



**КИРОВСКИЙ РАЙОННЫЙ СУД ГОРОДА УФЫ РЕСПУБЛИКИ  
БАШКОРТОСТАН**

Дело № 2-6084/2014

**РЕШЕНИЕ**

Именем Российской Федерации

22 декабря 2014г.

Кировский районный суд города Уфы Республики Башкортостан в составе председательствующего судьи Шакирова А.С. при секретаре Хисамовой А.Ф.,

с участием истцов ФИО2, ФИО3, их представителя ФИО7 действующей на основании устного заявления, представителя ответчиков ФИО4, ФИО5 – ФИО9 действующего на основании доверенностей от 16.01.2012г.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ФИО2, ФИО3 к ФИО4, ФИО5 о выделе доли из общего имущества в натуре,

**УСТАНОВИЛ:**

ФИО2, ФИО3 обратились в суд с указанным иском прося выделить в натуре принадлежащие им 7/9 долей из общего имущества состоящее из <адрес> в г. Уфе под литерами А, А1, А2, А3, а, общей площадью 74,4 кв.м.

В обоснование заявленных требований истцы указывают, что являются собственниками 7/9 долей дома общей площадью 74,4 кв.м., в том числе жилой площадью 64,3 кв.м., по <адрес> г. Уфе. ФИО3 принадлежит 1/3 доля в указанном доме в соответствии с договором дарения от 10.10.2001г., ФИО2 в порядке наследования после смерти отца ФИО1 перешло право собственности на 2/3 долей в праве общей собственности на указанный дом. Однако решением Кировского районного суда г. Уфы от ДД.ММ.ГГГГ удовлетворены исковые требования ФИО4 и ФИО5 к ФИО2 об установлении факта принятия наследства после смерти ФИО1, умершего 14.01.2005г., свидетельство о праве на наследство по закону после смерти ФИО1, выданное ФИО2 на 2/3 доли в праве собственности на дом аннулировано, за ФИО4 и ФИО5 признано право собственности на 1/9 долю в праве собственности на дом за каждой. Решение суда вступило в законную силу 01.10.2012г. ДД.ММ.ГГГГ нотариусом ФИО8 на имя ФИО2 выдано новое свидетельство о праве на наследство по закону после смерти ФИО1 на 4/9 долей в праве общей собственности на дом. Также указывают, что в 2004 году в связи с аварийным состоянием часть дома под лит. А4,а1 были снесены и на их месте возведены самовольные постройки под лит. А5, а2, общей площадью 30,9 кв.м. Вступившим в законную силу решением мирового судьи по Кировскому району г. Уфы от 18.08.2010г. право собственности на самовольные постройки признаны за ФИО2 и ФИО3. Истцы указывают, что фактически занимают помещения в пристрое под лит. А5, а2, площадью 30,9 кв.м., а также комнату площадью 17,2 кв.м. в литере А3 и комнату площадью 17,8 кв.м. в литере А1. Ответчики с семьями фактически занимают две комнаты площадью 14,2 и 15,1 кв.м. в литере А,, кухню площадью 10,1 кв.м. в литере А2,, и веранду площадью 9,7 кв.м. под литерой «а» Истцы указывают, что не согласны с подобным размещением в доме, поскольку оно нарушает их права. Добровольно произвести раздел дома ответчики не желают.

В судебном заседании истцы ФИО2, ФИО3 заявленные исковые требования поддержали, просили суд их удовлетворить по основаниям, изложенным в иске.

Представитель истцов ФИО7, в судебном заседании исковые требования также поддержала, просила суд их удовлетворить.

Ответчики ФИО4, ФИО5 в судебное заседание не явились, о месте и времени рассмотрения дела извещены надлежаще, просили рассмотреть дело в их отсутствие.

Учитывая участие в деле их представителя, суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие ФИО4, ФИО5

Представитель ответчиков ФИО9, действующий на основании нотариально удостоверенных доверенностей, с исковыми требованиями не согласился, просил в их удовлетворении отказать. В материалы дела представлены письменные возражения с указанием на то, что истцы просят выделить в натуре долю в размере 7/9 долей, которая в праве общей собственности на спорный жилой дом не существует. Также указано, что выдел в натуре долей, принадлежащих истцам, не возможен, так как в результате выдела общему имуществу будет причинен несоразмерный ущерб, а именно оставшаяся часть общего имущества перестанет отвечать требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, что повлечет невозможность его использования по целевому назначению, истцами не доказана техническая возможность раздела инженерных коммуникаций (газоснабжения, отопления, водоснабжения), в связи с чем просил в удовлетворении иска отказать.

