой собственник должен поставить вопрос об определении порядка участия всех собственников в расходах на оплату жилищных и коммунальных услуг по содержанию жилого помещения соразмерно доли каждого из них в праве собственности, указав, что каждый уплачивает часть ежемесячных начислений пропорционально доле в праве собственности.

Кроме того, в иске необходимо поставить вопрос о возложении на управляющую компанию обязанности по формированию отдельных платежных квитанций в отношении каждого из долевых собственников пропорционально размеру их долей в праве собственности на квартиру (Определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 28.01.2021 по делу № 88–26687/2021).

Некоторые долевые собственники в иске также добавляют требование о возложении на управляющую компанию обязанности по заключению с каждым из сособственников квартиры отдельного соглашения о порядке участия в расходах на ее содержание пропорционально размерам их долей в праве собственности, однако такое требование является факультативным, да и заключение соглашения зависит не только от управляющей компании в силу требований ст. ст. 153–154 и 420 ГК РФ.

Распоряжение всей квартирой происходит по соглашению всех участников долевой собственности на нее, при этом каждый из них по отдельности вправе по своему усмотрению распорядиться принадлежащей ему долей с соблюдением правил преимущественного права покупки у остальных собственников, указанных в ст. ст. 246 и 250 ГК РФ.

При нарушении преимущественного права покупки остальные долевые собственники вправе требовать перевода на них прав и обязанностей по сделке купли-продажи при доказанности финансовой возможности оплатить стоимость имущества.

Саму сделку по мотиву нарушения преимущественного права покупки оспорить нельзя, поскольку правила ст. 250 ГК РФ такой возможности прямо не предусматривают, однако можно поставить вопрос о признании ее недействительной ввиду притворности, если отчуждение прикрывается под видом дарения или иных подобных гражданско-правовых сделок, запрещенных положениями ст. 168 и п. 2 ст. 170 ГК РФ.

Владение и пользование общим имуществом осуществляется также по соглашению между участниками долевой собственности, а при недостижении согласия — в порядке, установленном судом. Участник долевой собственности может требовать передачи ему части имущества, соразмерной его доли в праве общей долевой собственности, а при невозможности получения такой части он может требовать выплаты ему компенсации, но только при условии, что ею пользуются остальные долевые собственники, а сам он, в свою очередь, подобной возможности лишен.

По смыслу п. 2 ст. 247 ГК РФ данная компенсация является по своей сути возмещением понесенных одним собственником имущественных потерь (убытков), которые возникают при объективной невозможности осуществления одним собственником полномочий по владению и пользованию имуществом, приходящимся на его долю, вследствие использования другим собственником имущества сверх приходящейся на его долю части общего имущества.

В целях разрешения спора о присуждении в пользу одного из участников общей долевой собственности компенсации за пользование его долей правовое значение имеет не только сам факт такого пользования, но и то, связано ли это с невозможностью реализации лицом, претендующим на компенсацию, принадлежащего ему права пользования, и чем обусловлена такая невозможность.

В частности, одним из оснований для присуждения такой компенсации может быть определение соглашением сторон либо судебным решением такого порядка пользования общим имуществом, при котором в пользование каждого участника общей собственности выделяется часть имущества, несоразмерная его доле, что следует из приведенной правовой нормы, а также из разъяснений, содержащихся в п. 37 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума ВАС РФ от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» и в пп. «б» п. 6 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 10.06.1980 № 4 «О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом».

В отсутствие такого основания требование участника общей долевой собственности о взыскании компенсации может быть удовлетворено судом только при установлении факта невозможности реализации истцом правомочий владения и пользования общим имуществом, обусловленной поведением других участников общей собственности, лишаящих потерпевшего такой возможности, что влечет причинение последнему убытков и одновременно возникновение неосновательного обогащения на стороне тех собственников, которые приобретают, таким образом, возможность пользования имуществом, принадлежащим на долю потерпевшего (Решение Поронайского городского суда Сахалинской области от 29.04.2021 № 2–495/2021).

