

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)**РЕШЕНИЕ****Именем Российской Федерации**

ДД.ММ.ГГГГ Останкинский районный суд г. Москвы, в составе:

председательствующего федерального судьи Гусевой О.Г.,

при секретаре Лапенковой П.Е.,

с участием эксперта Татаринова И.Н., предупрежденного по ст. 307 УК РФ,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело №

по иску Довгопола Д.А. к Алексеевым М.А., А.М., С.М. о вселении, нечинении препятствий в пользовании жилым помещением, выдаче дубликата ключей, определении порядка оплаты жилищно-коммунальных и иных платежей,

по встречному иску Алексеева М.А. к Довгополу Д.А. о прекращении права собственности на незначительную долю в квартире, признании права собственности, выплате компенсации,

**У С Т А Н О В И Л :**

предметом спора является <адрес>, которая принадлежит: Довгополу ФИО11 – в размере 1/3 доли; Алексееву ФИО12 – в размере 2/3 доли.

Истец Довгопол Д.А. обратился в суд с выше указанным иском, который неоднократно уточнял в порядке ст. 39 ГПК РФ (последнее уточнение – л.д. 11-13, том № 2) к ответчикам Алексеевым М.А., А.М., С.М., ссылаясь на то, что ему принадлежит 1/3 доля в праве собственности спорной квартиры, ответчик Алексей М.А. является собственником 2/3 доли спорной квартиры, а ответчики Алексеевы А.М. и С.М. – пользователями указанной жилой площади. Несмотря на то, что в квартире истец не зарегистрирован, однако, будучи её собственником, он не имеет возможности проживать в жилом помещении, использовать его по назначению, пользоваться принадлежащей ему собственностью по своему усмотрению, т.е. владеть означенным имуществом как того корреспондируют ст.ст. 209, 213, 218 ГК РФ. На неоднократные обращения и просьбы истца, - ответчики в квартиру его не пускают, ключей от которой не предоставляют. В связи с этим, истец просит вселить его в квартиру по адресу: <адрес>; обязать ответчиков не чинить ему препятствий в пользовании жилым помещением, а также передать ему дубликат ключей; определить порядок оплаты жилищно-коммунальных и иных платежей, выделив истцу 1/4 долю оплаты, а ответчикам – 3/4 доли.

Алексеев М.А. обратился с указанным выше встречным иском, который уточнил в порядке ст. 39 ГПК РФ (№) к Довгополу Д.А., обосновывая свои требования тем, что он является собственником 2/3 доли спорной квартиры. Данная жилая площадь состоит из двух запроходной и проходной комнат. С ДД.ММ.ГГГГ Алексей М.А. зарегистрирован по месту жительства в спорной жилой площади, в которой с указанного времени проживает постоянно, другой жилой площади не имеет. Его сыновья Алексеевы С.М. и А.М. являются пользователями данной квартиры с ДД.ММ.ГГГГ. Поскольку истец Довгопол Д.А. не зарегистрирован в квартире, являющейся предметом спора, т.к. обладает другим местом жительства, при этом совместное пользование сторон спорным жилым помещением невозможно, ввиду её конструктивных особенностей (комнаты запроходная и проходная), учитывая конфликтные отношения сторон, при этом, полагая, что доля истца является незначительной, - ответчик просит суд, руководствуясь ст. ст. 247, 252 ГК РФ, признать за ним право собственности на 1/3 долю спорной жилой площади, принадлежащей Довгополу Д.А., с выплатой компенсации в размере <данные изъяты> прекратить право собственности Довгопола Д.А. на 1/3 доли в квартире.

Истец Довгопол Д.А. – в судебное заседание не явился, извещен, уполномочил представлять свои интересы по доверенности Акимову А.Н., которая в судебном заседании заявленные доверителем требования поддержала и просила их удовлетворить. Встречные требования Алексеева М.А. не признала и просила в их удовлетворении отказать.

Ответчик Алексеев М.А. и его представитель Большунов С.Б. – в судебном заседании первоначальные требования не признали и просили в их удовлетворении отказать, встречные требования поддержали и просили их удовлетворить, т.к. совместное пользование сторон спорным жилым помещением невозможно.

Ответчики Алексеев С.М. и несовершеннолетний Алексеев А.М. – в судебном заседании первоначальные требования не признали и просили в их удовлетворении отказать, встречные требования поддержали.

3-е лицо Барковская Е.А. – в судебном заседании просила в удовлетворении требований Довгопола Д.А. отказать, поскольку нарушаются права её детей Алексеевых С.М. и А.М., пользующихся спорной квартирой. Встречные требования Алексеева М.А. полагала обоснованными.

