

**РЕШЕНИЕ**  
Именем Российской Федерации

27 ноября 2014 года  
г. Слободской Кировской области

Слободской районный суд Кировской области в составе председательствующего судьи Соловей А.В. при секретаре Маракулиной К.И., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску К [ ] к К [ ]

П [ ] об определении порядка пользования жилым домом и по встречному иску К [ ]  
П [ ] к К [ ] о  
взыскании денежной компенсации за долю в доме,

**УСТАНОВИЛ:**

истец К [ ] обратился в суд с иском к ответчикам К [ ]  
К [ ] П [ ] указывая, что на основании свидетельства о государственной регистрации права от 28.05.2014 года, он является собственником 3/8 долей в праве общей долевой собственности на жилой дом, расположенный по адресу: Кировская область, Слободской район,

Другими собственниками данного жилого дома являются ответчики: К [ ] у которого 3/8 доли в праве общей долевой собственности, К [ ] имеющая 1/8 долю в праве общей долевой собственности, П [ ] имеющая 1/8 долю в праве общей долевой собственности на указанный жилой дом.

Истец указал, что он один фактически проживает в данном доме, содержит его. Ответчики, как собственники указанного жилого помещения, не занимаются ремонтом жилого дома, не поддерживают его в надлежащем состоянии.

Поскольку отсутствует соглашение об определении порядка пользования жилым домом между собственниками, Корякин просил суд в исковом заявлении определить порядок пользования жилым домом № 22, расположенным по [ ] Слободского района Кировской области с закреплением за ним права пользования жилыми комнатами площадью 18.9 кв.м. и 8.1 кв.м., за К [ ]

- пользование комнатой площадью 11,3 кв.м., а К [ ] и П [ ] передать в совместное пользование жилую комнату площадью - 13,4 кв.м.

В процессе судебного разбирательства К [ ] представил договор дарения, свидетельство о государственной регистрации права, из которых следует, что его доля в доме увеличилась до 6/8 доли за счет

передачи ему в дар К своей доли.

При этом истец уточнил исковые требования, отказался от иска к К снова просил передать ответчикам комнату площадью 13,4 м<sup>2</sup>, что соответствует их долям, а за собой закрепить остальные жилые помещения.

Общую стоимость спорного жилого дома Корякин определил согласно заключения ООО ТПФ «Тройка» в 988 000 рублей.

В судебном заседании встречные истцы П и К пояснили суду, что они не заинтересованы в своих долях собственности в спорном доме, их доли незначительны, составляют по 6,46 м<sup>2</sup> жилой площади у каждой, что в силу незначительности не дает возможности реализации права пользования жилым помещением, поэтому просили выплатить К каждой из них компенсацию за долю в размере 204000 рублей, определив согласно заключения ИП Марьина В.А. общую стоимость дома в 1 632 000 рублей.

В судебном заседании каждая из сторон поддержала представленные заключения об оценке дома, не согласившись с оценкой другой стороны.

Допрошенный в судебном заседании в качестве специалиста Марьин В.А. показал, что определение рыночной стоимости дома производилось сравнительным методом по рынку продаж аналогичного жилья в аналогичном регионе области. Марьин полагает, что большая стоимость жилого дома, указанная в заключении ООО ТПФ «Тройка» образовалась из-за включения в расчет объектов недвижимости с большей ценой квадратного метра.

Согласно письменного пояснения суду ООО ТПФ «Тройка» расчет стоимости дома также производился сравнительным методом.

В целях устранения противоречий сторон по оценке жилого дома, судом назначена по делу судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено специалистам ООО ЭКФ «Экскон».

Согласно заключению эксперта стоимость дома составляет 1296000 рублей, следовательно, 1/8 доли стоимости дома составит 162 000 рублей.

Выслушав доводы сторон, представителя К изучив материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно представленных суду документов К владеет на праве собственности на основании выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 26.08.2014 года (л.д.187т.1) 6/8 долями в общей долевой собственности на жилой дом по адресу: Кировская область, Слободской район, дер. Зониха ул. Набережная д. 22. Пестова С.С. владеет на праве собственности на основании свидетельств о наследстве по закону от 18 июля 2012 года (л.д.40-42 т.1) 1/8 долей в общей долевой собственности на жилой дом по адресу: Кировская область, Слободской район , дер. Зониха К владеет на праве собственности на основании свидетельств о наследстве по закону от 18 июля 2012 года (л.д.83-84 т.2)) 1/8 долей в общей долевой собственности

Доли сторон в натуре не выделены.