Отказ участника общей собственности от реализации принадлежащего ему права владения и пользования общим имуществом по собственному волеизъявлению при отсутствии препятствий к этому

со стороны других участников сам по себе не является достаточным основанием для присуждения такому лицу компенсации независимо от того, что фактически общее имущество может быть в такой ситуации оставлено отсутствующим собственником во владении и пользовании других участников общей собственности (Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 16.11.2021 по делу № 88–26505/2021).

В качестве примера невозможности реализации долевым собственником своего права пользования имуществом можно назвать дело, бывшее предметом рассмотрения Астраханского областного суда в Апелляционном определении от 16.03.2022 № 2–3864/2021, 33–779/2022. Истец являлся владельцем доли в размере $\frac{1}{4}$ в праве собственности на однокомнатную квартиру, а ответчику принадлежала большая по размеру доля ($\frac{3}{4}$), в связи с чем определение порядка пользования спорной квартирой или ее реальный раздел были объективно невозможны.

Вселение истца в квартиру также было лишено смысла по той причине, что в однокомнатной квартире отсутствовало помещение, соответствующее размеру его небольшой доли, и такое вселение привело бы к ущемлению прав и законных интересов владельцем большей доли. При таких обстоятельствах суд посчитал обоснованным иск о взыскании с ответчика денежной компенсации в счет пользования долей в праве собственности на квартиру, определив ее размер на основании экспертного заключения.

Аналогичным образом и в другом деле суд согласился с иском о взыскании денежной компенсации с владельца доли в размере $\frac{1}{2}$, который фактически проживал в однокомнатной квартире, а второй долевой собственник, заявивший иск, ею не пользовался (Апелляционное определение Московского областного суда от 13.12.2021 по делу № 33–34225/2021).

В отличие от однокомнатной квартиры или комнаты в коммунальной квартире, технические характеристики двухкомнатных и трехкомнатных квартир, а также квартир большой площади в современных

многоквартирных домах, которые возводят застройщики, не исключают возможности определения порядка пользования с выделением долевым собственникам помещений или их частей с учетом нуждаемости в жилье, фактически сложившейся ситуации, наличия иных жилых помещений и иных заслуживающих внимания обстоятельств.

По этой причине предъявление требования о взыскании денежной компенсации взамен пользования долей в праве собственности на квартиру суд может посчитать преждевременным, поскольку вопрос об определении возможного порядка пользования квартирой между сторонами спора не обсуждался.

Если же ранее истцу было отказано в иске об определении порядка пользования квартирой в связи с тем, что ни один из предложенных вариантов не способствовал соблюдению разумного баланса интересов обоих участников спора, тогда истец вправе требовать взыскания денежной компенсации (Апелляционное определение Новосибирского областного суда от 18.01.2022 по делу № 2–4574/2021, 33–12487/2021(33–662/2022), Решение Московского районного суда г. Калининграда от 17.02.2022 по делу № 2–252/2022 и др.).

Помимо того следует отметить, что требование о взыскании денежных средств в счет фактического пользования долей может быть заявлено в рамках дела об установлении порядка пользования, в рамках которого суд проанализирует все имеющиеся варианты, включая возложение на одну из сторон денежного обязательства.

Все долевые собственники вправе рассчитывать на распределение между ними доходов от использования общего имущества (например, плата за сдачу квартиры в наем или в аренду) пропорционально размеру их долей в праве собственности, если иное не оговорено в отдельном соглашении, устанавливающем иные порядок и условия распределения доходов (ст. ст. 248 и 421 ГК РФ).

Если кто-то из долевых собственников присвоил себе доход в сумме большей, чем выпадала на его долю, пострадавший от нарушений долевой собственник вправе истребовать от него соответствующую денежную сумму по правилам о взыскании неосновательного

обогащения при условии представления доказательств получения такого дохода.

