

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

13 октября 2021 года

г.Новопавловск

Кировский районный суд Ставропольского края в составе: председательствующего судьи Кононова И.О., при секретаре Хаустовой Н.Е., с участием представителя истца Романова В.А. - Тарнакиной Е.Н., действующей на основании доверенности, представителя ответчика Романова А.А.- Поторока Д.И., действующего на основании доверенности,

рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении Кировского районного суда Ставропольского края гражданское дело по исковому заявлению Романова Владимира Александровича к Романову Александру Александровичу о взыскании компенсации в размере стоимости ? доли в праве общей долевой собственности жилого дома и земельного участка,

УСТАНОВИЛ:

Истец Романов В.А. обратился в суд с иском к ответчику Романову А.А. о взыскании компенсации в размере стоимости ? доли в праве общей долевой собственности жилого дома и земельного участка.

Из поданного искового заявления следует, что истцу на праве собственности принадлежит ? доля в праве общей долевой собственности на земельный участок, площадью 1430 кв.м., с кадастровым номером 26:35:010407:130, из категории земель населенных пунктов, для ведения личного подсобного хозяйства и жилой дом с подсобными строениями и надворными постройками, расположенный на указанном земельном участке, общей площадью 37,2 кв.м., с кадастровым номером 26:35:010407:130 по адресу: Ставропольский край, Кировский район, ст.Зольская, ул.Октябрьская,41.

Право общей долевой собственности в ? доле на указанное имущество принадлежит истцу на основании свидетельства о праве на наследство по закону после смерти его родного дяди Романова И.И. (брата его отца).

Сведения об указанном имуществе и о долевой собственности на него значатся в ЕГРН, о чем имеются соответствующие выписки.

Иным участником долевой собственности в ? доле на указанное имущество является его брат Романов А.А., получивший свое право на аналогичных основаниях, и фактически проживающий в этом доме.

Ответчик заселился по указанному адресу незадолго до смерти Романова И.И., с тех пор в этот двор истца не пускает, даже после того, как он стал полноправным собственником этого имущества наравне с ним.

С момента приобретения права собственности на наследственное имущество, понимая, что о мирном совместном пользовании ими не может быть речи, он неоднократно предпринимал попытки решить вопрос о судьбе указанного имущества.

13.07.2020 года в адрес Романова А.А. истцом было направлено предложение о выкупе у него, принадлежащей ? доли за 335 000 рублей. Эта стоимость доли не спонтанная, им на тот момент был заказан отчет о рыночной стоимости, в котором оценщик и предложит именно этот размер стоимости его доли. Указанное предложение было ответчиком проигнорировано.

В феврале 2021 года истец обратился в суд с заявлением о выделе принадлежащей ему ? доли в праве общей долевой собственности на жилой дом и ? доли в праве общей долевой собственности на земельный участок из общего имущества, в натуре.

Гражданское дело № 2-298/2021 по его иску о выделе доли в натуре, поступившему в суд 25.02.2021г. рассматривалось судьей Кировского районного суда Гавриленко О.В. 21.05.2021 года.

В рамках настоящего дела была назначена судебная строительно-техническая экспертиза. Согласно выводам проведенной экспертизы № 189-с/21 от 01.07.2021 года, с учетом планировочных особенностей жилого дома литер «А», состава его помещений, а также необходимостью проведения значительных строительно-монтажных работ по реконструкции дома, раздел жилого дома в натуре в соответствии с размером долей невозможен.

Как предусмотрено ч.2 ст.252 ГК РФ, участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества.

В соответствии с ч.3 ст.252 ГК РФ при не достижении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества. Если выдел в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности, выделяющийся собственник имеет право на выплату ему стоимости его доли другим участником долевой собственности.

Результат проведенной экспертизы по вышеуказанному гражданскому делу фактически позволяет ему рассчитывать на компенсации, поскольку подтверждает невозможность выделения в его собственность части жилого дома, соответствующей его доли в праве, без несоразмерного ущерба общему имуществу.

Действительная рыночная стоимость жилого дома с надворными строениями и сооружениями, принадлежащего им с ответчиком в равных долях составляет 727 533 рубля, что указано экспертом при ответе на первый, поставленный перед ним вопрос.

В силу невозможности владения, пользования и распоряжения своим имуществом, принадлежащим ему на законных основаниях, считает единственным способом реализации своих прав собственника, это взыскание стоимости его ? доли в праве на недвижимое имущество в виде земельного участка и жилого дома, расположенных по адресу: Ставропольский край, Кировский район, ст.Зольская, ул.Октябрьская,41, а именно,

363 766 рублей, что является половиной от установленной экспертом действительной рыночной стоимости общего имущества.

