

Исковое заявление об определении порядка пользования жилым помещением

Исковое заявление об определении порядка пользования жилым помещением. Истцам на праве собственности принадлежит по доле жилого помещения. Право собственности на квартиру за истцом и остальными собственниками зарегистрировано в установленном законом порядке. Право собственности на указанное жилое помещение истцами приобретено на основании договора передачи в собственность. На неоднократные предложения истцов о добровольном определении порядка пользования жилым помещением, ответчик отвечает категорическим отказом, в связи с чем, имеются основания для решения данного вопроса в судебном порядке. Истцы просят суд определить порядок пользования квартирой.

В _____ районный суд г. Москвы
(адрес) _____

истцы: (ФИО) _____

(адрес) _____

(ФИО) _____

(адрес) _____

ответчик: (ФИО) _____

(адрес) _____

Госпошлина:

на основании ст. 333.19 НК РФ составляет ___ рублей

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

Об определении порядка пользования жилым помещением и обязанности предоставить отсрочку по оплате доли жилого помещения

Нам – (ФИО) _____ и (ФИО) _____ на праве собственности принадлежит по ___ доли жилого помещения - квартиры, общей площадью ___ кв.м, расположенной по адресу: г. _____. Свидетельство о государственной регистрации права № _____ от __.__.____г. _____. Свидетельство о государственной регистрации права № _____ от __.__.____г.

Собственниками остальной части квартиры являются:

(ФИО) _____ – ___ доля в праве собственности.

(ФИО) _____ – ___ доля в праве собственности.

Право собственности на указанное жилое помещение приобретено нами на основании договора передачи в собственность квартиры № _____ от __.__.____г., расположенной по адресу: _____.

Право собственности на квартиру за мной и остальными собственниками зарегистрировано в установленном законом порядке.

Согласно ст. 244 ГК РФ имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности.

Общая собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество.

Спорное жилое помещение состоит из двух жилых комнат площадью ___ кв.м, ___ кв.м.

В соответствии со ст.ст. 209, 288 ГК РФ, собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему имуществом в соответствии с его назначением.

На основании ст. 247 ГК РФ, владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия – в порядке, устанавливаемом судом.

На наши неоднократные предложения о добровольном определении порядка пользования жилым помещением, ответчик отвечает категорическим отказом, в связи с чем, имеются основания для решения данного вопроса в судебном порядке.

На основании ст. 252 ГК РФ участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества.

В соответствии с п. 37 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» от 1 июля 1996 года, невозможность раздела имущества, находящегося в долевой собственности, в натуре либо выдела из него доли, в том числе и в случае, указанном в ч. 2 п. 4 ст. 253 ГК РФ, не исключает права участника общей долевой собственности заявить требования об определении порядка пользования этим имуществом, если этот порядок не установлен соглашением сторон.

Разрешая такое требование, суд учитывает фактически сложившийся порядок пользования имуществом, который может точно не соответствовать долям в праве общей собственности, нуждаемость каждого из сособственников в этом имуществе и реальную возможность совместного пользования.

Кроме этого, Пленум Верховного Суда РФ в п. 12 постановления от 24 августа 1993 года «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями) разъяснил, что выдел участнику общей собственности на приватизированное жилое помещение, представляющее собой отдельную квартиру, принадлежащей ему доли допустим, если имеется техническая возможность передачи истцу изолированной части не только жилых, но и подсобных помещений (кухни, коридора, санузла и др.), оборудования отдельного хода. При отсутствии такой возможности суд вправе по просьбе истца определить порядок пользования квартирой.

Поскольку, реальный раздел двухкомнатной квартиры на три жилых помещения невозможен, ввиду отсутствия дополнительных кухни, коридора, санузла, отдельного входа, имеются основания для определения порядка пользования жилым помещением.

На основании ст. 288 ГК РФ гражданин - собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи.

Согласно ст. 31 ЖК РФ к членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника.

В соответствии с ч. 2 ст. 31 ГК РФ члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Совместно с нами на принадлежащей нам на праве собственности доли жилого помещения проживает постоянно супруг и отец – _____.

Таким образом, имеются основания для определения порядка пользования жилым помещением, предоставив в пользование одну комнату нам и _____, другую комнату – ответчице.

Кухню, коридор, ванную комнату, санузел оставить в общем пользовании.

В то же время, определение предложенного нами порядка пользования жилым помещением, не нарушает каких-либо прав _____, _____ как собственников жилого помещения.

Согласно ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В силу ст. 246 ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить,

завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных статьей 250 настоящего Кодекса. В соответствии со ст. 250 ГК РФ при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов.

Ответчик – _____ имеет намерение произвести отчуждение принадлежащей ей на праве собственности доли жилого помещения.

При этом ответчик предложила нам, как собственникам остальной доли жилого помещения приобрести на основании договора купли-продажи принадлежащую ей долю, однако сумма, за которую нам предложили приобрести долю, не соответствует рыночным ценам стоимости жилья и значительно завышена.

Мы, в свою очередь, не отказываемся приобрести долю жилого помещения, однако не имеем возможности в настоящее время выплатить всю сумму единовременным платежом. Какую-либо рассрочку по оплате ответчик предоставлять категорически отказывается.

При этом непродолжительное время назад к нам в квартиру пришел неизвестный нам человек, представившийся риэлтором от имени ответчика и в ультимативной форме сообщил, что в случае отказа приобрести указанную долю в ближайшее время и внести всю сумму за долю жилого помещения, принадлежащего ответчику, ответчик с помощью риэлтора предпримет иные меры с целью выселения нас из принадлежащего нам на праве собственности жилого помещения, в частности: ответчик предоставит право пользования долей жилого помещения неизвестному нам лицу или лицам, вследствие совместного проживания с которыми мы будем вынуждены добровольно покинуть жилое помещение. Указанные обстоятельства в полной мере нарушают наши законные права и интересы.

Я – _____ и мой супруг – _____, являемся пенсионерами, инвалидами ___ группы, о чем свидетельствуют соответствующие удостоверения № _____ и № _____, а также справки об инвалидности № _____ и № _____.

Следовательно, мы не имеем в наличии достаточных денежных средств для уплаты единовременным платежом стоимости доли жилого помещения, принадлежащего на праве собственности ответчику, однако не отказываемся от приобретения доли в связи с тем, что совместное проживание с иными лицами на спорное жилой площади ввиду нашего состояния здоровья не представляется возможным.

Таким образом, имеются основания для удовлетворения исковых требований, а именно: определения порядка пользования жилым помещением и предоставления нам отсрочки с целью приобретения доли жилого помещения, принадлежащего ответчику.

На основании изложенного и, руководствуясь ст.ст. 209, 245, 247, 250, 252 ГК РФ, -

ПРОСИМ СУД:

1. Определить порядок пользования квартирой № ___, расположенной по адресу:

_____.
2. Обязать ответчика – _____ предоставить отсрочку по внесению денежных средств в счет оплаты доли жилого помещения, принадлежащего на праве собственности _____.

3. Взыскать с _____ в нашу пользу расходы на оплату госпошлины в размере ___ рублей.

Приложения:

1. копии искового заявления;
2. копия квитанции об уплате госпошлины;
3. копия выписки из домовой книги;
5. копия удостоверения _____;
6. копия удостоверения _____;
7. копия справки об инвалидности _____;
8. копия справки об инвалидности _____.

(ФИО) _____

(ФИО) _____

« » _____ 201_ года