

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

14 июля 20__ года

г. Новосибирск

Заельцовский районный суд г.Новосибирска Новосибирской области в составе
судьи Борисовой Т.Н.
при секретаре Трофимовой А.А.
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
к _____ о выделе
доли в натуре

у с т а н о в и л:

_____ обратилась в суд с иском к _____ о
 выделе доли в праве собственности на жилой дом № _____ на ул. _____ г.Новосибирска
 на основании ст.252 ГК РФ, возложить затраты по переустройству дола на собственников
 в равных долях. В исковом заявлении указала, что является собственником 1/3 доли в
 праве общей долевой собственности на дом и земельный участок, расположенные по
 указанному адресу, ответчики являются собственниками других долей – по 1/3 доли.
 Жилой дом по техническому паспорту имеет общую площадь 228 кв.метров, жилую
 площадь 157,6 кв.метров. Фактически в доме проживают _____ и лица, не
 являющиеся собственниками жилого дома и вселенные _____ 13.11.2014г.
 она направила ответчикам письма с просьбой определить порядок пользования домом
 либо выделить долю в натуре или выплатить денежную компенсацию, ответ не получила.
 Согласно технического заключения № _____ от 15.05.2014г. ООО «ЮрЖилЭксперт» по
 результатам строительно-технической экспертизы сделан вывод о возможности раздела
 жилого дома на три квартиры (доли) площадью 69,9 кв.метров, 80,7 кв.метров, 76,2
 кв.метров. Раздел возможен без нанесения ущерба имуществу и без ухудшения
 технического состояния дома, не создает угрозу жизни и здоровья граждан.

В судебном заседании истец и ее представитель заявленные требования
 поддержали. Представитель истца пояснил, что фактически помещениями 1,2, 4,5
 цокольного этажа и 10.11.12.13 первого этажа пользуется внучка _____,
 остальные помещения занимает _____, дом имеет два входа. В 2008-2009 году
 внучка _____ пристроила к дому пристройку с литером А1 и
 пристройку с литером А2, реконструкцию с истцом не согласовала.

Ответчик _____ с заявленными требованиями согласилась, подтвердила
 обстоятельства, указанные _____ и ее представителем о порядке пользования
 жилым домом, реконструкции дома.

_____ в судебное заседание не явилась, извещена. Ее представитель на
 удовлетворение заявленных требований возражала, ссылаясь на нарушения прав
 _____: за ее счет были возведены пристройки к жилому дому, которые
 являются неотделимыми улучшениями и за счет них ее доля должна быть увеличена; она
 имеет интерес в их использовании; цокольный этаж хуже, чем первый; помещения,
 выделяемые в цокольном этаже имеют меньшую площадь. На выплату компенсации за
 долю _____ ответчик согласна, но на иных условиях, чем предлагает истец.

Выслушав стороны, изучив письменные доказательства, суд пришел к выводу, что
 заявленные требования обоснованы и подлежат удовлетворению на основании ст. 252 ГК
 РФ.

Жилой дом № _____ на ул. _____ г.Новосибирска, общей площадью 228
 кв.метров, принадлежит на праве долевой собственности _____,
 _____, их доли являются равными. Право собственности истца и ответчиков
 зарегистрировано в Управлении Росреестра по Новосибирской области (л.д.15).
 Земельный участок, предназначенный для эксплуатации жилого дома площадью 1105

кв.метров, с кадастровым номером _____ принадлежит им на праве собственности в тех же долях (л.д.14).

В силу ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Он 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.

В соответствии с положениями ст. 252 ГК РФ имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними. Участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества. При недостижении 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. Несоразмерность имущества, выделяемого в натуре участнику долевой собственности на основании настоящей статьи, его доле в праве собственности устраняется выплатой соответствующей денежной суммы или иной компенсацией.

Из пояснений сторон установлено, что соглашение о порядке раздела жилого дома между участниками долевой собственности достигнуто не было.

Из п.3 ст. 252 ГК РФ следует, что участнику долевой собственности может быть отказано в выделе доли в натуре если выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности.

Под несоразмерным ущербом хозяйственному назначению строения следует понимать существенное ухудшение технического состояния дома, превращение в результате переоборудования жилых помещений в нежилые, предоставление на долю помещений, которые не могут быть использованы под жилье из-за малого размера площади или неудобства пользования ими, и т.п. (постановление Пленума Верховного Суда РФ от 10.06.1980 года №4 в редакции от 06.02.2007г. «О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом»).

Из технического паспорта на жилой дом, составленного ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» по состоянию на 04.12.2009 года, следует, что жилой дом состоит из цокольного этажа и первого этажа, имеет общую площадь 228 кв.метров, жилую площадь 157,6 кв.метров. Каждому из собственников жилого дома принадлежат по 1/3 доле в праве общей собственности, что соответствует по 76 кв.метров общей площади.

