

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

23 апреля 2021 года

город Тула

Советский районный суд г. Тулы в составе:
председательствующего Пивак Ю.П.,
при секретаре Тимергалиевой Э.Ф.,
с участием представителя истца по доверенности Масько Ю.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело (УИД) № 71RS0028-01-2020-003291-29 (производство № 2-48/2021) по исковому заявлению Драгуновой Ирины Владимировны к Калининой Диане Владимировне, Калинину Анатолию Владимировичу, Хентовой Марии Владимировне, Администрации г. Тулы, открытому акционерному обществу фирма «РЭМС» о признании доли незначительной, о выплате участнику долевой собственности денежной компенсации, о прекращении права долевой собственности, признании права собственности, сохранении квартиры в перепланированном состоянии,

установил:

Драгунова И.В., с учетом уточнения в порядке ст. 39 ГПК РФ, обратилась в суд с иском к Калининой Д.В., Калинину А.В., Администрации г. Тулы, ОАО фирма «РЭМС» о признании доли незначительной, о выплате участнику долевой собственности денежной компенсации, о прекращении права долевой собственности, признании права собственности, сохранении квартиры в перепланированном состоянии. В обоснование заявленных требований истец указала, что ей принадлежит 9/10 доли в праве общей долевой собственности в квартире, с кадастровым номером 71:30:040207:747, расположенной по адресу: г. Тула, проспект Ленина, д. 72, кв. 8. Право собственности истца на принадлежащую ей долю в праве возникло в порядке наследования, после смерти мужа – Калинина Владимира Анатольевича, умершего 16.01.2020. Другими наследниками к имуществу Калинина В.А. являются его родители: отец – Калинин Анатолий Владимирович и мать – Калинина Дианна Владимировна Их доли в праве общей долевой собственности на спорную квартиру составляют по 1/20 у каждого. В спорном жилом помещении ответчики на регистрационном учете никогда не состояли. Калинины А.В. и Д.В. не проживали и не пользовались данной квартирой. В настоящий момент ответчики проживают в городе Санкт-Петербурге. Впоследствии Калинины А.В. и Д.В. продали принадлежащие им доли в квартире Хентовой М.В., которой стала принадлежать 1/10 доли в квартире. Наследодателем Калининым В.А. при жизни была произведена перепланировка квартиры, в результате которой квартира имеет следующие характеристики: общая площадь спорного жилого помещения трехкомнатной квартиры составляет 55,9 кв. м, в том числе жилая площадь - 39,5 кв. м, вспомогательная площадь 16,4 кв. м. В соответствии с техническим заключением ГУ ТО «ОБЛАСТНОЕ БТИ» от 26.10.2020 №06-06580, выполненные работы по перепланировке не представляют собой угрозу жизни и здоровью проживающих в помещении граждан. Просит суд признать незначительной, принадлежащую Хентовой М.В. 1/10 доли в праве на квартиру, с кадастровым номером 71:30:040207:747, расположенную по адресу: г. Тула, проспект Ленина, д. 72, кв. 8;

прекратить право собственности Хентовой М.В. на 1/10 доли в праве собственности в квартире, с кадастровым номером 71:30:040207:747, расположенную по адресу: г. Тула, проспект Ленина, д. 72, кв. 8, возложив на Драгунову И.В. обязанность выплатить Хентовой М.В. за указанную долю денежную компенсацию в сумме рыночной стоимости 1/10 доли в праве на спорную квартиру, в соответствии с заключением экспертизы, назначенной судом; признать за Драгуновой И.В. право собственности на 1/10 доли в праве общей долевой собственности на квартиру, с кадастровым номером 71:30:040207:747, расположенную по адресу: г. Тула, проспект Ленина, д. 72, кв. 8. Сохранить квартиру в перепланированном состоянии общей площадью 55,9 кв.м, жилой 39.5 кв.м, вспомогательной 16,4 кв.м.

Определением суда от 23.12.2020 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Управление Росреестра по Тульской области.

Определением суда от 21.01.2021 к участию в деле в качестве соответчика привлечена Хентова Мария Владимировна.

Истец Драгунова И.В. в судебное заседание не явилась, о времени и месте рассмотрения дела извещена надлежащим образом.

В судебном заседании представитель истца Масько Ю.В. заявленные иски требования поддержал, которые просили удовлетворить по основаниям и доводам, изложенным в исковом заявлении.

Представитель ответчика ОАО фирма «РЭМС» в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен, представил заявление о рассмотрении дела без участия представителя.