Выслушав объяснения сторон, исследовав материалы гражданского дела, суд находит исковые требования не подлежащими удовлетворению исходя из следующего.

Судом установлено, что собственниками жилого дома, расположенного по адресу: г. Уфа, <адрес>, лит. А, А1, А2, А3, а, общей площадью 74,4 кв.м., являются ФИО2 с долей в праве общей собственности в размере 4/9 долей (свидетельство о государственной регистрации права от 31.07.13г. <адрес>), ФИО3 с долей в праве общей собственности в размере 1/3 (3/9) доли (свидетельство о государственной регистрации права от 09.11.01г. 02-УФ 152559), ФИО4 с долей в праве общей собственности в размере 1/9 доли (решение Кировского районного суда г. Уфы от ДД.ММ.ГГГГг. о признании права собственности в порядке наследования), ФИО5 с долей в праве общей собственности в размере 1/9 доли (решение Кировского районного суда г. Уфы от ДД.ММ.ГГГГг. о признании права собственности в порядке наследования).

Кроме того ФИО3 является собственником 1/3 доли, ФИО10 собственником 2/3 доли в праве собственности на пристрой литеры А5, а2 площадью 30,9 кв.м. по указанному адресу, в отношении которых требований о выделе не заявлено.

Согласно имеющейся в материалах дела справки о регистрации, на регистрационном учете по месту жительства в указанном жилом доме состоят: ФИО2, ФИО5, ФИО4 и их несовершеннолетние дети ФИО11, 22.08.2013г.р., и ФИО12, 03.12.2013г.р.

Как установлено судом и не оспаривается сторонами истцы фактически занимают помещения в пристрое под лит. А5, а2, площадью 30,9 кв.м., а также комнату площадью 17,2 кв.м. в литере А3 и комнату площадью 17,8 кв.м. в литере А1. Ответчики с семьями фактически занимают две комнаты площадью 14,2 и 15,1 кв.м. в литере А,., кухню площадью 10,1 кв.м. в литере А2,., и веранду площадью 9,7 кв.м. под литерой «а»

В ходе рассмотрения дела истцами представлен возможный, по их мнению, вариант выдела доли, а именно передачи в собственность истцов комнаты площадью 17,2 кв.м. в литере А3,., комнаты площадью 17,8 кв.м. в литере А1, комнаты площадью 15,1 кв.м. в литере А, площадью 15,1 кв.м., части кухни лит. А2, в которой имеется газовое оборудование (АГВ, газовая плита), части веранды литеры «а»

Согласно ст. 252 Гражданского кодекса 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.

Согласно п.п. 4, 6-8 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 10.06.1980г. № (в ред. от 06.02.2007г.) «О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом», для правильного разрешения споров данной категории большое значение имеют специальные познания в области жилищного строительства и коммунального хозяйства. Поэтому при подготовке дела к судебному разбирательству в порядке ст. 150 ГПК РФ надлежит на основании представленных документов и

пояснений сторон в каждом случае обсуждать, не следует ли назначить экспертизу для дачи заключения о возможности выдела части дома и построек хозяйственного назначения в соответствии с долями собственников с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, о всех допустимых вариантах выдела или передачи в пользование помещений, в том числе по вариантам, предложенным сторонами, о действительной стоимости дома и других построек, а также стоимости каждой предполагаемой к выделу части дома, о размере затрат, необходимых на переоборудование и т.п.

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);

Поскольку участники общей долевой собственности имеют равные права в отношении общего имущества пропорционально своей доле в нем, суд при выделе доли в натуре должен передать сособственнику часть жилого дома и нежилых построек, соответствующую по размеру и стоимости его доле, если это возможно без несоразмерного ущерба хозяйственному назначению строений. 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.

Невозможность раздела имущества, находящегося в долевой собственности, в натуре либо выдела из него доли, в том числе и в случае, указанном в части второй пункта 4 ст. 252 ГК РФ, не исключает права участника долевой собственности заявить требование об определении порядка пользования этим имуществом, если этот порядок не установлен соглашением сторон.

