**«Особенности определения порядка пользования квартирой при долевой собственности»**

Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех участников, а при недостижении согласия – в судебном порядке.

В соответствии с п. 2 ст. 247 ГК РФ при невозможности пользования имуществом, находящимся в долевой собственности, участник вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю компенсации.

Верховный суд указал, как подходить к расчету компенсации. В деле №4-КГ19-5 определялся порядок пользования однокомнатной квартирой, в которой один долевой собственник жил и владел квартирой с 2006 года и другой приобрел 1/2 доли в праве собственности в 2017 году и в квартире не проживал.

Как апелляционная инстанция, так и Верховный суд РФ пришли к выводу о невозможности совместного проживания в указанной квартире двум лицам, не являющимся членами одной семьи. Однако подход к определению компенсации у судов разошелся. Апелляционная инстанция на основании заключения эксперта установила размер ежемесячной платы за аренду аналогичной квартиры и поделила пополам. Однако такой подход является неверным.

Приобретая долю в квартире истец должен был предвидеть, что право на проживание в спорной квартире не может быть реализовано, поскольку квартира однокомнатная, по своему техническому назначению не предназначена для проживания нескольких семей, не состоящих между собой в родстве, а также о наличии проживающего в ней ответчика.

Соответственно в конкретном случае, необходимо определять компенсацию исходя из сдачи в аренду доли квартиры с невозможностью ее реального выделения в пользование и обремененной правами проживающего в ней собственника 1/2 доли.