

РЕШЕНИЕ

именем Российской Федерации

05 августа 2014 года Чертановский районный суд г. Москвы в составе председательствующего судьи Булаевой Л.А., при секретаре Минаковой И.Ю., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску <.....>, <.....> действующей в своих интересах и в интересах несовершеннолетней <.....> к <.....> о признании доли жилого помещения незначительной, прекращении права собственности на долю, выплате компенсации за долю,

УСТАНОВИЛ:

Истцы обратились в суд с указанным иском, ссылаясь на то, что 19.09.2006 на основании договора передачи квартиры в собственность №053701-У08351 <.....>, <.....>, <.....>. и <.....> передана в общую долевую собственность в равных долях, квартира, состоящая из двух комнат, общей площадью 57,9 кв.м., жилой площадью 34,0 кв.м., расположенная по адресу: г. Москва, <.....>. Все собственники постоянно проживали и были зарегистрированы в указанной квартире. 01.10.2009 г. <.....> выбыла из указанной квартиры и снялась с регистрационного учета в ней, после чего в январе 2014 года продала свою долю равную 1/4 квартиры ответчику. Данная доля, равная 14,48 кв.м. общей площади квартиры и 8,5 кв.м. жилой площади. Считает, что данная доля является незначительной, поскольку отсутствует реальная возможность использования причитающейся ответчику жилой площади для проживания, так как в спорной квартире не имеется помещений, не превышающих 8,5 кв.м. и использование жилого помещения в соответствии с его назначением собственником не возможно. <.....> для истцов является посторонним человеком, что делает проживание истцов и ответчика в одном жилом помещении невозможным. Кроме того норма предоставления площади жилого помещения в г. Москве составляет 18 кв.м. общей площади на одного человека. Истцы произвели оценку указанной доли квартиры в ООО «БК-Аркадия», согласно произведенному отчету рыночная стоимость 1/4 доли квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, <.....>, принадлежащая ответчику, составляет <.....> рублей, которую истцы предложили выплатить ответчику, однако, <.....> отказался и предложил выкупить у него эту долю за цену, значительно превышающую рыночную стоимость, а, в случае отказа в выкупе на его условиях, угрожал вселить своих родственников. Истцы просят признать незначительной 1/4 долю спорной квартиры, принадлежащую <.....>, прекратить его право собственности на данную квартиру с выплатой <.....> денежной компенсации в размере рыночной стоимости 1/4 доли указанной квартиры.

Истец в судебное заседание явился, исковые требования поддержал в полном объеме, по основаниям, изложенным в исковом заявлении, пояснил, что за месяц, прошедший между извещением от нотариуса и продажей доли в квартире не было сделано ни одного ремонта, не внесено никаких других улучшений, которые могли бы поднять продажную цену. Его семье предлагали выкупить долю 18.12.2013 г. за <.....> руб., а продали 22.01.2014 г. за <.....> руб., что говорит о том, что стороны намеренно завысили цену. Также указал, что у ответчика нет желания реально проживать в спорной квартире, поскольку он имеет другое жилье, где зарегистрирован и фактически проживает, а для его семьи это единственное жилье. Сам ответчик в квартире не проживает, а дал доверенность своим знакомым на проживание в квартире на его доле. С данными гражданами у него конфликтные отношения, поскольку они угрожают его семье, в связи с чем, он неоднократно обращался в полицию и прокуратуру.

Истец <.....> в судебное заседание не являлась, извещена надлежащим образом.

Представитель истцов по доверенности Лазарев В. А. в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом.

Ответчик <.....> в судебное заседание не явился, извещен. Представитель ответчика по доверенности <.....> в судебное заседание не явился, извещен, ранее пояснил, что его доверять не против продать долю в спорной квартире, но за цену не ниже той за которую ее купил, с возмещением расходов на оформление сделки. Также представил возражения на иск, где указал, что имеющуюся у ответчика долю нельзя признать незначительной, цена предлагаемая истцами за долю не объективна и при удовлетворении иска будет нарушен принцип справедливости. я добросовестности, а также причинит серьезные материальные убытки ответчику (лд.167-169).

Суд, выслушав истца, изучив материалы дела, находит, что иск подлежит удовлетворению, по следующим основаниям.

Согласно ст. 247 ГК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются 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.

Статья 252 ГК РФ закрепляет общий принцип, который предполагает необходимость достижения соглашения между всеми участниками долевой собственности о способе и условиях раздела имущества, находящегося в долевой собственности, или выдела доли имущества одного из них (пункты 1 и 2). Вместе с тем данная статья предусматривает, что недостижение участниками долевой собственности соответствующего соглашения не лишает их субъективного права на раздел общего имущества или выдел из него доли в натуре и что заинтересованный участник вправе предъявить требование о выделе своей доли из общего имущества, а 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 (пункт 3).

Судом установлено, что двухкомнатная квартира по адресу: г. Москва, <.....>, 19.09.2006 на основании договора передачи квартиры в собственность №053701-У08351 передана в общую долевую собственность в равных долях <.....>, <.....>, <.....> и <.....>, общей площадью 57,9 кв.м., жилой площадью 34,0 кв.м. - две комнаты: 19,1 кв.м. и 14,9 кв.м. (л.д.14-17). Согласно представленным свидетельствам нотариуса от 18.12.2013 г., истцам передавалось от <.....>. заявление-уведомление с предложением выкупить ее долю в указанной квартире за <.....>. (л.д.25-27). Поскольку истцы не воспользовались своим правом преимущественной покупки указанной доли, <.....> 22.01.2014 г. продала принадлежащую ей долю <.....> за <.....> руб., что подтверждается представленным договором купли-продажи, актом приема-передачи жилого помещения, распиской (л.д.20-24).

В настоящее время спорная квартира принадлежит на праве общей совместной собственности следующим лицам: <.....>,- 1/4 доли, <.....> - 1/4 доли, <.....> (несовершеннолетняя) - 1/4 доли, <.....> - 1/4 доли (л.д.9-13).

В спорной квартире зарегистрированы и проживают истцы со своим несовершеннолетней дочерью <.....>, иной собственности в г.Москве истцы не имеют, что подтверждается выписками из ЕГРП, спорная квартира является их единственным жильем (л.д.18, 294-299).

<.....> в спорной квартире не зарегистрирован, имеет в Москве в собственности также иные жилые помещения, согласно выписке из ЕГРП, а именно: 1/2 долю в праве общей долевой собственности по адресу: г.Москва, <.....> (трехкомнатная квартира); комнату 13,9 кв.м. в квартире по адресу: г.Москва, <.....>; 1/4 долю в праве общей долевой собственности по адресу: г.Москва, <.....>; 1/2 долю в праве общей долевой собственности по адресу: г.Москва, пр. Мичуринский, д.35, кв.79 (157-158). Зарегистрирован ответчик по адресу: г.Москва, <.....> (л.д.160).

Истцы произвели оценку указанной доли квартиры в ООО «БК-Аркадия», согласно произведенному отчету рыночная стоимость 1/4 доли квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, <.....>, принадлежащей ответчику, составляет <.....> рублей на 26.03.2014 г., которую они готовы ответчику единовременно уплатить. Поскольку наличие у истцов указанных денежных средств подтверждено представленными справками из Сбербанка (л.д.43. 176-177).

Поскольку сторона ответчика не была согласна с представленной оценкой, истцом заявлено ходатайство о проведении судебной оценочной экспертизы, которое было удовлетворено и 27.06.2014 г. суд вынес определение о назначении оценочной экспертизы стоимости 1/4 доли в спорной квартире (л.д.203-204).

Согласно заключению эксперта №006119/5/77001/282014/2-2844/14 от 28.07.2014 г. рыночная стоимость 1/4 доли квартиры расположенной по адресу: г. Москва, <.....> по состоянию на 23.07.2014 г. составляет <.....> руб. (л.д.241-285).

Согласно абзацу второму пункта 4 статьи 252 ГК РФ 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 ГК РФ возможно лишь в случае одновременного наличия всех перечисленных законодателем условий: доля сособственника незначительна, в натуре ее выделить нельзя, сособственник 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 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.