Ответчики Калинина Д.В., Калинин А.В., Администрация г. Тулы, Хентова М.В. в судебное заседание не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом.

В судебном заседании 16.03.2021 ответчик Хентова М.В. указала на сохранение своего интереса в пользовании указанной квартирой и не достижение с истцом Драгуновой И.В. соглашения о порядке пользования недвижимым имуществом, в связи с чем, просила оставить исковое заявление без удовлетворения.

Представитель третьего лица Управления Росреестра по Тульской области в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом, в ранее поданном ходатайстве просил рассматривать дело в его отсутствие, оставил разрешение заявленных требований на усмотрение суда.

Выслушав объяснения представителя истца по доверенности Масько Ю.В., исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии со 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.

Согласно части 1 и 4 статьи 17 ЖК РФ жилое помещение предназначено для проживания граждан. Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов, проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В соответствии с частью 2 статьи 25 ЖК РФ перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

В силу части 1 и 2 статьи 26 ЖК РФ перепланировка жилого помещения проводится с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения. Для проведения перепланировки жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения перепланированного жилого помещения представляет необходимые для этого документы.

Частью 4 статьи 29 ЖК РФ предусмотрено, что на основании решения суда помещение в многоквартирном доме может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

Как следует из материалов дела, истцу Драгуновой И.В. принадлежит 9/10 доли в праве общей долевой собственности в квартире, расположенной по адресу: г. Тула, проспект Ленина, д. 72, кв. 8.

Право собственности истца на принадлежащую ей долю в праве возникло в порядке наследования, после смерти мужа Калинина Владимира Анатольевича, умершего 16.01.2020, что подтверждается свидетельством о праве на наследство по завещанию от 22.07.2020 года 71/17-н71-2020-1-923, свидетельством о праве собственности на долю в общем совместном имуществе супругов, выдаваемое пережившему супругу от 22.07.2020 года 71/17н71-2020-1-922.

Собственником 1/10 доли в праве на спорную квартиру на основании договора дарения долей квартиры от 17.12.2020 года является Хентова М.В.

Наследодателем Калининым В.А. при жизни была произведена перепланировка квартиры.

В представленном в материалы дела техническим заключением ГУ ТО «ОБЛАСТНОЕ БТИ» от 26.10.2020 №06-06580 указано, что в процессе перепланировки произошло изменение внутренней конфигурации жилого помещения за счет демонтажа:

- несущих перегородок с дверным блоком между жилой комнатой (помещение 1) площадью 12,0 кв.м и шкафом (помещение 2) площадью 0,8 кв.м, изменена конфигурация и площадь помещений;

- дверного блока в несущей перегородке между жилой комнатой (помещение 6) площадью 16,9 кв.м и коридором (помещение 9) площадью 4,5 кв.м и выполнено устройство раздвижных дверей с креплением «пол-потолок» в расширенный дверной проем со сдвигом вдоль стены.

В результате выполненной перепланировки площадь жилой комнаты (помещение 1 на поэтажном плане после перепланировки) увеличилась и составила 12,4 кв.м, площадь шкафа (помещение 3 на поэтажном плане после перепланировки) и коридора (помещение 4 на поэтажном плане после перепланировки) изменились за счет уточнения размеров.

Как следует из технического заключения, перепланировка квартиры носит внутренний характер, помещения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома не затронуты. Квартира №8 является изолированным помещением, которое состоит из трех жилых комнат и помещений вспомогательного использования, пригодно для проживания и соответствует

Постановлению Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 №47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым». Выполненные работы по перепланировке не затрагивают несущие конструкции здания, не влияют на их несущую способность и деформативность, не ведут к нарушению в работе инженерных систем, ухудшению воздухообмена помещения, сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, ухудшению условий эксплуатации и проживания граждан и не представляют собой угрозу жизни и здоровью проживающих в помещении граждан

Таким образом, в соответствии с техническим паспортом, в настоящий момент квартира, расположенная по адресу: г. Тула, проспект Ленина, д. 72, кв. 8 имеет следующие характеристики: общая площадь жилого помещения трехкомнатной квартиры составляет 55,9 кв. м, в том числе жилая площадь – 39,5 кв. м, вспомогательная площадь – 16,4 кв.м.

В свою очередь, ответчик каких-либо доводов и доказательств, опровергающих выводы, изложенные в указанном заключении, суду, не представил.

