

Как выписать отказавшегося от приватизации человека из квартиры в Москве? ⚡ | Жилищные юристы

Правовые основания для выписки гражданина, отказавшегося от приватизации, из квартиры

До 2014 года выписать лицо, отказавшееся от приватизации, из квартиры было нельзя даже через суд. В настоящее время принудительное снятие с регистрационного учета и выселение из приватизированной квартиры "отказника" также является сложным и неоднозначным процессом, однако благодаря Определению судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 4 февраля 2014 г. № 46-КГ13, принципиально такая возможность появилась, НО при соблюдении ряда условий. То есть своим определением Верховный суд "пролил свет" на проблему "вечных жильцов" приватизированных квартир, указав на возможность прекращения права пользования, закрепленного за данным гражданином. Об условиях выселения отказников из приватизированной квартиры мы поговорим в настоящей статье.

Выписать "отказника" из приватизированной квартиры или комнаты можно только в случае, если он не проживает в этой квартире, не оплачивает коммунальные начисления и в то же время не даёт согласие на выписку и не перерегистрируется в другой квартире. Если "отказник" проживает в квартире, то выписать его без согласия невозможно, даже через суд.

Таким образом, выписать лицо, отказавшегося от приватизации, из квартиры можно только при одновременном соблюдении 3 условий:

- "Отказник" не проживает в приватизированной квартире продолжительное время (исходя из судебной практики, более 1 года), при этом он выехал на постоянной основе, а не временно из-за работы, учебы, лечения и пр.
- "Отказник" не оплачивает коммунальные услуги продолжительное время и не несет бремя содержания квартиры иными способами (например, не участвует в ремонте)
- При этом отсутствуют документально подтвержденные конфликтные отношения с данным гражданином, указывающие на то, что лица, проживающие в квартире, препятствуют его проживанию (заявления в полицию, суд, др.), то есть выезд гражданина из приватизированной квартиры носил добровольный характер и он не пытался снова въехать в квартиру

В Москве вопрос выписки из приватизированного жилья "вечных жильцов" стоит особо остро.

"Выписка" из квартиры - это процедура снятия с регистрационного учёта, которая происходит либо на основании его заявления, либо на основании решения суда о том, что у гражданина отсутствует, прекратилось или утратилось право пользования. В последнем случае выписать гражданина из квартиры можно без его согласия.

Выселение - это процедура фактического (физического) выдворения гражданина из незаконно занимаемого им жилого помещения. В судебном заседании о выселении обязательно участвует прокурор и оно исполняется силами судебных приставов-исполнителей.

Данные термины и соответствующие им исковые требования необходимо четко разграничивать.

Таким образом, если вы планируете выписать "отказника" из приватизированного жилья (при наличии описанных выше условий), вам необходимо обратиться в суд с иском о признании гражданина утратившим право пользования жилым помещением, а не о

выселении, так как фактическое (физическое) выдворение не требуется, человек не проживает в квартире.

Обратите внимание! Исковое требование о выписке "отказника" из приватизированной квартиры звучит как "признание гражданина утратившим/не приобретшим (в зависимости от обстоятельств) право пользования жилым помещением", а не "снятие с регистрационного учета". Дело в том, что суд не уполномочен осуществлять именно функцию снятия с регистрационного учета. Решение суда - это основание для снятия с регистрационного учета, которое осуществляет уполномоченный орган.

Как выписать лицо, отказавшееся от приватизации, из квартиры в Москве без его согласия? - пошаговая инструкция

Чтобы выписать (снять с регистрационного учета) "отказника" из приватизированной квартиры без его согласия, рекомендуем придерживаться следующего алгоритма.

Содержание:

- [Шаг 1. Соберите доказательства утраты гражданином права пользования](#)
- [Шаг 2. Подайте исковое заявление в суд](#)
- [Шаг 3. Примите участие в судебном заседании](#)
- [Шаг 4. Получите решение суда](#)
- [Шаг 5. Передайте решение суда в орган регистрационного учета](#)
- [Одно из наших дел о выписке лица, отказавшегося от приватизации, из квартиры](#)

Шаг 1. Соберите доказательства утраты гражданином права пользования

В первую очередь вам необходимо доказать факт непроживания "отказника" в квартире. Для фиксации факта непроживания вы можете обратиться к участковому, который с понятными осмотрит квартиру, опросит соседей и выдаст вам справку. Также подкрепить свою позицию можно актом обследования, составленным управляющей организацией (ТСЖ). Дополнительным доказательством проживания гражданина в другой квартире являются также сведения о наличии иного жилья у него в собственности или по договору найма. В судебном порядке вы можете истребовать дополнительные доказательства (недоступные рядовым гражданам), обратившись с соответствующим ходатайством к суду: справки из Социального фонда, налоговой инспекции, поликлиники, ГИБДД об адресе фактического проживания бывшего супруга и пр. Также вы можете прибегнуть к такому виду доказательств, как показания свидетелей.