В соответствии с п.п. 35, 37 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996г. №№ 6,8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», в соответствии с пунктом 3 статьи 252 суд вправе отказать в иске участнику долевой собственности о выделе его доли в натуре, если выдел невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности. Под таким ущербом следует понимать невозможность использования имущества по целевому назначению, существенное ухудшение его технического состояния либо снижение материальной или художественной ценности (например, коллекция картин, монет, библиотеки), неудобство в пользовании и т.п. <адрес> раздела имущества, находящегося в долевой собственности, в натуре либо выдела из него доли, в том числе и в случае, указанном в части второй пункта 4 статьи 252 Кодекса, не исключает права участника общей долевой собственности заявить требование об определении порядка пользования этим имуществом, если этот порядок не установлен соглашением сторон.

Исходя из смысла абз. 2 п. 3 ст. 252 ГК РФ наличие технической возможности реального раздела недвижимого имущества, принадлежащего сторонам на праве общей долевой собственности, с учетом его состояния и характеристик является значимым, но не единственно определяющим для разрешения спора обстоятельством. При этом, как следует из названных норм права, выдел участнику принадлежащей ему доли в праве общей долевой собственности прекращает для данного участника режим общей собственности, в отношении оставшейся после выдела доли части общего имущества режим общей собственности иных участников сохраняется.

В обоснование заявленных исковых требований истцы ссылаются на техническую возможность выдела в натуре принадлежащих им долей в праве собственности на спорный жилой дом без несоразмерного ущерба общему имуществу. В ходе рассмотрения дела истцами представлен вариант выдела, согласно которому в собственность истцом просят передать часть жилого дома: комнату под лит. А3, площадью 17,2 кв.м., комнату под лит. А1, площадью 17,8 кв.м., комнату лит. А, площадью 15,1 кв.м., а также часть кухни лит. А2, в которой имеется газовое оборудование (АГВ, газовая плита), с возведением перегородки и обустройством необходимых дверных проемов.

Для установления значимых для дела обстоятельств судом назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено ООО «Центр Независимых Экспертиз».

В рамках проведенной судебной строительно-технической экспертизы (заключение судебных экспертов от 10.12.2014г. № (14) экспертами сделаны следующие выводы:

Рыночная стоимость домовладения, лит. А, А1, А2, А3, а, расположенного по адресу: г. Уфа, <адрес>, по состоянию на дату проведения экспертизы, составляет 3 211 000 рублей.

Учитывая конфигурацию дома и расположение комнат, экспертом предлагается разделить помещение кухни № облегченной перегородкой из ГКЛ, вспомогательное помещение веранды переоборудовать в помещение кухни. Исходя из 7/9 доли в состав <адрес> войдут помещения: жилой комнаты № 3, площадью 15,1 кв.м.; жилой комнаты № 4, площадью 17,8 кв.м.; жилой комнаты № 5, площадью 17,2 кв.м.; часть кухни № (из расчета 2,6 м. на 1,84 м.), площадью 6,12 кв.м.;

<адрес> помещений составит 56,22 кв.м. – расчетная площадь меньше на 1,64 кв.м. от идеальных долей.

Исходя из 2/9 доли, в состав <адрес> войдут помещения: жилой комнаты № 2, площадью 14,2 кв.м.; часть нежилой комнаты № 1, путем переустройства во внутриквартирный коридор (из расчета 1,6 м. на 2,47 м.) площадью 3,95 кв.м.; вспомогательное помещение (веранда) № путем переустройства в помещение кухни (из расчета 1,8 м. на 3,9 м.) площадь составит 7,02 кв.м.

<адрес> помещений составит 25,17 кв.м. – расчетная площадь больше на 8,64 кв.м. от идеальных долей.

Раздел по варианту, предложенному истцами, с поправками согласно действующих требований строительных норм и правил – возможен.

Вариант выдела, предложенный экспертом (см. исследование по второму вопросу) является приближенным к величине идеальных долей, принадлежащих ФИО2 и ФИО3 и не противоречит варианту истцов.

Денежная компенсация за отступление реальной доли от идеальной составит: 1,64 кв.м. \* 43 169 руб./кв.м. = 70 797 (Семьдесят тысяч семьсот девяносто семь) рублей.

Необходимо произвести следующие работы по переоборудованию домовладения:

Помещение кухни: монтаж облегченной перегородки из ГКЛ с изоляцией мин. плитой – 100мм.

Жилые помещения: пробивка дверного проема (между лит. А2 и лит. А1); пробивка дверного проема (между лит. А и лит. А1); заделка проема межкомнатной перегородки (лит. А); переоборудование контура труб парового отопления от АГВ;

Утепление веранды и обустройство помещения кухни: демонтаж дощатой перегородки; утепление (стен, потолков) веранды мин.плитой с обшивкой ГКЛВ; утепление (полов) веранды мин.плитой с укладкой дощатых полов; установка оконного блока; монтаж дверного блока (входной двери) с замком; установка газового счетчика; монтаж АГВ; переоборудование контура труб парового отопления от АГВ.