15.05.2014г. ООО «ЮрЖилЭксперт» проведена строительно-техническая экспертиза по вопросу возможности разделения в натуре жилого дома по адресу г.Новосибирск, ул. _____ (л.д.20-45). На основании предоставленного

технического паспорта на жилой дом, инженер-эксперт сделал вывод о единственно возможном варианте раздела дома на три доли без нанесения существенного ущерба разделяемому имуществу: первая часть – помещения 1, 2, 4, 5 цокольного этажа общей площадью 69,9 кв.метров, вторая часть – помещения 6, 7, 8, 9 цокольного этажа, помещения 14, 15, 16, 17 первого этажа, общей площадью 80,7 кв.метров, третья часть – помещения 10, 11, 12, 13 первого этажа общей площадью 76,2 кв.метров. Также инженер-эксперт указал перечень наименее трудозатратных и малозатратных строительно-монтажных работ.

Оснований не доверять заключению ООО «ЮрЖилЭксперт» у суда нет оснований. Заключение составлено на основании официального документа технической

инвентаризации, выводы эксперта ему не противоречат. Экспертом приведен перечень используемой литературы, в том числе Сводов правил, используемых в строительстве. Отсутствие предупреждения эксперта об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения не является основанием для признания заключения недопустимым доказательством.

Ответчиком со своей стороны не предоставлено ни одного доказательства, подтверждающего невозможность раздела жилого дома в натуре с выделом истцу помещений, соответствующих ее доле, несоразмерному ухудшению имущества или созданию угрозы жизни и здоровью граждан выделение помещений 10-14 первого этажа в собственность истца. В материалах гражданского дела также отсутствует доказательство наличия иных возможных вариантов раздела дома, соответствующих долям участников долевой собственности.

Из пояснений истца, ответчика, представителя ответчика следует, что фактически спорным имуществом не пользовалась и не пользуется в настоящее время, пользуется имуществом в большей части, чем имеет долю. Поэтому разрешить спор в полной мере учесть сложившийся порядок пользования имуществом невозможно.

Оценивая возражения на выделение истцу указанных ею помещений на 1-м этаже жилого дома, суд учитывает, что требования о выделе долей и в натуре (с определением каждой из них конкретных помещений дома) не заявлялось. Мирное соглашение о выделении истцу иных помещений дома представитель обсуждать отказалась.

Суд также учитывает, что санузел в доме один – расположен на цокольном этаже. На передачу ей в собственность этого помещения истец не претендовала. После выдела доли по варианту, предложенному истцом, значительных по затратам ремонтных работ не потребуется – необходимо будет только сделать вход с улицы в помещение №13, установить лестницу и демонтировать вход из помещения №2 в цокольном этаже в помещение №12, убрать лестницу №3.

В ходе рассмотрения дела представитель ответчика ссылаясь на необходимость учесть ее затраты на возведение двух пристроек к жилому дому, что значительно увеличивает ее долю в праве собственности на жилой дом.

В связи с тем, что за , и право собственности зарегистрировано в равных долях, на дату рассмотрения спора отсутствует вступившее в законную силу решение суда о признании за права собственности на жилой дом в доле большей, чем 1/3, суд считает данные доводы не заслуживающими внимания.

Поскольку согласно ст. 249 ГК РФ каждый участник общей долевой собственности обязан нести расходы по содержанию имущества соразмерно со своей долей, суд относит затраты на проведение работ по выделу доли должны распределяться судом между сторонами с учетом принадлежащих им долей (постановление Пленума Верховного Суда РФ от 10.06.1980 года №4 в редакции от 06.02.2007г. «О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом»).

Выдел участнику общей собственности принадлежащей ему доли означает передачу в собственность истцу определенной изолированной части жилого дома и построек хозяйственного назначения, соответствующих его доле, а также означает утрату им права на эту долю в общем имуществе (ст. 252 ГК РФ).

Выдел доли не прекращает право общей долевой собственности на часть жилого дома у и , не препятствует им совместно использовать принадлежащие на их доли часть жилого дома общей площадью 151,8 кв.метров. Учитывая это обстоятельство суд не учитывает довод представителя ответчика о выделении ей помещений общей площадью менее принадлежащей на

ее долю, а также только помещений цокольного этажа.

Руководствуясь ст. 194-199 ГПК РФ

Р Е Ш И Л:

Требования удовлетворить.

Выделить в собственность следующие помещения

жилого дома № на ул. г.Новосибирска: № площадью 13,6 кв.метров, № площадью 14,9 кв.метров, № площадью 28,9 кв.метров, № площадью 18,8 кв.метров (нумерация и площадь согласно техническому паспорту ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» по состоянию на 04.12.2009г), соответствующие ее доле в праве собственности на жилой дом № на ул. г.Новосибирска.

Расходы по переустройству, перепланировке дома, связанные с выделением доли возложить на

в равных долях.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Новосибирский областной суд в течение месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме через Заельцовский районный суд г.Новосибирска.

Судья:

Т.Н. Борисова

Решение изготовлено в окончательной форме 21.07.2014г.

Копия верна. Подлинное решение находится в гражданском деле № в Заельцовском районном суде г.Новосибирска.

Судья:

Секретарь:

