

Продажа доли в квартирах стала все более популярной на рынке недвижимости. Скупщики или рейдеры, как они сами себя называют, ищут родственников, обремененных взаимной неприязнью друг к другу, готовых на любые сделки, лишь бы досадить своим близким.

Ну, как тут не вспомнить «Сказку про Енота», который жил в своей норе. Но стоило ему выйти на минуту, как туда пробрался хитромудрый Лис и стал усердно гадить.

Доведенный зловонием до отчаяния, Енот оставил свою жилплощадь Лису и ушел. Для того чтобы разрешить проблему между Енотом и Лисом необходимо выяснить: владеют ли данные звери долями в норе, и в каких пропорциях? Лис гадил на своей части или по всей норе? Обжаловал ли Енот действия Лиса в суде первой инстанции? А чтобы разобраться в житейских хитросплетениях, для начала надо разобраться, что же такое доля в квартире? И не грозит ли ее продажа ударом по основной ячейке общества – семье.

Доля – понятие правовое и не привязано к квадратным метрам. Ее нельзя огородить забором, потрогать, у нее в квартире невозможно определить границы, и где находится вторая или восьмая часть доли одного из собственников – на кухне или в сортире – не обозначено ни в одном из правовых документов. Получается, что доля права не совпадает с долей комнаты в общей площади квартиры. Хотя суд может «приравнять» долю каждого собственника к той или иной комнате, т.е. установить порядок пользования, но не владения. Но даже определение судом порядка пользования не гарантирует спокойного проживания дольщиков. Получается, доля в квартире – предмет абстрактный, поэтому и продается по заниженной стоимости. И здесь таится опасность не для покупателя, а для проживающих в квартире иных собственников. Продаются доли, как правило, те, кто не сумел договориться со своими родственниками полюбовно и, желая «насолить» посильнее, по бросовой цене отдают абстрактное место в квартире рейдерам, а те ищут, кому продать по завышенной цене абстрактные метры чужого жилья.

В 1991 году вступил в силу закон «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», (№ 1541-1), установивший: «Граждане России, занимающие жилые помещения по договорам социального найма, вправе с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет, приобрести эти помещения в собственность». Поскольку в квартирах, как правило, проживают по несколько человек, приватизация чаще всего происходит в общую (долевую или совместную) собственность. Сегодня почти 95 % квартир в России находится в долевой собственности. А дальше процедура проста: рассорившись, муж с женой, брат с сестрой, зять с тещей, продают свою долю рейдерам по бросовой цене. Так появился и начал процветать рейдерский бум превращения некогда добротных и элитных квартир в коммунальное жилье и бараки с местами общего пользования.

Не минула сия чаша некогда дружную и вполне благополучную семью Овсянниковых, где брат и сестра вот уже семь лет не могут найти общий язык, став кровными врагами. С 2004 года они регулярно посещают суды различных инстанций, отстаивая свою точку зрения на право обладать и распоряжаться долей в трехкомнатной квартире. Не зря в народе говорят, хочешь узнать человека, дай ему займы или войди с ним в долю.

После очередного вызова в суд Юля Русу нашла объявление в газете о скупке долей в квартирах. А дальше, как говорится, дело техники. 9 декабря 2010 года была совершена

сделка купли-продажи и нотариально оформлена половина доли в трехкомнатной квартире на улице Ботанической, жилая площадь которой составляет 45,3 кв.м. Когда новая владелица появилась на пороге квартиры, где Роман Овсянников прожил всю свою жизнь, он долго не мог понять, что от него хотят, а когда понял, то онемел. Отныне его жилье становилось коммуналкой, со всеми вытекающими последствиями. Супруги Овсянниковы попытались воздействовать на свою родственницу и новую владелицу доли через правоохранительные органы и прокуратуру, но проверка показала, что состава преступления в действиях продавца и покупателя нет, т.е. сделка по продаже доли совершена по закону. И отныне на 45,3 кв. м. будут проживать две чужие друг другу семьи.

