Ростовская межрайонная прокуратура разъясняет: Механизм принудительной продажи жилых помещений собственников, систематически нарушающих права и интересы соседей

С сентября 2022 года вступили в силу изменения в Гражданский кодекс Российской Федерации, предусматривающие введение в кодекс новой главы 17.1 Право собственности и другие вещные права на здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещения и машино-места.

Данная глава содержит среди прочих статью 287.7 ГК РФ, в основном идентичную по содержанию ранее существовавшей статье 293 ГК РФ.

Так, если собственник помещения использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно содержит помещение, допуская его разрушение, уполномоченный государственный орган или орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение помещения, также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта помещения.

Если собственник помещения после предупреждения продолжит нарушать права и интересы соседей или использовать помещение не по назначению либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, суд по иску уполномоченного государственного органа или органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

К нарушению прав и интересов соседей может быть отнесено, например, нарушение их права на тишину и покой в ночное и дневное время, несоблюдение законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, правил пожарной безопасности.

Особенностью реализации механизма продажи такого помещения является то, что с соответствующим иском в суд может обратиться уполномоченный государственный орган или орган местного самоуправления при условии направления соответствующих предупреждений собственнику жилого помещения. Право на обращение в суд у соседей, сособственников такого жилого помещения в соответствии с указанной статьей отсутствует.