На основании изложенного истец просит взыскать с Романова А.А., 25.11.1971 года рождения, уроженца ст.Золькой, Кировского района, Ставропольского края, проживающего по адресу: Ставропольский край, Кировский район, ст.Зольская, ул.Октябрьская,41 в свою пользу компенсацию в размере стоимости ? доли в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество, жилой дом и земельный участок, расположенных по адресу: Ставропольский край, Кировский район, ст.Зольская, ул.Октябрьская,41, равной 363 766 рублей.

Истец Романов В.А. в судебное заседание не явился, поручив нотариальной доверенностью представлять свои интересы Тарнакиной Е.Н.

Представитель истца Романова В.А. – Тарнакина Е.Н. в судебном заседании заявленные исковые требования своего доверителя поддержала и просила суд удовлетворить их в полном объеме, взыскав с ответчика 363 766 рублей, что соответствует стоимости ? доли в праве общей долевой стоимости.

Ответчик Романов А.А. в судебное заседание не явился, воспользовался правом на представителей.

Представитель ответчика Романова А.А. - Поторока Д.И. в судебном заседании заявленные исковые требования признал необоснованными и не подлежащими удовлетворению. Указав, что проведенная экспертиза в рамках другого гражданского дела не может служить доказательством по данному делу.

Изучив доводы искового заявления, заслушав процессуальных участников, исследовав письменные материалы дела, оценив собранные доказательства в их совокупности, суд приходит к следующему.

В соответствии с ч. 1 ст. 56 ГПК РФ, содержание которой следует рассматривать в контексте с положениями п. 3 ст. 28 Конституции Российской Федерации и ст. 12 ГПК РФ, закрепляющих принцип состязательности гражданского судопроизводства и принцип равноправия сторон, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В соответствии со ст. 55 ГПК РФ доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном законом порядке сведения о фактах, на основе которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения сторон, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения дела.

В соответствии со ст. 67 ГПК РФ суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы. Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Согласно статье 209 Гражданского кодекса 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.

Имущество может принадлежать на праве собственности одному, двум или нескольким субъектам. В тех случаях, когда имущество находится в собственности двух или нескольких лиц, они, осуществляя владение, пользование и распоряжение этим имуществом, должны учитывать интересы других участников общей собственности, т.е. сособственников.

Общая собственность, как правило, является долевой. При долевой собственности каждому из сособственников принадлежит определенная доля в праве общей собственности, а при совместной собственности каждый из сособственников имеет право на имущество в целом.

Доля в праве означает, что у каждого сособственника нет самостоятельного, исключительного субъективного права на какую-то определенную часть вещи, это касается не только неделимого, но и делимого имущества, в том числе совокупности вещей.

Стороны, как сособственники спорных жилых помещений, имеют право владеть пользоваться и распоряжаться имуществом с учетом причитающихся им долей.

При осуществлении правомочий собственности по отношению к вещи в целом, все сособственники равноправны, размер доли в праве не влияет на принятие соответствующих решений. Вместе с тем, доля в праве, точнее ее размер, имеет значение при определении размера реальной доли в общем имуществе в случае его раздела или выдела, а при невозможности раздела или выдела - при определении размера денежной компенсации стоимости доли, в этом случае доля в праве трансформируется в реальную стоимость вещи.

Как установлено в судебном заседании и следует из свидетельств о праве на наследство по закону 26АА3891432 и 26АА3891432 от 02.06.2020 года, Романов В.А. является собственником ? доли в праве общей долевой собственности имущества Романова И.И., умершего 16.11.2019 года, жилого дома, общей площадью 37,2 кв.м., с кадастровым номером: 26:35:010407:392 и земельного участка, площадью 1430 кв.м., с кадастровым номером 26:35:010407:130, расположенных по адресу: Ставропольский край, Кировский район, ст.Зольская,ул.Октябрьская,д.41.

Согласно выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04.06.2020 года, Романов В.А., на основании свидетельств о праве на наследство по закону от 02.06.2020 года, является собственником общей долевой собственности, ? доля в праве, жилого дома с подсобными строениями и надворными постройками, площадью 37,2 кв.м., с кадастровым номером: 26:35:010407:392 и земельного участка, площадью 1430 кв.м., с кадастровым номером 26:35:010407:130, расположенных по адресу: Ставропольский край, Кировский район, ст.Зольская, ул.Октябрьская,д.41.

Из содержания искового заявления следует, что иным участником долевой собственности ? доли в праве, получивший свое право на аналогичных основаниях, является ответчик Романов А.А., который фактически проживает в этом доме.В обоснование заявленного требования истец ссылается на то, что хотя он и является полноправным собственником

наследственного имущества Романова И.И., ответчик не пускает истца в домовладение. Неоднократные попытки истца решить вопрос мирным путем, были ответчиком проигнорированы.

