

Мотивированное решение составлено в окончательной форме 16.03.2023 года

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

09 марта 2023 года г. Артемовский

Артемовский городской суд Свердловской области в составе председательствующего судьи Пимурзиной К.А., при секретаре ФИО4, при участии представителя истца (ответчика по встречному иску) Грубника Е.В., ответчика (истца по встречному иску) Гражданки Ю., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Гражданина П. к Гражданке Ю. о взыскании денежных средств в качестве компенсации за долю в праве общей долевой собственности на квартиру, о прекращении права собственности на долю в праве общей долевой собственности на спорную квартиру, и по встречному иску Гражданки Ю. к Гражданину П. о взыскании компенсации в счет понесенных расходов на оплату коммунальных услуг,

УСТАНОВИЛ:

Гражданин П. обратился в суд с иском к Гражданке Ю. о прекращении права собственности за ответчиком на ? доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение - на квартиру, расположенную по адресу: <адрес>, установлении права собственности истца на указанную долю с выплатой истцом в пользу ответчика компенсации в размере 250000 рублей.

В обосновании заявленных требований истец указал, что истец Гражданин П. и Гражданка Ю. являются собственниками по 1/2 доли в праве общей долевой собственности на вышеуказанное жилое помещение, каждый. Раздел квартиры технически невозможен. Истец желает выкупить долю ответчика, в связи с чем письмо с данным предложением в июне 2022 было направлено в адрес ответчика с предложением о выкупе в размере 250000 рублей, однако ответчик выразила желание продать долю за <данные изъяты> рублей, но данная сумма является явно завышенной. Порядок пользования между сторонами не определен, квартирой пользуется истец. Согласно заключению об определении рыночной стоимости доли в праве собственности на квартиру, рыночная стоимость 1/2 доли в праве общей долевой собственности на квартиру, расположенную по адресу: <адрес>, составляет <данные изъяты> рублей. Кроме того, истец понес затраты на ремонт указанного помещения. Так, в соответствии с заключением № строительно-технической экспертизы по расчету стоимости улучшений, проведенных в квартире, подготовленных экспертом ФИО5, стоимость работ, услуг и материалов, затраченных истцом для ремонта квартиры, составляет <данные изъяты> руб.. в связи с чем считает, что выкупная стоимость доли, принадлежащей ответчику, может быть снижена и установлена с учетом округления в сумме 250000 рублей. Истец имеет денежные средства в указанном размере, готов их выплатить ответчику (л.д. 4-5).

Определением от 18.01.2023 судом были приняты к производству встречные иски требования Гражданки Ю. к Гражданину П. о взыскании компенсации в счет понесенных расходов на оплату коммунальных услуг в размере 40000 рублей, которые ответчик (истец по встречному иску) несла по содержанию спорной квартиры единолично.

Истец (ответчик по встречному иску) Гражданин П. в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом, причина неявки суду неизвестна.

Истец (ответчик по встречному иску) Гражданин П. – Грубник Е.В., действующий по доверенности, в судебном заседании поддержал исковые требования, возражал против удовлетворения встречных исковых требований в интересах доверителя, поскольку между сторонами фактически сложились неприязненные отношения.

Ответчик (истец по встречному иску) Гражданка Ю. в судебном заседании согласилась с первоначальными исковыми требованиями, указала, что не заинтересована в пользовании квартирой, согласна на выкупную стоимость квартиры в размере 250000 рублей, просила, удовлетворить свои встречные исковые требования, по доводам и основаниям, изложенным во встречном иске. Считает, что встречные исковые требования верно были приняты судом к производству, поскольку требования связаны между собой и удовлетворение одного из требований исключает возможность удовлетворения другого. Истец препятствовал допуску ответчика в квартиру, сам не скрывает, что пользовался квартирой единолично.

Третье лицо Управление Росреестра в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом, о причинах неявки суд не известили.

С согласия участвующих в деле лиц, дело рассмотрено при данной явке на основании ст. 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Заслушав стороны, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему:

Согласно ст. 246 Гражданского кодекса Российской Федерации, распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных статьей 250 настоящего Кодекса.

В соответствии со ст. 252 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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.

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.

Несоразмерность имущества, выделяемого в натуре участнику долевой собственности на основании настоящей статьи, 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.

С получением компенсации в соответствии с настоящей статьей собственник утрачивает право на долю в общем имуществе.

Судом установлено и следует из материалов дела, что истец Гражданин П. и Гражданка Ю. являются собственниками по 1/2 доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение по адресу: <адрес> (л.д. 7-8, 9, 12-13).

Раздел квартиры технически невозможен, сторонами доказательств обратного суду не представлено.

Истец желает выкупить долю ответчика, письмо с данным предложением в июне 2022 было направлено в адрес ответчика, ответчик выразила желание продать свою долю за <данные изъятия> рублей (л.д. 14,15,16). Порядок пользования жилым помещением между сторонами не определен, однако стороны несут расходы по оплате коммунальных услуг соответственно размеру своих долей.