Само по себе неиспользование одним из долевых собственников части принадлежащего ему имущества еще не дает ему право требовать от остальных долевых собственников компенсации платы за фактическое пользование или иных платежей, поскольку он в любом случае не лишен возможности использовать свое имущество, о чем мы уже упоминали выше. Для получения оплаты ему следует заключить с остальными долевыми собственниками соглашение, в котором оговорить все аспекты их взаимодействия, включая выплату каких-либо денежных компенсаций.

Квартира и иные жилые помещения могут находиться в общей совместной собственности, правовой режим которой закреплен в ст. 253–254 ГК РФ. Так, участники общей совместной собственности сообща владеют и пользуются своим активом и по согласию им распоряжаются, при этом важно учитывать, что такое согласие презюмируется независимо от того, кем из участников отчуждается имущество.

Если супруги совершают сделки по распоряжению общим недвижимым имуществом только с согласия друг друга, которое не предполагается и его нужно запрашивать (п. 2 ст. 35 СК РФ), то на участников общей совместной собственности (например, на супругов, расторгнувших брак) закон такой обязанности не возлагает, в связи с чем существует риск отчуждения имущества бывшим супругом, на чье имя оно было оформлено, без согласия второго бывшего супруга, которому не следует затягивать с разделом имущества, нажитого в период брака.

В ином случае он рискует лишиться ценного актива, а с бывшего супруга, который совершил сделку с общим имуществом, сможет потребовать только взыскания половины вырученных им денежных средств и иных убытков. Добиться же признания недействительной самой сделки по отчуждению общего имущества он сможет только в случае, если докажет, что контрагент знал или должен был знать об отсутствии его согласия на сделку.

Примером такой ситуации может быть заключение одним из супругов со своими родителями договора дарения недвижимого имущества, которое было приобретено в период брака, и после его расторжения вопрос о разделе активов не обсуждался. В таком случае предполагается, что родители супруга не могли не знать о прекращении его брака и возможном отсутствии согласия второго супруга на сделку по распоряжению общим имуществом, которая могла быть направлена на вывод активов.

Прекращение брака на момент совершения сделки купли-продажи недвижимого имущества, отсутствие соглашения или судебного решения о разделе имущества с передачей спорного актива супругу, который решил произвести его отчуждение в пользу близких родственников, с учетом ст. ст. 10 и 253 ГК РФ будет оцениваться судом в пользу вывода об отсутствии согласия второго супруга, о чем не мог не знать контрагент по сделке (Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 09.12.2021 № 88–24933/2021).

Долевые собственники по своим долгам отвечают самостоятельно всем принадлежащим им имуществом, включая доли в праве собственности на квартиры и иные жилые помещения. На такие доли кредитор может потребовать обращения взыскания только при недостаточности иного имущества для удовлетворения его требований, если выделение доли в натуре невозможно, или против этого возражают иные участники долевой собственности.

Положения ст. 255 ГК РФ и ст. 69 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» предусматривают следующий порядок для обращения взыскания на долю: кредитор вправе потребовать продажи доли остальным участникам долевой собственности, а при отказе — ее продажи с публичных торгов. В таком случае долевые собственники должны принять такое предложение и приобрести предлагаемую долю с целью сохранения контроля за активом и исключения ситуации, когда в круг собственников могут войти иные лица, что может привести к возникновению конфликтной ситуации.

Судебный пристав-исполнитель в целях исполнения исполнительного документа наряду с кредитором должника (взыскателем) вправе в судебном порядке потребовать выдела доли должника в натуре из общей собственности и обращения на нее взыскания. В данном случае к участию в деле должны быть привлечены остальные собственники в соответствии с п. 63 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства».

По смыслу ст. 255 ГК РФ для удовлетворения требования об обращении взыскания на долю должника в общем имуществе необходимо установление целой совокупности обстоятельств: наличие у должника неисполненного денежного обязательства перед кредитором и недостаточности имущества для погашения долга; принадлежность должнику на праве общей долевой собственности имущества; невозможность выделения доли и отсутствие технической возможности индивидуализации доли в качестве самостоятельного объекта; возражение против выдела доли в натуре остальных участников общей долевой собственности, а также отказ остальных участников общей долевой собственности от приобретения доли должника по цене, соразмерной рыночной стоимости этой доли.

