

Не продам, так поменяю

Текст: Наталья Козлова

Российская газета - Федеральный выпуск №7180 (14)

<https://rg.ru/2017/01/23/verhovnyj-sud-raziasnil-poriadok-prodazhi-doli-v-obshchej-kvartire.html>

Верховный суд объяснил, как правильно торговать своей долей в квартире



Верховный суд на примере одного квартирному спора разъяснил, какими нормами надо руководствоваться при продаже доли в общей квартире. Трудно назвать идиллической жизнь людей, которые не являются одной семьей, но сосуществуют в общей квартире. Поэтому при первой возможности такие граждане хотят избавиться от соседей и зажить в отдельной квартире. Желание таких сожителей понятно, но распоряжение даже своими собственными долями в квартире содержит так много подводных камней, что о них спотыкаются не только обыватели. Ошибаются даже судьи.

В нашем случае история началась с того, что в районный суд Тюмени обратилась гражданка, возмущенная действиями соседки. Суть спора в следующем - две женщины, у каждой из которых было по ребенку, владели одной квартирой в равных долях. Получалось, что у каждого из жильцов - двух взрослых и двух детей, было по одной четвертой доли.

Одна из них нашла вариант поменять свою долю и долю ребенка на отдельную квартиру. Договорилась гражданка с некой семьей, в которой было четыре человека. Второй владелице квартиры такой обмен, естественно, не понравился, и она отправилась в суд, чтобы доказать, что договор мены нарушает ее преимущественное право на покупку соседской доли в квартире. Районный суд с истицей согласился. Областной суд оставил это решение в силе. Обиженная ответчица дошла до Верховного суда. Там в Судебной коллегии по гражданским делам итоги разбирательства изучили и посчитали, что жалобу можно удовлетворить.

Суд обязательно должен установить, было ли правильно оформлено письмо от того, кто решил продать свою долю

Верховный суд напомнил коллегам, что в 250-й статье Гражданского кодекса сказано: в случае продажи доли в праве общей собственности постороннему, остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки этих долей. Причем по цене, за которую доля продается, и на прочих равных условиях. Исключение - продажа долей с публичных торгов.

А еще в законе сказано, что продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою часть постороннему гражданину. В этом же письме необходимо указать цену и условия, на которых квадратные метры продаются.

На раздумья и покупку закон дает сособственнику один месяц. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки доли соседа или промолчат, хозяин квадратных метров будет вправе распорядиться ими по своему желанию.

Вот что еще важно знать: по закону, если своей долей хозяин распорядился с нарушением преимущественного права соседа, то любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в суде перевода на себя прав и обязанностей покупателя. И эти правила применяются и при отчуждении доли по договору мены. Из всех приведенных норм закона Верховный суд делает вывод: юридически важным обстоятельством, которое обязательно должны установить суды при рассмотрении подобных дел, будет наличие или отсутствие правильно оформленного извещения от гражданина, который решил избавиться от своей доли. Правильность оформления такого

"письма счастья" соседу- это указание цены доли и прочих условий, а также подтверждение платежеспособности других собственников.

В нашем случае местный суд, решая этот спор, не увидел доказательств, что гражданка, пожелавшая обменять на стороне свою долю и долю дочери, правильно известила соседку. Поэтому суд и решил, что договор мены нарушил права соседки на приоритетную покупку доли.

Подтверждение платежеспособности - а именно того факта, что у истицы были деньги на покупку соседских долей, а это половина квартиры, - по мнению Верховного суда, также имело важное значение для правильного решения спора. В нашей истории суд почему-то платежеспособностью соседки даже не заинтересовался.

Верховный суд напомнил, что при требовании в суде перевода прав покупателя на себя истец обязан перевести на банковский счет Судебного департамента в своем субъекте РФ уплаченную покупателем сумму, сборы и пошлины подлежащие выплате покупателю и возмещение понесенных им при покупке доли расходов.

Верховный суд подчеркнул: такое внесение денег в случае удовлетворения иска способствует своевременному исполнению судебного решения. Но по иску, о котором пишем, никакие деньги на банковский счет внесены не были, и поэтому решение суда не выполнено.

Кроме этого, Судебная коллегия ВС обратила внимание на важную деталь. Из материалов дела видно, что ответчица и те, кто с ней менялся, согласовали цену доли в рублях.

Непонятно почему, райсуд, рассматривая дело, сам уменьшил покупную цену. И каких-либо правовых оснований, почему цена "усохла", суд не привел. А это прямое нарушение 198-й статьи Гражданского кодекса. Это дело Верховный суд велел пересмотреть.