

Лишить квартиры за дебош: почему ст. 287.7 ГК РФ не работает

Норма позволяет продать жилье с торгов за бесхозяйственное содержание и нарушение прав соседей. Но судебная практика показывает: это почти невозможно.



Позиция закона: предупреждение не помогло — квартиру продадут

Ст. 287.7 ГК РФ дает право уполномоченным органам требовать продажи помещения, если собственник использует его не по назначению или систематически нарушает права соседей. **На практике:** норма «мертвая». Суды требуют огромного массива доказательств, а малейшая ошибка муниципалитета ведет к отказу.

1/8



Успешный пример из Удмуртии.

Суд постановил продать квартиру с торгов. В течение 16 месяцев подача газа по стояку была приостановлена из-за действий собственника.

Суд учел реальную опасность для жизни и здоровья соседей, систематичность нарушений и игнорирование предписаний.

2/8



Почему муниципалитеты проигрывают: формальный подход

В Ставрополе администрация пыталась продать квартиру соседей, но суд отказал. **Причина:** акты осмотра составлены со слов соседей без входа в помещение. Нарушения не установлены в законном порядке.

3/8



Ошибка истца: отсутствие доказательств уведомления

В Хабаровском крае и Белгородской области иски отклонили, потому что администрация не доказала, что вручила собственнику предупреждение.

Ссылки на то, что собственник в розыске или не проживает, не сработали.

4/8



Смягчающие обстоятельства: ремонт и смена собственника

Если собственник до суда или в процессе начал убирать мусор, делать ремонт или приостановил дебош — в продаже квартиры откажут. Также сложно продать квартиру нового владельца за грехи предыдущего. Кто совершал нарушения, тот и должен быть ответчиком.

5/8



Соседи не могут подать иск о продаже квартиры

В Москве собственник хотел выселить соседа за постоянные заливы и шум. Суд отказал. Иск о продаже помещения по ст. 287.7 ГК РФ — прерогатива только госоргана или муниципалитета. Соседи таким правом не обладают.

6/8



Что работает: иск об обязанности устранить нарушения

Продать квартиру сложно, но обязать собственника сделать ремонт — реально. Муниципалитеты подают иски об устранении антисанитарии и нарушений. Суды их удовлетворяют, так как это менее жесткая мера, чем лишение собственности.

7/8



Вывод: тактика для пострадавших соседей

Не ждите выселения нарушителя — это почти нереально. Действуйте через муниципалитет: требуйте обратиться в суд с иском об обязанности устранить нарушения. Если чиновники бездействуют — обжалуйте их бездействие в суде (*это работает, примеры есть в Балашихе и Башкортостане*).

8/8