3-и лица ГКУ г. Москвы «ИС Бутырского района», Управление Росреестра по Москве, ГУП ДЕЗ Бутырского района г. Москвы – в судебное заседание представители не явились, извещены, возражений не представили.

Дело рассмотрено в отсутствие неявившихся лиц по правилам ст. 167 ГПК РФ.

Выслушав представителей сторон, ответчиков, 3-е лицо, эксперта, исследовав письменные материалы настоящего дела, оценив представленные доказательства по правилам ст. 67 ГПК РФ, суд приходит к следующему.

Согласно пункту 1 статьи 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) (пункт 2 статьи 244 ГК РФ).

В соответствии со ст. 247 ГК РФ, владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех его 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.

В силу пункта 1 статьи 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 (пункт 2 статьи 252 ГК РФ).

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 (пункт 3 статьи 252 ГК РФ).

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 (абзац 2 пункт 4 статьи 252 ГК РФ).

Согласно п. 36 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01 июля 1996 года «О некоторых вопросах, связанных с применением ч. 1 ГК РФ», - 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 ГК РФ). 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, нуждаемость в использовании этого имущества в силу возраста, состояния здоровья, профессиональной деятельности, наличия детей, других членов семьи, в том числе нетрудоспособных, и т.д. Указанные правила в соответствии со статьей 133 ГК РФ применяются судами и при разрешении спора о выделе доли в праве собственности на неделимую вещь (например, автомашину, музыкальный инструмент и т.п.), за исключением раздела имущества крестьянского (фермерского) хозяйства. В отдельных случаях с учетом конкретных обстоятельств дела суд может передать неделимую вещь в собственность одному из участников долевой собственности, имеющему существенный интерес в ее использовании, независимо от размера долей остальных участников общей собственности с компенсацией последним стоимости их доли.

Положения п. 3 ст. 252 ГК РФ подлежат применению во взаимосвязи с положениями п. 4 ст. 252 ГК РФ, предполагающими возможность выплаты компенсации при наличии совокупности условий - незначительности доли выделяющегося собственника, отсутствия возможности ее выдела в натуре, а также отсутствия у выделяющегося собственника существенного интереса в использовании общего имущества.

Судом установлено, что <адрес> представляет собой отдельную двухкомнатную квартиру, состоящую из двух комнат: запроходной - площадью 14,6 кв. м.; проходной - площадью 17, 9 кв.м., общей площадью 47,9 кв. м, жилой площадью 32,5 кв. м. (№

Указанная квартира на праве собственности принадлежит: истцу Довгополу Д.А. – в размере 1/3 доли /на основании договора дарения от ДД.ММ.ГГГГ/; ответчику Алексееву М.А. – в размере 2/3 доли /на основании решения Останкинского районного суда г. Москвы от ДД.ММ.ГГГГ/ №

В квартире по месту жительства зарегистрированы ответчики Алексеевы М.А., С.М. и несовершеннолетний Алексей А.М. (№ которые фактически в ней и проживают.

Истец Довгопол Д.А. обладает постоянным местом жительства, в котором зарегистрирован с ДД.ММ.ГГГГ, по адресу: <адрес> №

Ввиду конструктивных особенностей спорной жилой площади, которая является в силу требований ст. 133 ГК РФ неделимой вещью, - стороны, будучи посторонними лицами (по отношению истца к ответчикам), не могут ею пользоваться.

Наряду с этим, суд также учитывает права несовершеннолетнего ответчика Алексева А.М., ДД.ММ.ГГГГ., который, хотя и не является собственником спорной жилой площади, однако он является пользователем данного недвижимого имущества, проживает в квартире постоянно. В связи с этим, вселение истца на указанное жилое помещение нарушает его права.

Более того пользование запроходной и проходной комнатами лицами, не являющимися членами одной семьи, не представляется возможным.

Учитывая планировку квартиры, наличие между сторонами конфликтных отношений; исходя из того, что Довгопол Д.А. обладает иным постоянным местом жительства, в спорной жилой площади не зарегистрирован, а Алексей М.А. заинтересован в использовании принадлежащей истцу доли, другой жилой площади у ответчика не имеется, - суд приходит к выводу, что 1/3 доля, принадлежащая

истцу, может быть признана незначительной, вне зависимости от её размера и приходящейся на неё площади спорного помещения.

При принятии настоящего решения суд также учитывает, что между сторонами возник спор относительно стоимости принадлежащей Довгополу Д.А. 1/3 доли квартиры, т.к. ими представлены два отчета об оценке данного имущества (№

Следовательно, возражая против стоимости принадлежащей ему 1/3 доли квартиры, истец, по сути, не исключал возможность её выкупа, а потому, данные обстоятельства также имеют значение для разрешения возникшего между сторонами спора.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу об удовлетворении встречных исковых требований Алексеева М.А. о признании за ним права собственности на 1/3 долю квартиры, принадлежащей Довгополу Д.А. с прекращением его права собственности на 1/3 долю в спорном жилом помещении.

