

Битва за регистрацию. Как в квартиры вписывают и выписывают жильцов без согласия собственников

26 февраля 2020, 07:30 46473

Как выписать из квартиры бывшую жену? Можно ли зарегистрировать родственника, если другие собственники против? У юристов становится всё больше клиентов, которые задают такие вопросы. Лайф разбирался в жилищных конфликтах и выяснил, как решить проблемы с регистрацией.

Кого можно принудительно снять с регистрационного учёта

Сразу после свадьбы Иван прописал молодую жену к себе. Они счастливо прожили пять лет, но затем отношения испортились. Как только развелись, Иван попросил экс-супругу выписаться из квартиры. Каково же было его изумление, когда женщина ответила твёрдое "нет". На тот момент Иван уже планировал переехать в другой район. Хотел продать квартиру. Только вот кто захочет покупать жильё, в котором зарегистрирован посторонний человек? При этом Иван был единственным собственником квартиры, которую купил ещё до брака. Так что права на долю в недвижимости у бывшей жены не было. Мужчине всё-таки удалось принудительно выписать экс-супругу, но потребовалось время.

— **Как следует из Жилищного кодекса, снять человека с регистрации в жилом помещении без его согласия возможно исключительно по решению суда,** — отметил управляющий партнёр AVG Legal Алексей Гавришев. — **Что касается бывших жён и мужей, то суды часто дают такое разрешение. Правда, в ряде случаев и отказывают. Для этого могут быть разные причины. Например, квартира была куплена во время брака, бывший супруг имеет долю в жилом помещении или есть отказ супруга от приватизации в обмен на право пожизненного проживания.**



Фото © shutterstock

Таким образом, каждая конкретная ситуация индивидуальна. Быстрее всего рассматриваются дела, в которых единственный собственник получил квартиру до брака, а второй супруг в ней только зарегистрирован, но никакой доли в собственности не имеет. Если у бывшей жены есть доля в квартире бывшего мужа, то выписать её никак нельзя. Придётся делить имущество. Как правило, либо один из супругов выкупает долю другого, либо квартира продаётся и каждый получает свою часть денег.

— **Порядок выписки лица из жилого помещения имеет массу нюансов,** — пояснил Алексей Гавришев. — **К тому же собственники зачастую сталкиваются с тем, что не могут выселить людей, уже выписанных на основании постановления суда. В этих ситуациях собственники обращаются в Федеральную службу судебных приставов с исполнительными листами, в полицию. Также существует масса мошеннических схем, в результате которых законные жильцы оказываются на улице.**

Как выписать родственника из неприватизированной квартиры

Отдельная проблема — выписать человека из неприватизированной квартиры. Здесь есть свои нюансы. Дело в том, что рано или поздно в большинстве семей, проживающих в муниципальном жилье, встаёт вопрос о приватизации.

По закону такую квартиру оформляют в собственность в равных долях на всех зарегистрированных. Хорошо, если все члены семьи проживают по месту прописки. Конфликты возникают в том случае, если когда-то в муниципальную квартиру вписали кого-то из родственников, кто в ней давно не живёт. Бывает так, что в муниципальном жилье прописано 7–8 человек, а фактически живут трое. Когда дело доходит до приватизации, то многие забывают о родственных чувствах и добровольно выписываться не хотят.

— **В моей практике встречалось очень много подобных дел,** — вспоминает старший управляющий партнёр юридической компании PG Partners Петр Гусятников. — **Недавно, например, одна клиентка обратилась с такой проблемой. Она хотела выписать брата. Женщина жила в муниципальной квартире, в которой были прописаны также её брат и его несовершеннолетний сын. Только вот брат не жил там более 15 лет и не оплачивал коммунальные услуги. Его сын вообще никогда не жил в этой квартире.**

Единственный выход из такой ситуации — обращаться в суд и требовать признать брата утратившим право пользования жилым помещением, а племянника — не получившим это право. В такой ситуации по закону можно было снять их с регистрационного учёта. Разумеется, по решению суда. В данном случае удалось доказать, что брат жильём не пользовался, как и его сын, а проживали они много лет в другой квартире.



Фото © shutterstock

— Если вы хотите выписать кого-то из квартиры, то для начала нужно собрать доказательства того, что человек там долго не проживал, — пояснил Петр Гусятников. — **Срок должен быть немаленьким. Как минимум больше года. В качестве доказательств можно использовать показания соседей и тот факт, что в квартире нет вещей зарегистрированного человека. Также суд охотнее встаёт на сторону истца, если есть доказательства того, что только он оплачивал квитанции за услуги ЖКХ. Если ответчик не только не проживает в квартире, но и не выполняет своих обязанностей по оплате, то выше шанс, что его признают утратившим право пользования жильём. К тому же важно сразу указать, что родственник уехал из квартиры добровольно и никто не чинил ему препятствий в проживании.**

Если жильцы не мешали прописанному родственнику пользоваться квартирой, то никаких доказательств обратного не будет. Совсем другое дело, если он просто не мог жить по адресу постоянной регистрации. Действительно, нередко одни жильцы просто создают невыносимые условия для жизни других. При этом когда дело доходит до приватизации, то ещё и заставляют родственников добровольно сниматься с регистрационного учёта. В таком случае человек может

доказать, что ему мешали пользоваться жильём, и выписать его не удастся. Он получит и свою долю в собственности после приватизации.

Кого можно зарегистрировать в квартире без согласия собственников

Один из самых больных вопросов — это регистрация в квартире без согласия собственников. Было немало случаев, когда хозяева с удивлением узнавали, что в их жилье зарегистрирован посторонний. Например, приходили письма на имя чужого человека. Или просто увеличивалось число жильцов в квитанции на оплату коммунальных услуг.

В абсолютном большинстве случаев речь идёт о махинациях либо о технических сбоях. Зарегистрировать в квартире человека без согласия всех собственников нельзя.

— **Исключение составляют несовершеннолетние дети,** — уточняет Петр Гусятников. — **Они должны быть зарегистрированы по месту регистрации одного из родителей. Для этого согласие собственников не нужно.**



Нина Важдаева