

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

05 марта 2018 года

гор. Светлогорск

Светлогорский городской суд Калининградской области в составе председательствующего судьи Севодиной О.В., при секретаре Никитиной В.Ю., рассмотрев в судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Н.....ой Е.Г. к администрации Пионерского городского округа об обязанности принять денежную компенсацию за 1/4 долю долевой собственности жилого помещения; прекращении права собственности ответчика на спорную долю; признании права собственности на спорную долю за истцом

УСТАНОВИЛ:

Н.....а Е.Г. обратилась в суд с вышеуказанными требованиями, указав в обоснование, что она является собственником 1/4 доли жилого помещения - трехкомнатной квартиры общей площадью 65,10 кв.м., расположенной по адресу: гор. Пионерский, ул., д., кв., в которой зарегистрирована и постоянно проживает с 05.03.1996 года. Кроме неё сособственниками жилого помещения являются М..... В.В. (1/4), К.....ая Е.В. (1/4), администрация Пионерского городского округа (1/4). Также в спорной квартире проживают на постоянной основе члены семей собственников: Б..... П.Ю., Б..... Ю.В., Б.....а О.Ю., К.....ая В.А., К.....ая Э.А. Администрация Пионерского городского округа свои права на регистрацию в квартире не реализовала, права и обязанности долевого собственника, в соответствии с требованиями ЖК РФ, не исполняет, при этом не производит продажу своей доли. 31.10.2016 М..... В.В. обратилась к ответчику с заявлением о выкупе 1/4 доли за сумму, установленную на основании отчета от 14.09.2016 № 19, проведенного ООО «Оценочная компания», в размере 59 000 руб.. 24.11.2016 администрация в своем ответе сообщила, что не находит оснований для заключения договора купли-продажи, вышеуказанной доли квартиры на предложенных условиях. Такой ответ связан с тем, что ответчиком инициирована оценка рыночной стоимости спорной доли квартиры в ООО «НЦ Балтэкспертиза». Согласно отчёта № Н-2247/2016, рыночная стоимость объекта на 17.11.2016 составляет 770 000 руб. Однако, оценщик проводил оценку только дома и в спорную квартиру не входил, не устанавливал факт проживания членов семей долевой собственности, состояние спорного жилья. Таким образом, в настоящий момент имеются большие расхождения с оценкой 1/4 доли спорной квартиры, и как следствие, наличие спора между долевыми собственниками о цене доли собственности.

В этой связи истец просит суд обязать администрацию Пионерского городского округа принять денежную компенсацию в размере 59 000 руб. за 1/4 долю принадлежащей ответчику долевой собственности жилого помещения, расположенного по адресу: гор. Пионерский, ул., д., кв.; прекратить право собственности ответчика на долю жилого помещения; признать право долевой собственности на 1/4 долю квартиры за Н.....ой Е.Г.

В ходе рассмотрения дела истец уточнил искимые требования и в окончательном варианте просит обязать администрацию Пионерского городского округа принять денежную компенсацию в размере 116 000 руб. за 1/4 долю принадлежащего ей на праве долевой собственности жилого помещения трехкомнатной квартиры, расположенной по адресу: ул. Гагарина, д. 13, кв. 30, гор. Пионерский; прекратить право собственности администрации Пионерского городского округа на 1/4 долю в праве общей долевой собственности спорной квартиры; признать право долевой собственности за Н.....ой Е.Г. на 1/3 долю вышеуказанной квартиры, за М..... В.В. - на 1/3 долю квартиры, за К.....ой Е.В. - на 1/3 долю квартиры.

Н.....а Е.Г. в судебное заседание не явилась, о месте и времени рассмотрения дела извещена надлежащим образом.

Представитель Н.....ой Е.Г. - Золотарев М.Ю., действующий на основании доверенности, в судебном заседании уточнённые искимые требования поддержал по изложенным основаниям, при этом обратил внимание, что в связи с технической опечаткой в просительной части уточнённых требований неправильно указан номер спорной квартиры: вместо «36», указана квартира «30».