Во-вторых, вам необходимо доказать суду, что "отказник" не несет бремя содержания квартиры. Для этого необходимо предоставить платежные квитанции и справку из управляющей организации (ТСЖ), подтверждающие, что плательщиком коммунальных услуг являетесь вы (иные члены семьи) продолжительное время (более года).

В-третьих, суд должен удостовериться в том, что "отказник" выехал добровольно, ему никто не препятствовал в доступе в квартиру. Для этого в судебном порядке можно запросить сведения из полиции об отсутствии фактов обращения гражданина к участковому в связи с отсутствием доступа к квартире. Кроме того, доказательством может послужить и надлежащим образом оформленная переписка.

Каждое дело о признании "отказника" утратившим право пользования имеет свои особенности, поэтому подбор доказательственной базы зависит от обстоятельств. При сборе доказательств необходимо быть очень осторожным, так как ваш оппонент, не желая терять свои права на квартиру, совершит ряд действий, при которых вы сможете через суд выписать данного гражданина.

Шаг 2. Подайте исковое заявление в суд

Снятие с регистрационного учета без согласия гражданина осуществляется в судебном порядке. Для этого собственнику жилья необходимо обратиться с иском в суд.

Как составить исковое заявление о выписке "отказника" из приватизированной квартиры?

- исковое заявление составляется в письменном виде
- укажите суд, данные истца, ответчика, третьих лиц (для физических лиц: ФИО, адрес места жительства; для юридических лиц - наименование, ИНН, ОГРН, адрес)
- укажите основания иска (основания для выписки гражданина из жилья с ссылками на нормативно-правовые акты, с приложением доказательств), ваши требования к ответчику (о признании утратившим право пользования или признании лица не приобретшим право пользования)
- укажите перечень прилагаемых документов

Документы в суд для выписки "отказника" из приватизированной квартиры

Как мы отмечали ранее, основным в снятии бывшего мужа с регистрационного учета в судебном порядке является сбор и подготовка доказательств обоснованности требования при обращении в суд. Примерный перечень документов для выписки "отказника" из приватизированной квартиры выглядит следующим образом:

- свидетельство о праве собственности или выписка из ЕГРН, договор о передаче квартиры в собственность (о приватизации)
- выписка из домовой книги
- документы, подтверждающие оплату коммунальных платежей истцом

- любые доказательства непроживания ответчика в приватизированной квартире и добровольность выезда из квартиры (перечисленные выше)
- копии почтовых квитанций и описи вложения об отправке иска и прилагаемых документов ответчику и третьим лицам
- квитанция об оплате пошлины
- доверенность, если исковое заявление подписывает представитель

Госпошлина по иску о выписке "отказника" из приватизированной квартиры

Согласно п. 3 ч. 1 ст. 333.19 НК РФ государственная пошлина при подаче искового заявления имущественного характера, не подлежащего оценке, а также искового заявления неимущественного характера для физических лиц составляет 300 рублей.

Подсудность по делам о выписке "отказника" из приватизированной квартиры

На исковые заявления, касающиеся выписки из квартиры, распространяются правила исключительной подсудности, согласно которым иски о правах на земельные участки, участки недр, здания, в том числе жилые и нежилые помещения, строения, сооружения, другие объекты, прочно связанные с землей, а также об освобождении имущества от ареста предъявляются в суд по месту нахождения этих объектов или арестованного имущества (ч. 1 ст. 30 ГПК РФ). Таким образом, иск о выписке бывшего мужа из квартиры подается в суд по месту нахождения жилого помещения, из которого выписывается гражданин (данный вывод подтверждается судебной практикой, например, Апелляционное определение Московского городского суда от 12.07.2017 по делу № 33-27107/2017).

По первой инстанции споры данной категории рассматриваются районными судами (ст. 24 ГПК РФ, абз. 1 п. 3 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 "О некоторых

вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации”).

Шаг 3. Примите участие в судебных заседаниях

Как правило, споры о выписке "отказников" из приватизированного жилого помещения требуют обширной доказательственной базы, подтверждающей утрату права пользования. Истцу предстоит доказать наличие оснований для утраты права пользования ответчика приватизированным жилым помещением (одновременное соблюдение трех условий, о которых мы говорили выше). Дела о признании права пользования отсутствующим рассматриваются, как правило, за 3-4 судебных заседаний, реже быстрее.

Нельзя выписать лицо, отказавшееся от приватизации, если:

- человек проживает в квартире и/или оплачивает в ней коммунальные платежи
- данному лицу чинятся препятствия в проживании (его выгоняют из квартиры), то есть он лишен доступа к квартире

Шаг 4. Получите решение суда

Если решение суда не было обжаловано, оно вступает в законную силу через месяц после его принятия в окончательной форме.

Шаг 5. Передайте решение суда в орган регистрационного учета

Орган регистрационного учета (МВД России) снимет ответчика с регистрационного учета на основании вступившего в законную силу решения суда.

Одно из наших дел о выписке лица, отказавшегося от приватизации, из квартиры