Определяя размер компенсации, подлежащей взысканию с ответчика в пользу истца, суд считает необходимым согласиться с выводами проведенной по делу экспертизы, т.к. данное письменное доказательство отвечает положениям ст. ст. 59-60 ГПК РФ. Тогда как представленные сторонами отчеты об оценке представляют собой профессиональное мнение специалистов в данном вопросе, однако экспертным заключением – не являются, в связи с чем, суд не может принять их во внимание.

Проведение судебной экспертизы было поручено эксперту ООО «Независимый центр экспертизы и оценки». В распоряжение эксперта представлено настоящее гражданское дело. Экспертиза проводилась экспертом, имеющим опыт экспертной работы, высокий уровень профессиональной подготовки в данном вопросе. Кроме того, эксперт был предупрежден об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ за дачу заведомо ложного заключения. Помимо прочего, эксперт произвел осмотр спорной жилой площади, ввиду чего, у суда не имеется оснований не доверять заключению эксперта, который в судебном заседании поддержал свое заключение. Объяснениям эксперта суд также доверяет.

Кроме того, Алексеев М.А. обладает указанной денежной суммой, которую в состоянии выплатить истцу единовременно, о чем свидетельствует л.д. 148, находящийся в томе № 1.

Доводы представителя истца Довгопола Д.А. – Акимовой А.Н. о том, что применение положений п. 4 ст. 252 ГК РФ возможно только в отношении участника долевой собственности, заявившего требование о выделе своей доли, а лишение собственника его доли имущества против его воли недопустимо, - направлены на иное толкование норм материального права, подлежащего применению к спорным правоотношениям сторон.

Как следует из буквального толкования требований ст. 252 ГК РФ, - участникам долевой собственности принадлежит право путем достижения соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них произвести между собой раздел общего имущества или выдел доли, а в случае недостижения такого соглашения, - обратиться в суд за разрешением возникшего спора. Закрепляя в названной норме возможность принудительной выплаты участнику долевой собственности денежной компенсации за его долю, 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 собственника выделенной доли, так и на требования остальных участников долевой собственности.

В связи с этим, вышеприведенные доводы, заявленные стороной истца, - основанием для отказа в удовлетворении встречных исковых требований не являются.

Принимая во внимание конкретные обстоятельства дела, а также разъяснения, изложенные в п. 11 Постановления Пленума Верховного Суда СССР от 31 июля 1981 г. № 4 «О судебной практике по разрешению споров, связанных с правом собственности на жилой дом» (с последующими

изменениями и дополнениями), в п. 36, п. 37 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01 июля 1996 года «О некоторых вопросах, связанных с применением ч. 1 ГК РФ», - суд приходит к выводу об отсутствии оснований для вселения Довгопола Д.А. в спорное помещение, равно как суд не находит оснований для обязания ответчиков нечинить ему препятствий в пользовании жилым помещением с выдачей дубликата ключей и определения порядка оплаты жилищно-коммунальных и иных платежей.

Следовательно, заявленные истцом требования удовлетворению не подлежат, а встречные иски являются обоснованными и подлежащими удовлетворению.

На основании выше изложенного, руководствуясь ст. ст. 12, 56, 59-60, 67, 194-198 ГПК РФ, суд

#### Р Е Ш И Л :

в удовлетворении первоначальных исковых требований Довгопола Д.А. к Алексеевым М.А., А.М., С.М. о вселении, нечинении препятствий в пользовании жилым помещением, выдаче дубликата ключей, определении порядка оплаты жилищно-коммунальных и иных платежей – отказать.

Прекратить право собственности Довгопола Дениса Александровича на 1/3 долю в <адрес>.

Взыскать с Алексеева ФИО13 в пользу Довгопола ФИО14 стоимость 1/3 доли в <адрес> в размере <данные изъяты>, в счет компенсации 1/3 доли в праве собственности Довгопола ФИО15.

Признать за Алексеевым ФИО16 право собственности на 1/3 долю в <адрес>, принадлежавшую Довгополу ФИО17, после выплаты суммы компенсации.

Настоящее решение является основанием для внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество записи о праве собственности Алексеева ФИО18 на 1/3 доли в <адрес>, размером жилой площади 32,5 кв.м., общей площади 47, 9 кв.м., и прекращения права собственности в размере 1/3 доли Довгопола ФИО19 на указанный объект.

Решение и переход права собственности подлежат обязательной государственной регистрации в Управлении Росреестра по Москве.

Моментом перехода права собственности считать дату вступления настоящего решения в законную силу.

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

**Федеральный судья:**