В силу ст. 247 ГК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности осуществляется по соглашению всех ее участников, а при не достижении 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.

На основании ч.1 ст. 288 ГК РФ собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением.

В соответствии с ч. 1 ст. 30 ЖК РФ собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жильм помещением в соответствии с его назначением и пределами его пользования, которые установлены настоящим Кодексом.

В соответствии со ст. 35 Конституции РФ право частной собственности охраняется законом. Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами.

В силу 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.

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.

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. 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, содержащихся в п. 36 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ N 8 от 01 июля 1996 года «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», при невозможности раздела имущества между всеми участниками общей собственности либо выдела доли в натуре одному или нескольким из них суд по требованию выделяющегося собственника вправе обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему денежную компенсацию, с получением которой собственник утрачивает право на долю в общем имуществе.

Таким образом, применение положений п. 4 ст. 252 ГК РФ возможно лишь в случае одновременного наличия всех перечисленных законодателем условий: доля собственника незначительна, в натуре ее выделить нельзя, собственник не имеет существенного интереса в использовании общего имущества.

Закрепляя в названной норме 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.

Судом установлено и неоднократно отмечено самим Корякиным и его представителем в процессе судебного разбирательства, что спорным жилым домом владеет фактически он один, данный дом для него является постоянным местом жительства, при этом, часть доли в собственности на дом образовалась в порядке приватизации жилого помещения. Доля Королей и Пестовой незначительна. Они не помогают в ремонте дома и ни каким другим образом не участвуют в содержании общего имущества.

В то же время К и П получили по 1/8 доли каждая в порядке наследования, в данном жилом помещении не проживают с молодости, т.е. после образования своих семей, имеют другое постоянное место жительства.

В соответствии с техническим паспортом жилого дома (л.д.8-12 т.1) дом имеет общую площадь 75,7 м<sup>2</sup>, жилую площадь – 51,7 м<sup>2</sup>, состоит из 4-х жилых комнат площадью 18,9 м<sup>2</sup>., 11,3 м<sup>2</sup>., 13,4 м<sup>2</sup> и 8,1 м<sup>2</sup>., а также кухни площадью 13,8 м<sup>2</sup>., коридора площадью 8,8 м<sup>2</sup>. и санузла площадью 1,4 м<sup>2</sup>.

Доля каждой из выделяющихся собственниц составляет по 9,46 м<sup>2</sup> общей площади или по 6,46 м<sup>2</sup> жилой площади, что говорит о невозможности выдела в натуре каждой из выделяющихся собственниц жилого помещения в доме, пригодного к использованию по назначению, т.е. для проживания.

Передача в общую собственность П и К комнаты

площадью 13,4 м<sup>2</sup>, при отсутствии их согласия на совместное использование своих долей нарушит права К и П, при этом не приведет и к улучшению положения истца, так как К и П в силу невозможности использования указанной комнаты по назначению, будут не заинтересованы в поддержании и всего дома в технически исправном состоянии.

Из материалов дела усматривается, что до обращения сторон в суд, П и К в спорном жилом доме по адресу Слободской район, длительное время не проживали, в приватизации дома не участвовали, плату по коммунальным услугам за принадлежащую каждой 1/8 долю не вносили, искют для постоянного проживания другие жилые помещения. Требование к Коринину о вселении в жилое помещение, определении порядка пользования общим имуществом не заявляли и не заявляют в настоящих временах.

Указанные обстоятельства свидетельствуют об отсутствии у П и К существенного интереса в использовании их долей в спорном жилом помещении по назначению.

Учитывая изложенное, принимая во внимание, что доли К и П в праве общей долевой собственности на спорное жилое помещение незначительны; их выдел каждой из собственниц в натуре невозможен, проживание же одного К в спорном жилом помещении предоставит ему возможность пользоваться всем домом, то есть большей площадью, чем находится в его собственности, что противоречит требованиям ст. 209 ГК РФ, и существенно нарушит права К и П по распоряжению наследственным имуществом, суд, находит необходимым в иске К к К и П об определении порядка пользования жилым домом по адресу Кировская область, Слободской район, путем передачи в пользование К и П жилой комнаты площадью 13,4 м<sup>2</sup> отказать.