Стоимость переоборудования жилого дома на две блокированные квартиры, составит 102 851 рубль.

Оценив добытые по делу доказательства, в том числе заключение судебной строительно-технической экспертизы от 10.12.2014г. № (14), по правилам ст. 67 ГПК РФ, суд приходит к выводу о недоказанности наличия и соблюдения условий, с которыми закон связывает возможность выдела в натуре доли из общего имущества.

Согласно п.п. 4.3., 4.4. требований строительных норм и правил СНиП 31-02-2001 «Дома жилые многоквартирные», утвержденных Приказом Министерством регионального развития РФ от 27.12.2010г. № 789, состав помещений дома, их размеры и функциональная взаимосвязь, а также состав инженерного оборудования определяются застройщиком. В доме должны быть созданы условия для отдыха, сна, гигиенических процедур, приготовления и приема пищи, а также для другой деятельности, обычно осуществляемой в жилище. Дом должен включать как минимум следующий состав помещений: жилая(ые) комната(ы), кухня (кухня-ниша) или кухня-столовая, ванная комната или душевая, уборная, кладовая или встроенные шкафы; при отсутствии централизованного теплоснабжения - помещение для теплового агрегата. В доме должно быть предусмотрено отопление, вентиляция, водоснабжение, канализация, электроснабжение и радиовещание. Площади помещений дома определяются с учетом расстановки необходимого

набора мебели и оборудования и должны быть не менее: общей жилой комнаты - 12 м<sup>2</sup>; спальни - 8 м<sup>2</sup> (при размещении ее в мансарде - 7 м<sup>2</sup>); кухни - 6 м<sup>2</sup>. Ширина помещений должна быть не менее: кухни и кухонной зоны в кухне-столовой - 1,7 м, передней - 1,4 м, внутриквартирных коридоров - 0,85 м, ванной - 1,5 м, уборной - 0,8 м.

Выводы эксперта о возможности выдела долей истцов из общего имущества по предложенному варианту при переоборудовании вспомогательного помещения веранды в помещение кухни, суд находит несостоятельными.

Как следует из технического паспорта на спорный жилой дом, вспомогательное помещение веранды не входит в общую площадь жилого дома, из которого истцы просят выделить принадлежащие им доли, является нежилой частью дома, не пригодной для проживания.

Согласно ч. 5 ст. 15 Жилищного кодекса РФ, общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Кроме того, как следует из заключения экспертизы, переоборудование нежилого вспомогательного помещения веранды в помещение кухни, является условием, при котором общее имущество, остающееся после выдела долей истцов по предложенному ими и экспертом варианту, будет отвечать минимальным требованиям, предъявляемым к данному виду жилым помещениям. Однако на сегодняшний день данное условие не соблюдено, в связи с чем исковые требования о выделе в натуре принадлежащих истцам долей не могут подлежать удовлетворению, а решение суда о выделе данных долей и прекращения режима долевой собственности в отношении истцов при таких обстоятельствах приведет к необоснованному нарушению прав остальных участников общей долевой собственности и нарушению баланса интересов участников общей собственности.

Разрешая заявленные исковые требования, суд также обращает внимание на то, что правовые нормы, позволявшие бы обязать ответчиков за свой счет привести общее имущество в то состояние, при котором выдел долей истцов в натуре станет возможным, в законе отсутствуют, а согласно положениям ст. 249 ГК РФ, каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в издержках по его содержанию и сохранению.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд также исходит из того, что в заключении судебной строительно-технической экспертизы отсутствуют и истцами не представлены доказательства технической возможности раздела в натуре инженерных сетей и коммуникаций.

Из технического паспорта следует, что спорный жилой дом оборудован центральным газоснабжением (лит. А2) и автономным отоплением от АГВ (лит. А, А1, А2, А3), тепловой агрегат АГВ расположен в помещении кухни (№ на плане). Вспомогательное нежилое помещение веранды какими-либо инженерными коммуникациями не оборудовано (отсутствует газоснабжение, отопление).