Третьи лица М..... В.В., К.....ая Е.В. в судебном заседании не возражали против заявленных Н.....ой Е.Г. требований, пояснив при этом, что выкупать долю, принадлежащую администрации Пионерского городского округа, не желают.

Представитель администрации Пионерского городского округа в судебное заседание не явился, о месте и времени судебного заседания извещён надлежащим образом.

Суд в порядке ст. 167 ГПК РФ рассматривает дело в отсутствие неявившихся лиц.

Выслушав пояснения явившихся лиц, изучив материалы дела и оценив их в совокупности, суд приходит к следующему.

В силу ст. 244 ГК РФ 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 на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество.

В соответствии со ст. 247 ГК РФ 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.

В соответствии с п. 1 ст. 253 ГК РФ участники совместной собственности, если иное не предусмотрено соглашением между ними, сообща владеют и пользуются общим имуществом.

В соответствии с п. 2 ст. 252 ГК РФ, 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 (п. 3 ст. 252 ГК РФ).

В соответствии с п. 3 ст. 254 ГК РФ основания и порядок раздела общего имущества и выдела из него доли определяются по правилам ст. 252 настоящего Кодекса абз. 2 п. 3 ст. 252 ГК РФ предусматривает, что 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.

В силу п. 4 данной статьи несоразмерность имущества, выделяемого в натуре участнику долевой собственности на основании ст. 252 ГК РФ, 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.

Из анализа приведенных выше норм следует, что применение правила абз. 2 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.

Определяя 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.

Как следует из материалов дела, Н.....а Е.Г. проживает в квартире дома № по ул. гор. Пионерский и является собственником 1/4доли в праве на основании договора по передаче квартиры в совместную долевую собственность граждан от 23.11.1996 (л.д. 93)

Кроме неё собственниками по 1/4доли квартиры являлись Н..... Ю.М., М..... В.В., М..... (впоследствии К.....ая) Е.В.

На основании свидетельства о праве на наследство по закону от 28.06.2016 право собственности на 1/4доли в праве на квартиру № ... дома № по ул. гор. Пионерский после смерти Н.....а Ю.М. перешло к администрации Пионерского городского округа Калининградской области. Данный факт подтверждается выпиской из ЕГРН (л.д. 19, 129 оборот, 131).

Спорное жилое помещение представляет собой трехкомнатную квартиру, расположенную на 4-м этаже многоквартирного дома, общей площадью 65,1 кв. м, жилой площадью 40,6 кв. м. (12 + 11,3+17,3).

Также в квартире зарегистрированы и проживают члены семей собственников: Б..... П.Ю., Б..... Ю.В., Б.....а О.Ю., К.....ая В.А., К.....ая Э.А., что подтверждается копией лицевого счёта № 4108 (л.д. 8).

Судом установлено, что доли собственников в натуре не выделены.

Исходя из параметров спорного жилого помещения, доля ответчика в общей площади квартиры соответствует 16,27 кв. м, доля ответчика в жилой площади составляет 10,15 кв. м.

Таким образом, доля ответчика в праве собственности на квартиру незначительна, и, учитывая параметры спорного имущества, не может быть выделена в натуре.

Из материалов дела следует, что с момента приобретения права на долю в спорной квартире администрация Пионерского городского округа Калининградской области мер к использованию данного имущества не принимала, обязанности собственника по содержанию жилья, предусмотренные ст. 209 ГК РФ, не несла.

Как было установлено в судебном заседании и сторонами не оспаривалось, что администрация не возражает против продажи принадлежащей ей доли квартиры по цене 770 00 руб., исчисленной на основании отчета, проведенного ООО «НЦ БАЛТЭКСПЕРТИЗА».

Не согласившись с представленной стороной ответчика оценкой доли в праве, стороной истца было заявлено ходатайство о назначении по делу судебной товароведческой экспертизы для определения рыночной стоимости вышеуказанной доли.