Считает, что в силу невозможности владения, пользования и распоряжения своим имуществом, принадлежащем ему на законных основаниях, единственным способом реализации его прав является взыскание с ответчика денежной компенсации стоимости принадлежащей ему ? доли в праве общей долевой собственности на вышеуказанное недвижимое имущество.

Истцом в адрес ответчика направлено предложение в мирном порядке разрешить возникший спор по наследству, оставшемуся после смерти Романова И.И. с предложением выкупа принадлежащей истцу ? доли жилого дома и земельного участка за 335 000 рублей, согласно Отчета оценщика № 015/2020, либо продать истцу принадлежащую ответчику ? долю на указанное домовладение. Однако ответчиком данное предложение было проигнорировано.

В соответствии с частью 2 статьи 252 Гражданского кодекса Российской Федерации участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества.

При не достижении участниками долевой собственности соглашения о способе и 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 не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности, выделяющийся собственник имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности (ч.3 ст.252 ГК РФ).

В соответствии с требованиями абзаца 2 части 4 статьи 252 Гражданского кодекса Российской Федерации 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. С получением компенсации в соответствии с настоящей статьей собственник утрачивает право на долю в общем имуществе.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 36 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 6, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 8 от 1 июля 1996 года "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", вопрос о том, имеет ли участник долевой собственности существенный интерес в использовании общего имущества, решается судом в каждом конкретном случае на основании исследования и оценки в совокупности представленных сторонами доказательств, подтверждающих, в частности, нуждаемость в использовании этого имущества в силу возраста, состояния здоровья, профессиональной деятельности, наличия детей, других членов семьи, в том числе нетрудоспособных

При этом, из разъяснений Постановления Пленума Верховного Суда РСФСР № 4 от 10 июня 1980 года "О некоторых вопросах, возникающих в практике рассмотрения судами споров о выделе сособственнику и определении порядка пользования домом, принадлежащим гражданам на праве общей долевой собственности" следует, что при

невозможности выдела денежная компенсация за долю в праве собственности на дом выплачивается выделяющемуся сособственнику с его согласия. В исключительных случаях суд может вынести решение о выплате денежной компенсации любому из сособственников независимо от того, согласен ли он ее получить, например, когда доля является незначительной и выделить соответствующую ей часть помещения для использования по назначению невозможно, собственник обеспечен другой жилой площадью, домом не пользуется.

Из анализа приведенных выше норм следует, что применение правила абзаца второго пункта 4 статьи 252 Гражданского кодекса Российской Федерации возможно лишь в случае одновременного наличия всех перечисленных законодателем условий: доля собственника незначительна, в натуре ее выделить нельзя, сособственник не имеет существенного интереса в использовании общего имущества.

Несоразмерность имущества, выделяемого в натуре участнику долевой собственности на основании настоящей статьи, его доли в праве собственности, устраняется выплатой соответствующей денежной суммы, или иной компенсацией.

Определяя возможность принудительной выплаты участнику долевой собственности денежной компенсации за его долю, а, следовательно, и утраты им права на долю в общем имуществе, законодатель исходил из исключительности таких случаев, их допустимости только при конкретных обстоятельствах и лишь в пределах, в каких это необходимо для восстановления нарушенных прав и законных интересов других участников долевой собственности, в связи с чем, распространил действие данной нормы, как на требования выделяющегося собственника, так и на требования остальных участников долевой собственности.

В судебном заседании по ходатайству представителя истца была обзрена судебная строительно-техническую экспертиза № 189-с/21 от 01.07.2021 года, проведенная в рамках гражданского дела № 2-298/2021. Согласно выводам эксперта ООО «СКЭУ «ФЕНИКС» Крючковой С.В., жилой дом, расположенный по адресу: Ставропольский край, Кировский район, ст.Зольская, у.Октябрьская,41, не является жилым домом блокированной застройки, поскольку имеет общий вход, чердак, не имеет самостоятельных систем отопления, имеет единственные вводы и подключения к внешним сетям централизованных инженерных систем. Учитывая планировочные особенности жилого дома литер «А», состав его помещений, и требования, указанные ранее, следует, что разделить жилой дом в натуре в соответствии с размером долей сторон в праве общей долевой собственности на имущество или с незначительным отступлением от размера идеальных долей, с передачей в собственность каждому сособственнику определенной изолированной части дома, невозможно, так как необходимо произвести значительные строительно-монтажные работы по реконструкции жилого дома и возведению пристроек, затрагивающие несущие и конструктивные элементы жилого дома, что принесет несоразмерный ущерб строению, а также переоборудование жилых помещений в нежилые, что не соответствует требованиям Постановления Пленума Верховного Суда РСФСР от 10 июня 1980г. № 4. Производство работ по реконструкции жилого дома может повлечь за собой не только несоразмерный ущерб всему строению, но и оказать влияние на безопасность пребывания людей в жилых помещениях. Данный факт вызван тем, что исследуемый жилой дом выполнен из самана, а его техническое состояние характеризуется как ограниченно работоспособное состояние – категория технического состояния конструкций, при которой имеются дефекты и повреждения, приведшие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкции возможно при