Не внес ясности в деле о продаже доли в квартире, которую все эти годы оплачивала и содержала семья Овсянниковых, и городской суд, который состоялся 27 июня 2011 года. Судья Копылов вынес решение: «В удовлетворении исковых требований Овсянникова Р.Е. к Русу Ю.Е., Шабановой О.А. о признании договора купли-продажи доли в праве на общую долевую собственность отказать за необоснованностью». Это же решение 25 августа 2011 года вынес и Камчатский краевой суд в своем кассационном определении, оставив «в силе решение городского суда от 27.06.2011 года, а жалобу – без удовлетворения». И это несмотря на то, что сестра в письменной форме не предупредила брата о продаже доли, хотя обязана была сделать. Согласно ст. 250 ГК РФ продавец должен получить письменный, заверенный нотариусом отказ содольщиков от покупки продаваемой доли. Это называется «соблюдение права преимущественной покупки». Однако, если ненависть между родственниками зашкаливает, то цивилизованные контакты невозможны. Такая ситуация, собственно, и сложилась между сестрой и братом. О том, что отныне будет порушен семейный уклад в квартире брата, Юля думать не хотела. Предупреждала ли Юля брата о намерении продать свою долю, и насколько такое предложение было приемлемым для его семьи, сказать однозначно нельзя. По версии брата разговора об этом не шло. По версии Юли – предупреждение было. И, якобы, она даже предлагала ему несколько вариантов выхода из создавшейся ситуации. Как родственники намерены выйти из тяжелейшего положения, вряд ли кто-то из них сможет сказать. Пугает еще и другое. Отсутствие порой у владельца доли стремления учитывать права и интересы тех, кто проживает в оспариваемой квартире. И это противоречит ч. 3 ст. 17 Конституции РФ, согласно которой, «нарушение прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать прав и свобод других лиц». Правоприменительная практика вселения посторонних лиц в отдельные ранее квартиры, построенные и полученные гражданами в советский период, существенно ухудшает их прежние жилищные условия. С 1962 года квартиры, в том числе и кооперативные, в стране Советов проектировались для проживания одной семьи. Недопустимым было проживание чужих друг другу людей в одной комнате или однокомнатной квартире. Сегодня, благодаря сомнительной правоприменительной практике, появилось такое социально опасное явление, как квартирное рейдерство, которое, как предупреждает Общественная палата РФ, угрожает безопасности жизни и здоровью граждан, не обеспечивает достойную жизнь и свободное развитие человека, а также противоречит задачам государственной жилищной политики по ликвидации коммунальных квартир. Дошло до абсурда, но ч. 2 ст. 246 ГК РФ и статья 250 ГК РФ позволяет сегодня судам вселять граждан в помещение на (!) одну тысячную доли в праве. И такие факты есть. Кстати, международная норма на одного человека в

тюремной камере составляет 7 кв.м. Не означает ли это, что государство, в лице судов, поддерживая квартирное рейдерство, фактически изменяет назначение общей собственности и обесценивает ее. Вселение посторонних лиц в отдельные ранее квартиры нарушает конституционное право, (ч.1,2 ст. 23,25), в первую очередь детей, на неприкосновенность частной жизни и жилища. Об этом же говорит и ст. 8 Конвенции о защите прав человека и основных свобод: права на уважение частной и семейной жизни, жилища и корреспонденции. Сегодня выносимые судами решения о вселении чужих лиц в принудительном порядке, заставляют прежних собственников владеть общим имуществом совместно с посторонними, незнакомыми людьми. Конечно, хорошо жить Лисом в чужой норке, но ведь кто-то должен поставить точку в рейдерском деле. Иначе вся страна в скором времени станет одним большим баракком.

Давать советы – дело неблагодарное, но хотелось бы порекомендовать тем, кто решил приобрести долю в чужой квартире: необходимо четко определить с какой целью вы это делаете? Если для проживания, то важно узнать все о своих будущих соседях по квартире.

А тем, кто может попасть в подобную ситуацию, необходимо заблаговременно, и это самый лучший выход, наладить отношения с родственниками-бунтарями и договориться с ними. Иначе вы погрязнете не только в судах, но и в кухонных склоках, или, как сказочный еноч, покинете свое жилье.

Так что, прежде чем поспорить со своими родственниками, подумайте о своей доле.

Нелли БЕРЕЗИНА.