Для разрешения данного вопроса судом была назначена судебная экспертиза, на разрешение которой был поставлен вопрос о рыночной стоимости ¼ доли в праве на спорную квартиру.

В соответствии с заключением эксперта ФБУ «Калининградская лаборатория судебной экспертизы» от 19.12.2017 № 1858/06/16.1-2 рыночная стоимость 1/4доли трехкомнатной квартиры, расположенной по адресу:

Калининградская область, гор. Пионерский, ул., д., кв. по состоянию на декабрь 2017 года составляет 116 000 руб.

Согласно ч. 3 ст. 86 ГПК РФ заключение эксперта для суда необязательно и оценивается судом по правилам, установленным в ст. 67 ГПК РФ.

В силу ч. 1-4 ст. 67 ГПК РФ суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Оценивая представленные в материалы дела сведения о стоимости спорного имущества, суд полагает необходимым принять во внимание заключение эксперта ФБУ «Калининградская лаборатория судебной экспертизы», поскольку эта стоимость является более актуальной, определена на декабрь 2017 года, в отличие от отчетов ООО «Оценочная компания» и ООО «НЦ БАЛТЭКСПЕРТИЗА».

С учётом изложенного, по делу установлены основания для применения положений ст. 252 ГК РФ и выплаты администрации Пионерского городского округа компенсации за принадлежащую ей на праве собственности 1/4 долю в праве на квартиру, расположенную по адресу: Калининградская область, гор. Пионерский, ул., д., кв. в размере её рыночной стоимости - 116 000 руб.

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

В этой связи, при удовлетворении требований Н.....ой Е.Г., администрация Пионерского городского округа Калининградской области утрачивает право на указанную долю, а Н.....а Е.Г. приобретает её. В связи с чем, общая доля в праве собственности истца будет соответствовать 1/4 доли в праве на вышеуказанную квартиру (1/4+1/4).

Учитывая, что доля в праве собственности Н.....ой Е.Г. на квартиру составит 1/4, следовательно, доля М..... В.В. и К.....ой Е.В. в праве на квартиру составит по 1/4 за каждой.

При этом требования истца Н.....ой Е.Г. о признании за М..... В.В. и К.....ой Е.В. право собственности на 1/3 долю квартиры за каждой удовлетворению не подлежат, как не основанные на законе.

Согласно ст. 103 ГПК РФ издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дела, и государственная пошлина, от уплаты которых истец был освобожден, взыскиваются с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, пропорционально удовлетворенной части исковых требований. В этом случае взысканные суммы зачисляются в доход бюджета за счет средств которого они были возмещены, а государственная пошлина - в соответствующий бюджет согласно нормативам отчислений, установленным бюджетным законодательством Российской Федерации.

Таким образом, с администрации Пионерского городского округа в доход местного бюджета муниципального образования городское поселение «Город Светлогорск» подлежит взысканию государственная пошлина в сумме 3520 руб.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования Н.....ой Е.Г. к администрации Пионерского городского округа удовлетворить частично.

Обязать администрацию Пионерского городского округа принять от Н.....ой Е.Г. денежную компенсацию в размере 116 000 руб. за 1/4 долю в праве собственности на квартиру № ..., дома № ... по ул. гор. Пионерский.

Прекратить право собственности администрации Пионерского городского округа на 1/4 долю в праве собственности на квартиру № ..., дома № ... по ул. гор. Пионерский.

Признать за Н.....ой Е.Г. право собственности на 1/4 долю в праве на квартиру № ..., дома № ... по ул. гор. Пионерский.

В удовлетворении остальной части требований отказать.

Взыскать с администрации Пионерского городского округа в доход местного бюджета муниципального образования городское поселение «Город Светлогорск» расходы по уплате государственной пошлины в сумме 3520 руб.

Решение суда может быть обжаловано в Калининградский областной суд через Светлогорский городской суд Калининградской области в течение месяца со дня составления решения в окончательной форме.

Решение в окончательной форме составлено 12 марта 2018 года.

Судья

О.В. Севодина