контроле ее состояния, продолжительности и условий эксплуатации. Раздел земельного участка невозможен, так как невозможен раздел жилого дома, расположенного на нем, а также по причине неустановленных границ. Действительная рыночная стоимость, с учетом округления стоимости земельного участка, общей площадью 1430 кв.м., жилого дома с надворными строениями и сооружениями, расположенных по ул.Октябрьская,41 в ст.Зольская Кировского района Ставропольского края составила 727 533 рубля.

Данное заключение соответствует требованиям статьи 86 ГПК РФ. Исследование проводилось всесторонне и достаточно полно с учетом фактических обстоятельств дела и имеющихся в материалах гражданского дела доказательств. К заключению приложены соответствующие документы, подтверждающие компетентность эксперта, который предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 УК РФ. Заключение соответствует совокупности иных доказательств, имеющихся в материалах дела. Не доверять заключению эксперта у суда оснований не имеется.

Указание представителя ответчика о том, что заключение эксперта не может быть признано доказательством по делу, поскольку предыдущее гражданское дело оставлено без рассмотрения суд признает несостоятельным. Ходатайств о проведении повторной, либо дополнительной экспертизы сторонами не заявлялось, также ответчик не настаивал на рассмотрении предыдущего гражданского дела в отсутствие истца. В связи с чем суд оценив данное заключение эксперта в совокупности с иными доказательствами приходит к выводу о возможности положить его в основу решения суда.

Кроме того, в судебном заседании установлено, что истец Романов В.А. обеспечен другой жилой площадью, поскольку имеет в собственности жилой дом, площадью 84,4 кв.м., с кадастровым номером: 26:35:010701:160, расположенный по адресу: Ставропольский край, Кировский район, ст.Зольская, ул.Богатинская,3. Спорным жилым домом и земельным участком не пользуется, существенного интереса в использовании общего имущества не имеет, его доля в спорном жилом доме незначительна, в натуре ее выделить нельзя.

Оценив в совокупности все доказательства представленные сторонами в состязательном процессе, признав их относимыми, допустимыми, достоверными и достаточными в рамках рассматриваемого дела, суд приходит к выводу о полном удовлетворении заявленных истцом исковых требований и о возможности взыскания с Романова А.А. в пользу Романова В.А. денежную компенсацию стоимости принадлежащей истцу ? доли в праве общей долевой собственности на спорный жилой дом.

С получением компенсации собственник утрачивает право на долю в общем имуществе (пункта 5 статьи 252 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Право собственности Романова В.А. на ? долю в праве общей долевой собственности на жилой дом, расположенный по адресу: Ставропольский край, Кировский район, ст.Зольская, ул.Октябрьская,41, кадастровый № 26:35:010407:392 прекращается после получения им денежной компенсации, а право собственности Романова А.А. на ? доли в данном жилом доме возникает после выплаты денежной компенсации Романову В.А. в размере 363 766 рублей. Суд признает компенсацию в размере 363 766 рублей соразмерным возмещением принадлежащей Романову В.А. доли жилого дома и земельного участка.

Руководствуясь ст. ст. 194 - 199 ГПК РФ суд,

РЕШИЛ:

Исковые требования Романова Владимира Александровича к Романову Александру Александровичу о взыскании компенсации в размере стоимости ? доли в праве общей долевой собственности жилого дома и земельного участка, удовлетворить.

Взыскать Романова Александра Александровича, 25.11.1971 года рождения, уроженца ст.Золькой, Кировского района, Ставропольского края, проживающего по адресу: Ставропольский край, Кировский район, ст.Зольская, ул.Октябрьская,41 в пользу Романова Владимира Александровича, 29.09.1965 года рождения, уроженца ст.Зольской, Кировского района, Ставропольского края, проживающего по адресу: Ставропольский край, Кировский район, ст.Зольская, ул.Богатинская,3 денежную компенсацию стоимости принадлежащей Романову Владимиру Александровичу ? доли в праве общей долевой собственности на жилой дом и земельный участок, расположенных по адресу: Ставропольский край, Кировский район, ст.Зольская, ул.Октябрьская,41, в размере 363 766 рублей.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в судебную коллегия по гражданским делам Ставропольского краевого суда через Кировский районный суд в течение месяца со дня изготовления мотивированного решения.

Мотивированное решение изготовлено 18 октября 2021 года.

Судья

И.О. Кононов