

Из-за сделок с недвижимостью пополняются ряды бомжей

ПРОДАЕТСЯ КВАРТИРА С... РОДСТВЕННИКОМ

Честный способ отъема жилья

Одна из приоритетных социальных программ государства — обеспечение населения жильем. Для подавляющего числа россиян оно по-прежнему остается недоступным. Квартирный дефицит породил «черных» риэлтеров. Несколько лет назад в Магнитке орудовала пара-тройка таких банд. Преступники высматривали одиноких пенсионеров, должников коммунальных услуг, оформляли липовые доверенности и убивали несчастных стариков. Сейчас «черные» приутихли. На смену им пришли мошенники. Жулики довели до совершенства несколько честных способов отъема жилплощади. Закон они чтят — комар, то бишь судья, носа не подточит.

В их сети попался простак Володя. Образовалась у него задолженность по квартплате: 12 тысяч рублей. Эта неприятность стала известна умной Татьяне. Взглянув на вытаскивать неудачника из долговой ямы. Правда, в обмен на любезность Володя должен был оказать ей услугу — занять 250 тысяч рублей. Откуда коммуналному должнику взять такие деньжищи? Не проблема, если имеется недвижимость: однокомнатная квартира на улице Комсомольской. Из ума сшитая Таня убедилась доверчивого Володю заключить «простенькую» сделку. Она занимает у верного человека позарез нужные ей 250 тысяч рублей, а залогом станет Володина квартира.

Прежде чем заложить недвижимость, надо стать ее собственником. Этот процесс, устроенный Татьяной, прошел без сучка и задоринки. 17 марта прошлого года Володя приватизировал квартиру и тут же подписал залоговые обязательства. Вчитываясь в бумаги он не стал, полностью положившись на Таню. Богач-заемщик отсчитал ей 250 тысяч, и она тут же вручила довольному Володе его долю — 15 тысяч рублей, 12 из которых пошли на коммунальные долги.

Однако недолго блаженствовал Володя: явился к нему тот самый заемщик и потребовал освободить принадлежащую ему жилплощадь. Володю наконец-то осенило — ушла Таня обвела его вокруг пальца — оставила без квартиры. Тут и повестка в суд о его выселении подошла. Растерянный мужик бросился к адвокатам, которые предложили подать встречный иск: признать злостную сделку недействительной — обьегорили его, надули, карнул, лишили крыши над головой!

На процессе богач-заемщик предъявил документы, согласно которым он был полноправным владельцем однокомнатной квартиры на улице Комсомольской. Володя в ответ горячился, доказывая, что его ввели в заблуждение. Он-то был уверен, что подписывает не сделку купли-продажи, а залоговые документы на квартиру. Стали в суде разбираться, и оказалось, что Володя даже не удосужился прочесть документы. Вызвали свидетеля — сотрудника регистрационной палаты, которая заявила, что перед совершением сделки они интересуются, прочитан ли договор, понятен ли, в противном случае бумаги не принимают. Можно предположить, что на все эти вопросы Володя кивал, как китайский болванчик.

Принялись исследовать документы: кроме договора купли-продажи, богач-заемщик предоставил распис-



КОЛАЖ ЮЛИИ КУДРЯВЦЕВОЙ

ку, согласно которой он заплатил Володе за квартиру 250 тысяч рублей. И под этим документом тоже подпись простака, что подтвердила почерковедческая экспертиза. Кроме того, в деле имеется еще одна расписка, из текста которой следует, что жулик в юбке Таня заняла у Володы 250 тысяч рублей под 10 процентов ежемесячных выплат, из которых он, к слову сказать, ни рубля не видел.

Единственная зацепка — бросовая цена квартиры. Год назад однокомнатная на Комсомольской как минимум стоила раза в четыре дороже упомянутых здесь 250 тысяч. Однако стоимость движимого и недвижимого имущества, согласно статье 424 Гражданского кодекса РФ, устанавливается «согласениями сторон».

Володя не смог доказать, что его обманули на четыре кулака. Суд вынес решение: выселить Володю из квартиры «без предоставления другого жилого помещения». Последней надеждой была кассационная инстанция, но она оставила решение Ленинского суда в силе.

Полку бомжей прибило. Хотя совершенно очевидно, что произведена загода продуманная махинация. Но попробуй докажи — документально все обстряпано идеально. Что тут скажешь, кроме пушкинского: «Его пример другим наука».

Бессрочный пользователь

Со времени вступления в силу нового Жилищного кодекса не утихают квартирные страсти: бывших родственников выселяют в никуда, а людей, давно исчезнувших на просторах Родины, — напротив, запрещают выписывать. Парадокс, да и только.

Проявление такой несправедливости имела несчастье наблюдать, готовя публикацию о выселении неплательщиков. В квартире, принадлежащей государству, была прописана тма народу: дочери, их дети, внуки. В действительности проживала пенсионерка с великовозраст-

ным сыном-выпивохой. Пожилая женщина была не в состоянии оплачивать коммунальные услуги, которые начисляли по количеству прописанных. Один из сотрудников ЖКХ подсказал верный выход: надо выписать уехавшую родню, тогда бремя оплаты будет не таким тяжелым. Оказывается, сделать это невозможно. Камень преткновения — статья 31 Жилищного кодекса. Для наглядности ее действия обратимся к конкретному случаю.