Принимая во внимание вышеуказанные нормы жилищного законодательства, с учетом представленных истцом доказательств, имеющих существенное значение для разрешения данного дела, суд приходит к выводу о том, что перепланировка, произведенная в квартире не нарушает прав и законных интересов, проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства и не создает угрозу их жизни или здоровью, следовательно, иск в данной части подлежит удовлетворению.

В силу ст. 35 Конституции Российской Федерации право частной собственности охраняется законом. Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами. Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда.

В соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Согласно ст. 244 Гражданского кодекса Российской Федерации имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность). Общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона.

В соответствии с п. 1 ст. 246 Гражданского кодекса Российской Федерации распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

В силу ст. 247 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Из материалов дела усматривается, что стороны являются сособственниками квартиры № 8 в доме № 72 по проспекту Ленина города Тулы: истец Драгунова И.В. в размере 9/10 долей в праве общей долевой собственности, ответчик Хентова М.В. в размере 1/10 доли в праве общей долевой собственности, что не оспаривается сторонами и подтверждается выпиской из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Жилое помещение представляет собой трехкомнатную квартиру с тремя изолированными комнатами, общей площадью 55,9 кв. м, в том числе жилая площадь - 39,5 кв. м, вспомогательная площадь - 16,4 кв. м.

В обоснование заявленных требований истец указала на незначительность доли ответчика и отсутствие у последней существенного интереса в использовании квартиры, что, по ее мнению, является основанием для выплаты ей компенсации стоимости 1/10 доли в праве общей долевой собственности в порядке ст. 252 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии со ст. 252 Гражданского Кодекса Российской Федерации имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними (п. 1).

Участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества (п. 2).

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 (п. 3).

Согласно абзацу второму пункта 4 статьи 252 Гражданского кодекса Российской Федерации выплата участнику долевой собственности остальными собственниками компенсации вместо выдела его доли в натуре допускается с его согласия, однако в исключительных случаях суд может принять решение о выплате денежной компенсации истцу, требующему выдела доли в натуре, без его согласия: в частности, если доля собственника незначительна, не может быть реально выделена и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, суд может и при отсутствии его согласия на компенсацию доли в натуре обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему соответствующую компенсацию.

Следовательно, применение правила абзаца второго пункта 4 статьи 252 Гражданского кодекса Российской Федерации возможно при наличии одновременного всех перечисленных законодателем условий. При этом законодатель исходит из исключительности таких случаев, их допустимости только при конкретных обстоятельствах и лишь в тех 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.

С получением компенсации в соответствии с настоящей статьей собственник утрачивает право на долю в общем имуществе (п. 5 ст. 252 ГК РФ).

В соответствии с п. 36 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 6/8 «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.

В исключительных 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 (пункт 4 статьи 252 Кодекса).

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в Определении от 26.05.2011 № 681-О-О, от 21.04.2011 № 517-О-О, в случае, 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. Положения абзаца второго пункта 3 статьи 252 ГК РФ призваны обеспечить необходимый баланс интересов участников долевой собственности в ситуациях, когда сложившиеся отношения между участниками долевой собственности не позволяют разрешить конфликт иным способом.

Указанное жилое помещение бесспорно относится к неделимому имуществу, доля Хентовой М.В. в размере 1/10 долей в праве общей долевой собственности спорной квартиры является незначительной, ответчик Хентова М.В. вопреки своим возражениям, не имеет интереса к своей доле в праве собственности, не зарегистрирована в квартире, фактически в ней не проживает, вселяться и проживать в спорном жилом помещении не намерена.

Ответчик Хентова М.В. не заинтересована в пользовании спорной квартирой, так как постоянно проживает по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Маршала Казакова, д. 50, корп. 1, кв. 538, является собственником указанной двухкомнатной квартиры, общей площадью 60 кв. м, в которой проживает вместе с мужем и двумя детьми, а истец проживает в спорной квартире, несет бремя по ее содержанию, использует исключительно по назначению (для своего проживания и проживания своей семьи). Ответчик не является членом семьи истца.

Таким образом, ответчик имеет право на получение от собственника

недвижимости Драгуновой И.В. денежной компенсации за долю в общем имуществе.

Определением суда от 16.03.2021 в целях установления рыночной стоимости 1/10 доли в праве общей долевой собственности в квартире, с кадастровым номером 71:30:040207:747, расположенной по адресу: г. Тула, проспект Ленина, д. 72, кв. 8, была назначена судебная экспертиза.

