

Судья Федченко В.И. Дело № 33-8097/2022

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

«16» мая 2022 года

г. Ростов-на-Дону

Судебная коллегия по гражданским делам Ростовского областного суда

в составе председательствующего Сеник Ж.Ю.,

судей Портновой И.А. и Кулинича А.П.,

при секретаре Васильевой Е.И.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-14/2022 по иску Тимофеевой Татьяны Алексеевны к Тимофееву Вячеславу Андреевичу, третьи лица: Воробьева Мария Павловна, Бугаев Ярослав Александрович, Бугаева Анна Юрьевна, Бугаев Александр Юрьевич о выделе доли в праве общей долевой собственности путем взыскания денежной компенсации, по апелляционной жалобе Тимофеевой Татьяны Алексеевны на решение Новошахтинского районного суда Ростовской области от 27 января 2022 года.

Заслушав доклад судьи Кулинича А.П., судебная коллегия

установила:

Тимофеева Т.А. обратилась в суд с иском к Тимофееву В.А. о выделе доли в праве общей долевой собственности путем взыскания денежной компенсации, указав в обоснование своих требований, что с 06.10.1989 по 24.03.2020 состояла с ответчиком в зарегистрированном браке, в период которого за счет общих доходов была приобретена ? доли жилого дома общей площадью 131,5 кв.м, расположенного по адресу: АДРЕС ОБЕЗЛИЧЕН.

На основании решения Новошахтинского районного суда Ростовской области от 19.11.2020 указанная ? доли жилого дома была разделена между истцом и ответчиком в равных долях, за истцом признано право собственности на ? доли указанного жилого дома, а доля ответчика в праве общей долевой собственности уменьшена с ? до ?. Право собственности Тимофеевой Т.А. на ? доли жилого дома зарегистрировано 09.02.2021.

Ссылаясь на то, что после расторжения брака в указанном жилом доме остался проживать только Тимофеев В.А., тогда как у истца доступа в жилой дом не имеется, так как с ответчиком сложились сложные неприязненные отношения, договориться о размере компенсации за принадлежащую истцу долю в спорном имуществе не представилось возможным, истец, после проведения по делу судебной экспертизы, уточнила иски требования, просила произвести выдел ее доли в праве общей долевой собственности на жилой дом с надворными постройками и сооружениями, расположенный по указанному адресу, путем взыскания в ее пользу с ответчика денежной компенсации в размере 756 491 рубля; прекратить ее право собственности на ? доли на указанное недвижимое имущество, признав за ответчиком право собственности на ? доли данного имущества после выплаты им в полном объеме денежной компенсации в указанном размере.

Решением Новошахтинского районного суда Ростовской области от 27.01.2022 в удовлетворении иска Тимофеевой Т.А. отказано.

В апелляционной жалобе Тимофеева Т.А. просит отменить указанное решение и принять новое решение об удовлетворении иска, ссылаясь на то, что спорный жилой дом является неделимым, поскольку отсутствует возможность обустройства изолированных помещений, а поэтому, учитывая, что между сторонами существуют конфликтные отношения, она

лишена возможности пользоваться принадлежащим ей имуществом. Просила также учесть, что ответчик не возражал против выплаты ей компенсации, он не согласен только с размером такой компенсации.

В судебном заседании суда апелляционной инстанции представитель Тимофеевой Т.А. по ордеру Веригина Н.Н. поддержала доводы апелляционной жалобы, просила решение суда отменить и постановить новое решение об удовлетворении иска.

Истец Тимофеева Т.А., ответчик Тимофеев В.А., а также третьи лица: Воробьева М.П., Бугаев Я.А., Бугаева А.Ю. и Бугаев А.Ю. в судебное заседание не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом.

Дело в отсутствие участвующих в деле лиц рассматривается судебной коллегией на основании статьи 167 ГПК РФ.

Выслушав представителя Тимофеевой Т.А. - Веригину Н.Н., изучив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия приходит к следующим выводам.

Принимая по делу решение об отказе в иске, суд первой инстанции руководствовался положениями статей 209, 247, 252 ГК РФ и исходил из того, что доля истца в праве собственности на спорный жилой дом не является незначительной, доказательств того, что она лишена возможности совместно с ответчиком пользоваться спорным имуществом, в том числе путем определения порядка пользования жилым домом, не представлено, ответчик не согласен на выплату истцу денежной компенсации, а кроме того, помимо спорного жилого дома у истца в собственности имеется иное жилье.

С такими выводами судебная коллегия не соглашается в виду следующего.

В силу п. 2 ст. 209 ГК РФ 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.

На основании п. 1 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.

Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации (п. 2).

При недостижении участниками долевой собственности соглашения о способе и об условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества. Если выдел доли в натуре невозможен, выделяющийся собственник имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности (п. 3 ст. 252 ГК РФ).

По смыслу вышеприведенных норм гражданского законодательства собственник в случае отсутствия соглашения между всеми участниками долевой собственности об

использовании имущества и в условиях невозможности выделения ему его доли в натуре вправе требовать от других участников выплаты ему денежной компенсации.

Пункт 3 ст. 252 ГК РФ, действующий во взаимосвязи с иными положениями данной статьи, направлен на реализацию конституционной гарантии иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами, на обеспечение необходимого баланса интересов участников долевой собственности, а также на предоставление гарантий судебной защиты их прав (определения Конституционного Суда Российской Федерации от 19 марта 2009 г. N 167-О-О, от 16 июля 2009 г. N 685-О-О, от 16 июля 2013 г. N 1202-О и N 1203-О); если же соглашение между всеми участниками долевой собственности о выделе доли имущества одному (или нескольким) из них не достигнуто, суд решает данный вопрос в каждом конкретном случае на основании исследования и оценки совокупности представленных сторонами доказательств (определения Конституционного Суда Российской Федерации от 7 февраля 2008 г. N 242-О-О, от 15 января 2015 г. N 50-О).