Иск К П к К о взыскании денежной компенсации за долю в доме частично удовлетворить.

При определении размера компенсации истцам их долей в собственности, суд исходит из заключения судебной оценочной экспертизы, проведенной специалистами ООО «Экскон» (л.д.7-74 т.2), как наиболее обоснованного и мотивированного по сравнению с заключениями представленными в суд сторонами. Следовательно, размер компенсации каждой из истцов составит по 162 000 рублей.

Согласно ч.5 ст.252 ГК РФ с получением компенсации в соответствии с настоящей статьей собственник утрачивает право на долю в общем имуществе.

Таким образом, суд считает необходимым прекратить право собственности на 1/8 долю в праве общей долевой собственности жилого дома К и П после получения ими компенсации за их доли в имуществе, и передать полностью весь жилой дом в собственность К.

В судебном заседании ООО «Экскон» заявлено расходов за

составление экспертного заключения об оценке рыночной стоимости дома в сумме по 5000 рублей с каждой.

Суд считает подлежащим удовлетворению требование эксперта истца о взыскании с К и П расходов за составление заключения об оценке рыночной стоимости дома в сумме по 5000 рублей с каждой, так как заключением эксперта опровергнуты доводы о стоимости дома той и другой стороны, определением суда от 30 сентября 2014 года оплата стоимости экспертизы возлагалась на стороны равными долями, свою долю из стоимости экспертизы в 15000 рублей Корякин уплатил.

Суд считает возможным освободить К от доплаты государственной пошлины по делу, учитывая его материальное положение и факт оплаты госпошлины в 200 рублей.

Руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ

РЕШИЛ:

В иске К Александру Сергеевичу к К Валентине Сергеевне, П Светлане Сергеевне об определении порядка пользования жилым домом по адресу Кировская область, Слободской район, дер. Зониха путем передачи в пользование К Валентине Сергеевне и П Светлане Сергеевне жилой комнаты площадью 13,4 м<sup>2</sup> отказать.

Иск К Валентины Сергеевны, П Светланы Сергеевны к Корякину Александру Сергеевичу о взыскании денежной компенсации за долю в доме частично удовлетворить.

Обязать К Александра Сергеевича выплатить К Валентине Сергеевне компенсацию стоимости 1/8 доли жилого дома по адресу Кировская область, Слободской район, в размере 162 000 рублей.

Обязать К Александра Сергеевича выплатить П Светлане Сергеевне компенсацию стоимости 1/8 доли жилого дома по адресу Кировская область, Слободской район, в размере 162 000 рублей.

Право собственности К Валентины Сергеевны на 1/8 долю жилого дома по адресу Кировская область, Слободской район, дер. Зониха прекратить после получения ею компенсации в размере 162 000 рублей.

Право собственности П Светланы Сергеевны на 1/8 долю жилого дома по адресу Кировская область, Слободской район, дер. Зониха прекратить после получения ею компенсации в размере 162 000 рублей.

Признать право собственности К Александра Сергеевича на жилой дом по адресу Кировская область, Слободской район, дер. Зониха после выплаты им компенсации К Валентине Сергеевне и П Светлане Сергеевне в размере по 162 000 рублей каждой.

От оплаты госпошлины в доход государства К Александра Сергеевича освободить.

Взыскать с К Валентины Сергеевны и П Светланы  
Сергеевны в пользу Общества с ограниченной ответственностью ЭКФ  
«Экскон» стоимость экспертизы по 5000 (пять тысяч) рублей с каждой с  
зачислением на расчетный счет 40702810100140000369 Кировский ФАКБ  
"Связь-банк" г.Киров, корр. счет 30101810200000000763 БИК 043304763  
ИНН 4346050411 ОКОНХ 83300 ОКПО 49606292

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в  
Кировский областной суд путем подачи апелляционной жалобы через  
Слободской районный суд в течение месяца со дня изготовления  
мотивированного решения суда.

Судья : подпись А.В.Соловей.

Копия верна судья -