В одном из домов по улице Октябрьской живет добропорядочная семья: пенсионеры с дочкой Верой и внучкой. Несколько лет назад Вера развелась с мужем, и тот укатил к себе на родину, в Абхазию. С тех пор от него ни слуху, ни духу. Мало того, что за «мертвую» душу приходится вносить коммунальные платежи, в случае необходимости, такую квартиру не продашь. Кому нужен «живой» довесок в качестве прописанного там человека? Семья обратилась в суд с иском о выселении бывшего родственника. Следуя букве закона уже упомянутой статьи 31 ЖК РФ, суд в выселении отказал: исчезнувший родственник имеет право пользоваться жильем. Пенсионеры доказывали, что зять добровольно отказался от приватизации. Как выяснилось, это не играет никакой роли. Не являясь собственником, он остается «бессрочным пользователем жилья». На защите интересов исчезнувших жильцов стоит прописка. На момент приватизации зять был прописан в квартире.

Полагаю, подобных историй по Магнитогорску наберется достаточно, не говоря уже о масштабах страны. «Суров закон, но это закон», — любят говорить юристы. В конкретном случае речь-то не о суровости, а о целесообразности. Получается, платить за уехавшего родственника придется до конца дней своих. Или пытаться разыскать «потеряшку» и заручиться документом, что он в добровольном порядке выписывается из квартиры. За-

дача иной раз невыполнимая. Например, непутевая дочка моей знакомой десять лет глаз не кажет, где ее разыскивать, на том или этом свете, — никто не знает.

Законодатели, создавая единые для всех правила, исходят из практики жизни и социальной справедливости. Конкретные случаи — яркий пример того, что закон требует существенной редакции. Однако есть и такие жильцы, для которых «неудобная» статья закона — единственная возможность сохранить крышу над головой.

С живой душой в придачу

Предметом спора в этой истории является все та же недвижимость. Некая Людмила, купив квартиру на улице Октябрьской, вдруг обнаружила в ней жильца Виктора, который отказался покинуть родной дом. Чтобы выселить строптивца, пришлось обратиться в суд. На процессе выяснились такие обстоятельства. Несколько лет назад матушка Виктора подружилась с милой женщиной Галиной. Пенсионерка так любила Галию за ее бескорыстную помощь, что оформила на нее свою квартиру. Бабулю очень беспокоил сынок Виктор. Жил он отдельно, но старушка понимала: пьющий человек — легкая добыча мошенников. Стоит ей сойти в могилу, как он окажется на улице. Просила она добросердечную Галину приглядеть «за ребенком» в случае ее смерти. Старушка вскоре преставилась, и сыновья квартира оказалась в собственности Галины. Она, приватизировав жилплощадь, тут же ее и продала, «забыв» о наказе покойной.

На суде Галина поведала о своих мытарствах. Ей пришлось разгонять пьянчуг, устроивших в квартире притон; вбухать уйму денег, чтобы привести помещение в божеский вид. Посему она имеет полное право продать ненужное ей жилье.

Виктор рассказал другую правду. В своей квартире он прожил без

малого полвека. В 2001 году Галина вывезла его из родного гнезда. Сначала мамин подружка по-доброму просила его выписаться, потом строптивца стали уговаривать кулаками, затем предложили другое жилье. Но Виктор корыстной Гале не поверил. В свое время он отказался участвовать в приватизации, потому что милая женщина уверила, что будет о нем заботиться. Эту заботу до сих пор помнят его бока.

Отчаявшийся человек обратился за помощью в прокуратуру, которая направила в суд встречный иск о вселении Виктора в квартиру. Выслушав доводы сторон, суд, руководствуясь все той же статьей 31 ЖК РФ, решил: оставить за Виктором право пользования жильем. Спасением для него стала прописка. Закон гласит, если «в момент приватизации жилого помещения он имел равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим», то эти права остаются за ним и после приватизации, даже если он не является собственником. Так «зловредная» статья Кодекса помогла Виктору избежать доли бездомного.

Бедная старушка перевернулась бы в гробу, зная, что ее милая подружка, которой она доверила сына, едва не лишила его жилья. Хотя людей, подобных Галине, моральная сторона дела мало волнует. Она для обманутого Виктора — чужой человек, хотя в жизни есть множество случаев, когда крыши над головой лишают и кровные родственники. Так случилось с семьей Иголкиных.

Лена, не умея противостоять бедам, запыла. Даже несовершеннолетний сын не отвратил ее от бутылки. Ее сестра Марина решила избавиться от пьющей родственницы. Продав отеческое двухкомнатное гнездо за 900 тысяч рублей, купила она сестре однокомнатную на улице Корсикова. Через несколько месяцев Лена умерла, сына забрали в интернат. По документам выходило, что мальчик бездомный: Марина приватизировала квартиру на свое имя.

В суде ее представитель пыталась убедить судью в благих намерениях своей подзащитной: мол, со временем Марина пропишет племянника в квартире, но собственником недвижимости он не станет. Ведь заболитившая тетя уверена — ребенка могут обмануть и лишит квартиру. Прокуратура Ленинского района, защищая права несовершеннолетнего, не стала полагаться на заверения корыстной родственницы и обратилась с иском: взыскать с незаконно обогатившейся Марины в пользу племянника 450 тысяч рублей. Деньгами надежнее — племянника не спасет 31 статья Жилищного кодекса: на момент приватизации он не был прописан в квартире. Суд иск удовлетворил, кассационная инстанция признала его законным.

Из этих судебно-квартирных баталий следует выудить несколько рациональных зернышек: горяча кого ни попадя на жилплощадь не прописывать, расплевавшись с супругом, не отпускать его с миром, пока не снимется с регистрационного учета; покупая недвижимость, поинтересоваться: не продают ли с ней в придачу бывшего родственника?

ИРИНА КОРОТКИХ.

Имена и фамилии изменены, совпадения могут носить случайный характер. Автор благодарит прокуратуру Ленинского района за предоставленный материал.