При таких обстоятельствах, исходя из положений пункта 3 статьи 252 ГК РФ спор участников долевой собственности подлежал разрешению с применением правил пункта 4 статьи 252 ГК РФ.

Конструктивные особенности двухкомнатной квартиры, не предполагают возможности оборудования изолированного жилого помещения для проживания ответчика, а также не предполагается установление дополнительной плиты на кухне в целях ведения домашнего хозяйства, поскольку истцы и ответчик не являются ни членами одной семьи, ни родственниками и хозяйство у них раздельное. 1/4 доля ответчика в спорной квартире является незначительной, по сравнению с 3/4 доли, принадлежащей семье <.....> (поскольку каждому из них принадлежит по 1/4 доле).

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

Суд полагает принять во внимание то обстоятельство, что при приобретении 1/4 доли ответчику следовало предусмотреть, что размер приобретаемой им доли является незначительным, по сравнению с долями проживающей там семьи, что проживать в жилой комнате на площади, соответствующей доле ответчика, в пределах 8,5 кв. м, с размещением спального места, оборудованием места для хранения одежды и других предметов для повседневной жизни, без ущемления жилищных прав истцов, невозможно, поскольку комнаты соответствующего размера в квартире нет.

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, необходимость в использовании этого

имущества в силу возраста, состояния здоровья, профессиональной деятельности, наличия детей, других членов семьи, в том числе нетрудоспособных и т.д. (п. 36 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 6 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ N 8 от 01 июля 1996 года "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского Кодекса Российской Федерации").

Из материалов дела и объяснений истца следует, что порядок пользования спорной квартирой участниками долевой собственности не определен, между сторонами сложились конфликтные отношения, что подтверждается постановлениями об отказе в возбуждении уголовного дела (л.д.301-305), ответчик зарегистрирован и проживает по другому месту жительства, имеет в собственности иные жилые помещения, в спорной квартире фактически не проживает, пустив проживать в спорную квартиру посторонних лиц, которые заняли комнату 14,9 кв.м., в то время как для истцов спорное жилое помещение является единственным местом жительства. Истцы вынуждены проживать в одной комнате с несовершеннолетним ребенком 2005 г.р., что также подтверждается актом обследования жилищно-бытовых условий спорной квартиры, составленным специалистами УСЗН района Чертаново Южное г.Москвы (л.д.166).

Исходя из вышеизложенного, суд Полагает возможным признать долю ответчика незначительной, прекратить его право собственности на принадлежащую ему долю в спорной квартире с выплатой компенсации за долю в сумме <.....> руб., согласно проведенной по назначению суда оценке ее стоимости на день вынесения решения.

Доказательств обратного, суду представлено не было, тогда как, в силу ч.1 ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказывать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом. Анализируя вышеизложенное и оценивая представленные доказательства в совокупности, в соответствии со ст.67 ГПК РФ, суд полагает, что иск <.....>, <.....> и <.....> подлежит удовлетворению.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст.247, 252 ГК РФ, ст.30 ЖК РФ, ст. ст. 56, 67, 194-198 ГПК РФ суд

РЕШИЛ:

Признать 1/4 долю в квартире по адресу: г.Москва, <.....> принадлежащую <.....> на основании договора купли-продажи доли квартиры от 22 января 2014 года, свидетельства о праве собственности от 31 января 2014 года - незначительной долей.

Прекратить право собственности <.....> на 1/4 долю в квартире по адресу: г.Москва, <.....>

Признать за <.....>, <.....> действующей в своих интересах и в интересах несовершеннолетней <.....> право общей долевой собственности на 1/4 долю, т.е. по 1/12 за каждым, в квартире по адресу: г.Москва, <.....>, принадлежавшей <.....>.

Взыскать солидарно с <.....>, <.....> в пользу <.....> стоимость 1/4 доли в квартире по адресу г.Москва, <.....> в размере <.....> (<.....>) рубля.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд в течение месяца со дня принятия в окончательной форме 11.08.2014 г.