В соответствии с заключением эксперта ФБУ Тульская лаборатория судебной экспертизы Минюста России от 12.04.2021 № 470 рыночная стоимость 1/10 доли в квартире, площадью 55,9 кв. м, адрес: г. Тула, проспект Ленина, д. 72, кв. 8, кадастровый номер 71:30:040207:747, на дату проведения экспертизы составляет: 500 600 руб. ($5\ 006\ 000 \cdot 1/10 = 500\ 600$ руб.). Рыночная стоимость 1/10 доли квартиры № 8, подлежащей выплате в случае продажи доли без выдела составит: 350 420 руб.

Данное заключение экспертизы отвечает принципам относимости, допустимости, поскольку экспертиза проведена в соответствии с требованиями закона, не противоречит материалам дела, заключение представляет собой полный и последовательный ответ на поставленный перед экспертом вопрос, неясностей и противоречий не содержит, выводы эксперта основаны на представленных материалах гражданского дела, исполнено экспертом, имеющим достаточный стаж работы в оценочной деятельности, имеющего образование, необходимое для производства экспертизы, эксперт предупрежден об ответственности по ст. 307 УК РФ, вследствие чего оснований не доверять указанному экспертному заключению у суда не имеется. Экспертиза соответствует требованиям ст.ст. 59, 60, 84,86 ГПК РФ.

Исходя из одновременного наличия в данном случае всех условий, необходимых для осуществления выплаты участнику долевой собственности другим собственником компенсации вместо выдела его доли в натуре, а именно: незначительность доли, за которую выплачивается компенсация; невозможность выделить ее в натуре; отсутствие у сособственника заинтересованности в использовании общего имущества, с учетом положений ст. 252 ГК РФ, суд приходит к выводу об удовлетворении заявленных истцом требований.

Таким образом, в пользу ответчика Хентовой М.В. с истца Драгуновой И.В. подлежит взысканию компенсация за 1/10 доли в праве общей долевой собственности в размере 350 420 руб.

С момента получения Хентовой М.В. данной компенсации право собственности Хентовой М.В. на 1/10 доли в праве общей долевой собственности на квартиру по адресу: г. Тула, проспект Ленина, д. 72, кв. 8 подлежит прекращению.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.194-199 ГПК РФ, суд

решил:

исковые требования Драгуновой Ирины Владимировны удовлетворить.

Сохранить в перепланированном состоянии квартиру с кадастровым номером 71:30:040207:747, расположенную по адресу: г.Тула, пр. Ленина, д. 72, кв. 8 общей площадью 55,9 кв.м, жилой площадью 39,5 кв.м, вспомогательной площадью 16,4 кв.м.

Признать 1/10 доли, принадлежащей Хентовой Марии Владимировны в праве общей долевой собственности в квартире по адресу: г.Тула, пр. Ленина, д. 72, кв. 8, с кадастровым номером 71:30:040207:747, незначительной.

Взыскать с Драгуновой Ирины Владимировны, 13.11.1974 года рождения, место рождения г. Рязань, зарегистрированной по адресу: г.Тула, ул. Оружейная, д.2Б, кв.25, в пользу Хентовой Марии Владимировны, 27.06.1982 года рождения, место рождения гор. Ленинград, зарегистрированной по адресу: г.Санкт-Петербург, ул. Маршала Казакова, д.50, корп.1, кв.538 компенсацию за 1/10 доли в праве общей долевой собственности на квартиру по адресу: г.Тула, пр. Ленина, д. 72, кв. 8, с кадастровым номером 71:30:040207:747, в размере 350 420 руб.

Прекратить право собственности Хентовой Марии Владимировны на 1/10 доли в праве общей долевой собственности на квартиру по адресу: г.Тула, пр. Ленина, д. 72, кв. 8, с кадастровым номером 71:30:040207:747.

Признать за Драгуновой Ириной Владимировной право собственности на 1/10 доли в праве общей долевой собственности на квартиру по адресу: г.Тула, пр. Ленина, д. 72, кв. 8, с кадастровым номером 71:30:040207:747.

Решение может быть обжаловано в судебную коллегия по гражданским делам Тульского областного суда путем подачи апелляционной жалобы через Советский районный суд г. Тулы в течение месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме.

Решение принято судом в окончательной форме 30.04.2021

Председательствующий

РЕШЕНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ
НЕ ВСТУПИЛО
В ЗАКОННУЮ СИЛУ