В заключение судебной строительно-технической экспертизы указана необходимость переоборудования вспомогательного нежилого помещения веранды в помещение кухни, что предполагает переустройство системы газоснабжения и отопления, а также установку теплового агрегата АГВ. Однако в заключении экспертизы отсутствует обоснование и исследование технической возможности данного переустройства и переоборудования, истцами иных доказательств также не представлено.

Согласно абз. 3 п. 6.14. СНИП 31-02-2001 «Дома жилые одноквартирные», утвержденных Приказом Министерством регионального развития РФ от 27.12.2010г. № 789, ввод газопровода следует осуществлять непосредственно в кухню или в помещение для размещения теплогенератора. Внутренний газопровод в доме должен отвечать требованиям, предъявляемым к газопроводам низкого давления по СНИП 2.04.08.

На основании п. 4.15 СНИП 42-01-2002, утвержденным постановлением Госстроя РФ от 23.12.2002г. № 163, строительство и реконструкцию газораспределительных систем следует осуществлять в соответствии с проектом, утвержденным в установленном порядке, а также с учетом СНИП 3.01.01.

Однако в материалах дела отсутствует проект реконструкции газораспределительной системы, утвержденный в установленном порядке, доказательства возможности обеспечить соблюдение при реконструкции газораспределительной системы всех требований, при которых в

утверждении проекта и производстве соответствующих работ не может быть отказано, истцами в материалы дела не представлены и в заключении экспертизы отсутствуют.

Истцами также не представлены и в материалах дела отсутствуют доказательства возможности обустройства автономной системы отопления, установки в остающейся части общего имущества отдельного АГВ.

В заключении судебной строительно-технической экспертизы приведена ссылка на СНиП 31-02-2001 «Дома жилые многоквартирные», согласно п. 4.4. которого при отсутствии централизованного теплоснабжения в состав дома должно входить помещение для теплового агрегата. Однако в заключение экспертизы отсутствует обоснование возможности размещения теплового агрегата (АГВ) исходя из представленного суду варианты выдела в натуре долей истцов. Также отсутствует обоснование возможности установки второго АГВ с соблюдением предъявляемых требований – Инструкция по размещению тепловых агрегатов, предназначенных для отопления и горячего водоснабжения многоквартирных и блочных домов, утвержденная постановлением Минстроя РФ от 13.09.1996г. № 18-69.

Далее. Суд обращает внимание на следующее обстоятельство.

Согласно свидетельств о государственной регистрации права ФИО3 является собственником 1/3 доли, ФИО10 собственником 2/3 доли в праве собственности на пристрой литеры А5, а2 площадью 30,9 кв.м. по указанному адресу, в отношении которых требований о выделе не заявлено. Как следует из технического паспорта в помещении 7 литеры А5 расположена кухня, в помещении 6 расположен санузел, литера а 2 является тамбуром.

Согласно приведенного пп. «а» п. 6 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 10.06.1980г. № (в ред. 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)

Вместе с тем выделяемые истцам помещения не будут являться изолированной частью дома поскольку комната площадью 17,2 в литере А3 и литера А5 являются смежными. Так же законодательством не предусмотрен выдел в натуре части из той доли которая принадлежит выделяющемуся собственнику. То есть требование о выделе должно быть заявлено в отношении всей доли принадлежащей выделяющемуся собственнику поскольку в рассматриваемом случае помещения которые занимают собственники составляет единое строение.

При таких обстоятельствах, ввиду того, что выдел принадлежащих истцам долей в праве общей собственности на жилой дом, расположенный по адресу: г. Уфа, <адрес>, общей площадью 74,4 кв.м., по варианту, предложенному истцами и экспертом в рамках судебной строительно-технической экспертизы, не возможен без причинения несоизмерного ущерба общему имуществу (оставшаяся часть общего имущества перестанет отвечать требованиям, предъявляемым к данному виду жилым помещениям, в связи с чем его использование по целевому назначению будет невозможно), а также в связи с несоответствием выделяемой части, по варианту предложенного экспертом, признаку изолированности, наличия иных строений к разделу не заявленных, суд полагает, что в удовлетворении исковых требований надлежит отказать.

Руководствуясь ст.ст. 194-198, 199 ГПК РФ, суд

**РЕШИЛ:**

В удовлетворении исковых требований ФИО2, ФИО3 к ФИО4, ФИО5 о выделе доли в натуре отказать.

Решение суда может быть обжаловано в Верховный суд Республики Башкортостан в апелляционном порядке течение месяца со дня изготовления решения суда в окончательной форме путем подачи жалобы через Кировский районный суд г. Уфы.

Судья : Шакиров А.С.