Отсутствие указанных обстоятельств может послужить причиной для отказа в удовлетворении требования кредитора об обращении взыскания на долю в праве собственности на имущество, как это произошло в одном деле.

Судебный пристав-исполнитель возбудил исполнительные производства о взыскании с заемщика задолженности по кредитным договорам в пользу банка.

Ввиду недостаточности имущества заемщика для проведения расчетов с кредитором судебный пристав инициировал процедуру обращения взыскания на принадлежащую ему долю в праве собственности на жилое помещение, но получил отказ в суде, поскольку нарушил права второго долевого собственника, которому спорная доля не была

предложена для приобретения, а отказ от него не поступал (Решение Вожегодского районного суда Вологодской области от 23.03.2021 по делу № 2–59/2021).

Таким образом, долевой собственник должен искать пути сближения с другими сособственниками жилого помещения, в котором они совместно проживают или которым владеют. С учетом ситуации и в зависимости от своего материального положения он может предложить им выкупить их долю в праве или продать свою, либо реализовать весь объект недвижимости целиком с разделом покупной цены.

При невозможности реализации указанных вариантов долевой собственник может поставить вопрос в судебном порядке об определении порядка пользования квартирой с выделением ему в пользование конкретного помещения, соответствующего размеру его идеальной доли.

При отсутствии в квартире такого помещения и получении в пользование помещения меньшей площади, равно как и при невозможности в принципе получить помещение на свою долю, когда возникает невозможность ее использования, долевой собственник вправе поставить вопрос о взыскании с другого сособственника денежной компенсации.

Долевой собственник должен оперативно отслеживать всю поступающую в его адрес деловую корреспонденцию и дела с участием сособственников квартиры, чтобы вовремя отреагировать на предложение приобрести их доли в порядке реализации преимущественного права покупки, учитывая, что такие предложения могут исходить как от самих сособственников, так и от судебных приставов-исполнителей, обращающих взыскание на долю в рамках исполнительного производства.

Любые решения, которые должен принимать участник долевой собственности, зависят от конкретной ситуации, в которой он находится, поэтому ему необходимо учитывать изменение обстоятельств и появление для себя новых возможностей, которыми обязательно нужно пользоваться.

Например, при отсутствии владельца доли в праве собственности по разным причинам другой сособственник с учетом срока такого

отсутствия может воспользоваться правом на подачу иска о признании права собственности на его долю в порядке приобретательной давности (ст. ст. 218, 225 и 234 ГК РФ).

Для этого он в течение 18 лет должен владеть долей открыто, добросовестно и непрерывно как своим собственным имуществом, нести расходы на содержание общего имущества и оплачивать иные необходимые расходы в отношении всего объекта в целом (Решение Атяшевского районного суда Республики Мордовия от 11.05.2021 по делу № 2–92/2021), использовать всю квартиру целиком, в том числе вселить в нее членов своей семьи (Решение Вышневолоцкого городского суда Тверской области от 25.01.2022 по делу № 2–95/2022).

При таком положении вещей бездействие органа власти, не принимавшего мер к оформлению в публичную собственность спорной доли как выморочного имущества, может свидетельствовать об отказе от прав на имущество (Решения Феодосийского городского суда Республики Крым от 07.04.2022 по делу № 2–429/2022, Галичского районного суда Костромской области от 26.01.2022 по делу № 2–33/2022 и др.).

Для квалификации поведения органа власти в качестве отказа от права собственности на выморочное имущество не обязательно совершение им каких-либо активных действий, вполне достаточным будет установление отсутствия с его стороны интереса к вещи и устранение от осуществления прав и выполнения обязанностей в отношении нее (Решения Кудымкарского городского суда Пермского края от 14.03.2022 по делу № 2–253/2022, Усть-Вымского районного суда Республики Коми от 21.01.2022 по делу № 2–35/2022 и др.).