Данные нормы закона в совокупности с положениями ст. 1 и 9 ГК РФ, определяющими, что гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых отношений, недопустимости произвольного вмешательства в частные дела, требуют при разрешении споров о возложении на иных участников долевой собственности обязанности по выплате одному из них денежной компенсации исходить из необходимости соблюдения баланса интересов всех сособственников.

Таким образом, положения ст. 252 ГК РФ не предусматривают обязанности других участников долевой собственности безусловного (принудительного) приобретения доли в праве собственности на имущество выделяющегося собственника.

Вместе с тем следует иметь в виду, что согласно п. 4 ст. 252 ГК РФ выплата участнику долевой собственности остальными собственниками компенсации вместо выдела его доли в натуре допускается с его согласия. В случаях, когда доля собственника незначительна, не может быть реально выделена и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, суд может и при отсутствии согласия этого собственника обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему компенсацию.

При этом право выделяющегося собственника на выплату ему стоимости его доли может быть реализовано при установлении судом всех юридически значимых обстоятельств, к которым относятся установление незначительности доли выделяющегося собственника, возможности пользования им спорным имуществом, исследование возражений других участников долевой собственности относительно принятия ими в свою собственность доли выделяющегося собственника, в том числе установление, имеют ли они на это материальную возможность. В противном случае искажаются содержание и смысл ст. 252 ГК РФ, призванной обеспечить соблюдение необходимого баланса интересов всех участников долевой собственности (пункт 2 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 1 (2021), утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 07.04.2021).

Судом установлено, что жилой дом (Литер «А»), расположенный по адресу: АДРЕС ОБЕЗЛИЧЕН, имеет общую площадь 131,5 кв.м. Указанный жилой дом принадлежит на праве собственности истцу (1/4 доли), ответчику (1/4 доли), а также третьим лицам.

Таким образом, на долю истца в указанном жилом доме приходится площадь 32,875 кв.м (131,5 : 4).

Согласно заключению судебной экспертизы ООО «ЭкспертПро» от 14.12.2021 № 506/21 выделить долю истца в жилом доме, расположенном по адресу: АДРЕС ОБЕЗЛИЧЕН, не представляется возможным, поскольку несущие стены выполнены из шлакоблока, степень износа дома составляет 60%, в связи с чем имеется вероятность его обрушения, а поэтому отсутствует возможность устройства изолированных помещений с отдельными входами. Выдел доли истца в натуре повлечет за собой несоразмерный ущерб общему имуществу.

Таким образом, поскольку спорный жилой дом является неделимым, а доля истца в нем является незначительной (32 кв.м), между сторонами сложились конфликтные отношения, что ими не оспаривается, истец не имеет существенного интереса в использовании спорного имущества, поскольку имеет в собственности иное жилье, а ответчик не возражает против принятия в свою собственность доли истца, что следует из его письма в адрес истца от 25.08.2020 (т. 1 л.д. 17), возражая лишь относительно размера компенсации, учитывая, что размер такой компенсации согласно заключению судебной экспертизы составляет 756 491 рубля, то есть не является высоким, судебная коллегия полагает возможным отменить принятое по делу решение, поскольку изложенные в нем выводы не соответствуют установленным по делу обстоятельствам.

Учитывая изложенное с целью обеспечения необходимого баланса интересов участников долевой собственности, а также предоставления гарантий судебной защиты прав истца судебная коллегия считает возможным постановить по делу новое решение об удовлетворении заявленных истцом требований, а именно произвести выдел принадлежащей Тимофеевой Т.А. ? доли в праве общей долевой собственности на домовладение (жилой дом и пристройки к нему), расположенное по адресу: АДРЕС ОБЕЗЛИЧЕН, путем взыскания в ее пользу компенсации в размере 756 491 рубля.

Право собственности Тимофеевой Т.А. на ? доли в праве общей долевой собственности на жилой дом с кадастровым НОМЕР ОБЕЗЛИЧЕН, расположенный по вышеуказанному адресу подлежит прекращению, а за Тимофеевым В.А. подлежит признанию право собственности на соответствующую ? доли в праве общей долевой собственности на соответствующий жилой дом.

Руководствуясь ст. ст. 328-330 ГПК РФ, судебная коллегия

определила:

решение Новошахтинского районного суда Ростовской области от 27 января 2022 года отменить.

Постановить новое решение, которым произвести выдел принадлежащей Тимофеевой Татьяне Алексеевне ? доли в праве общей долевой собственности на домовладение, расположенное по адресу: АДРЕС ОБЕЗЛИЧЕН, путем взыскания в пользу Тимофеевой Татьяны Алексеевны с Тимофеева Вячеслава Андреевича компенсации в размере 756 491 рубля.

Право собственности Тимофеевой Татьяне Алексеевне на ? доли в праве общей долевой собственности на жилой дом с кадастровым НОМЕР ОБЕЗЛИЧЕН, расположенный по адресу: АДРЕС ОБЕЗЛИЧЕН, прекратить.

Признать за Тимофеевым Вячеславом Андреевичем право собственности на ? доли в праве общей долевой собственности на жилой дом с кадастровым НОМЕР ОБЕЗЛИЧЕН, расположенный по адресу: АДРЕС ОБЕЗЛИЧЕН.

Мотивированное апелляционное определение составлено 23.05.2022.

Председательствующий

Судьи