Согласно заключению об определении рыночной стоимости доли в праве собственности на квартиру, рыночная стоимость 1/2 доли в праве общей долевой собственности на квартиру, расположенную по адресу: <адрес>, составляет <данные изъятия> рублей (л.д. 17-45).

в соответствии с заключением № строительно-технической экспертизы по расчету стоимости улучшений, проведенных в квартире, подготовленных экспертом ФИО5, стоимость работ, услуг и материалов, затраченных истцом для ремонта квартиры, составляет <данные изъятия> руб. (л.д. 46-79), в связи с чем считает, что выкупная стоимость доли, принадлежащей ответчику, может быть снижена и установлена с учетом округления в сумме 250000 рублей

Как пояснила ответчик (истец по встречному иску), Гражданка Ю. не заинтересована в пользовании квартирой, согласна, чтобы истец выкупил ее долю с выплатой ей компенсации в размере <данные изъятия> рублей.

Верховный суд РФ подчеркнул в своем Определении от 12.07.2016 № 46-КГ16-8, что право выделяющегося собственника на выплату стоимости доли может быть реализовано лишь при изучении судом всех юридически значимых обстоятельств: незначительности доли такого собственника, его возможности пользоваться спорным имуществом, возражений других участников по поводу принятия ими в собственность доли выделяющегося собственника. В последнем случае важно выяснить, имеют ли такие лица материальную возможность приобрести долю. Иначе искажаются содержание и смысл ст. 252 ГК, призванной обеспечить соблюдение необходимого баланса интересов всех участников долевой собственности, считает Верховный Суд. Таким образом, положения ст. 252 Гражданского кодекса Российской Федерации не предусматривают обязанности других участников долевой собственности безусловного (принудительного) приобретения в праве собственности на имущество выделяющегося собственника.

Таким образом, при наличии согласия на выкуп доли другим собственником, при этом доля не является незначительной, при наличии материальных возможностей для выкупа, суд установил, что оснований для удовлетворения первоначальны исковых требований имеются.

Вопрос о возможности принятия встречного иска рассматривался судом 18.01.2023, суд счел, что встречные исковые требования имеют взаимную связь с первоначальными и удовлетворение встречного иска может повлечь отказ в удовлетворении первоначального

иска полностью либо в части, вследствие чего данные доводы стороны истца не принимаются.

В силу пунктов 1, 5 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ, обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги у нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора, у собственника жилого помещения возникает с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

В соответствии со ст. 210 ГК РФ, собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

В силу ч. 1 ст. 153 ЖК РФ, и граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Статьей 157 ЖК РФ, предусмотрено, что размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Согласно ст. 309 ГК РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона. В силу ст. 310 ГК РФ, односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается.

Ответчик (истец по встречному иску) Гражданка Ю. несла расходы на оплату коммунальных услуг, как самостоятельно, так и посредством удержаний с пенсии в рамках исполнительных производств (л.д. 120-121, 122,123,124-125,126127,128), всего на общую сумму 66594,42 руб.  $(14291,20+793,77+19894,28+11703,56+ 3*(1137,25+2971,41) +7635,63 = 66594,42$  руб., следовательно, поскольку у сторон по ? доли в праве общей долевой собственности, доля, приходящаяся на истца (ответчика по встречному иску), составит  $66594,42 / 2 = 33297,21$  руб., указанная сумма подлежит взысканию с истца (ответчика по встречному иску) в пользу ответчика (истца по встречному иску), в остальной части иска должно быть отказано.

Доказательств обратного суду не представлено.

Оценив все представленные доказательства (письменные доказательства, пояснения сторон) в совокупности, суд приходит к выводу, что первоначальные исковые требования подлежат удовлетворению, встречные исковые требования - удовлетворению частично.

На основании изложенного и, руководствуясь статьями 194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

#### Р Е Ш И Л:

Исковые требования Гражданина П. удовлетворить.

Прекратить право собственности Гражданки Ю. на ? доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение – квартиру, расположенную по адресу: <адрес>.

Признать за Гражданином П. право собственности на ? доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение – квартиру, расположенную по адресу: <адрес>, с выплатой денежной компенсации прежнему собственнику – Гражданке Ю.

Взыскать с Гражданина П. в пользу Гражданки Ю. денежную компенсацию за ? доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение – квартиру, расположенную по адресу: <адрес>, в размере 250000 (двести пятьдесят тысяч) рублей.

Встречные иски требования Гражданки Ю. удовлетворить частично.

Взыскать с Гражданина П. в пользу Гражданки Ю. компенсацию в счет произведенных расходов на оплату коммунальных услуг в размере 33297 (тридцать три тысячи двести девяносто семь) рублей 21 (двадцать одна) копейка.

В остальной части встречного иска Гражданки Ю. - отказать.

Решение может быть обжаловано в Судебную коллегия по гражданским делам Свердловского областного суда в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Артемовский городской суд Свердловской области.

Судья: К.А.Пимурзина