РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

29 июня 2015 года                                      г. Москва

Коптевский районный суд г. Москвы

в составе председательствующего судьи Сало М.В.,

при секретаре Закияшко А.Г.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-75/15

по иску Г.С.А. к М.А.М., В.И.А. о прекращении права собственности на доли, компенсации стоимости долей, прекращении права пользования жилым помещением,

установил:

истец Г.С.А. обратился в суд к М.А.М. и В.И.А. с уточненными требованиями о прекращении права собственности на доли, компенсации стоимости долей, прекращении права пользования жилым помещением, мотивируя тем, что ему на праве собственности принадлежит ? доля в праве собственности на жилое помещение квартиру, расположенную по адресу: <адрес>. Доля в праве собственности принадлежит на основании договора купли-продажи ? долей от ДД.ММ.ГГГГ и договора дарения доли квартиры от ДД.ММ.ГГГГ о чем в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним ДД.ММ.ГГГГ сделана запись о регистрации №, выдано свидетельство о государственной регистрации права №. Ответчики М.А.М. и В.И.А., а также К.Д.А. также являются участниками долевой собственности. По состоянию на ДД.ММ.ГГГГ ответчик М.А.М. являлся собственником ? доли в праве собственности на жилое помещение. Однако, в то время когда спор по принадлежащей ему ? доле находился в производстве Коптевского районного суда г. Москвы, М.A.M. произвел отчуждение 1/6 доли в пользу супруги – В.И.А. К.Д.А. является собственником ? доли в праве собственности на спорную квартиру. Ответчики в квартире не проживают, не имеют существенного интереса в пользовании своими долями.

    Представитель истца по доверенности **адвокат Коллегии адвокатов Москвы «ЮрПрофи»** в судебное заседание явилась, исковые требования поддержала, указала на обстоятельства приобретения, распределения долей собственности в квартире, а также обстоятельств проживания сторон, указав, что ДД.ММ.ГГГГ ответчик М.A.M. направил Г.С.А. и другому сособственнику уведомление о продаже своей ? доли и предложил ему выкупить данную долю за 2500000 рублей. В это же время он обратился в суд с иском, в котором просил выделить его долю из общего имущества, устранить препятствия в пользовании, определить порядок пользования и владения местами общего пользования. В судебном заседании были установлены следующие обстоятельства: на спорную квартиру установлен режим долевой собственности, М.A.M. не имеет существенного интереса в пользовании жилым помещением, так как там фактически не проживает, приходит только на 1-2 часа для отдыха, кроме того, направил Г.С.А. предложение о выкупе своей доли, выдел доли М.А.М. в натуре, исходя из особенностей спорного жилого помещения, невозможен, сам М.A.M. в жилом помещении не нуждается, имеет намерение продать свою долю с целью улучшения жилищных условий. Коптевский районный суд г. Москвы ДД.ММ.ГГГГ принял решение об отказе в удовлетворении исковых требований М.A.M. в полном объеме, которое последний не обжаловал. Решение вступило в законную силу ДД.ММ.ГГГГ. На данный момент намерение ответчика М.A.M. продать свою долю не изменились, он обратился в агентство недвижимости с целью продать свою долю, которая в результате отчуждения части доли уменьшилась и составляет 1/6 долю в праве. Ответчик В.И.А. также никогда не проживала и не проживает в спорной квартире, свою долю выставила на продажу в этом же агентстве одновременно с М.A.M., при этом, остальных участников долевой собственности, в том числе и Г.С.А., о своем намерении продать долю не извещала. Поскольку М.А.М. и В.И.А. не являются членами семьи истца, их доля составляет по 1/6 в праве собственности, Г.С.А. просит признать ее незначительной и выплатить ответчикам компенсацию, а право собственности ответчиков на доли прекратить.

    Третье лицо – К.Д.А., надлежаще уведомленный о времени и месте судебного заседания в суд не явился, обеспечил явку представителя.

Представитель К.Д.А. по доверенности Митина Е.Ю. исковые требования Г.С.А. поддержала, просила их удовлетворить, пояснила, что М.А.М. приходил один раз в три месяца за квитанциями, после первого суда вообще перестал появляться в квартире. Активизировался и стал чаще являться в жилище после того, как Г.С.А. обратился в Коптевский суд с рассматриваемым иском. Ответчик В.И.А. вообще никогда не никогда не проживала и не появлялась в квартире. М.А.М. пользовался комнатой как складом старых вещей. По расчетам, ответчику принадлежит 4 кв.м. жилой площади квартиры, что гораздо меньше той комнаты, которую он занял.

Представитель третьего лица – Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве в судебное заседание не явился, уведомлен о времени и месте рассмотрения дела.

Ответчик М.А.М. в судебное заседание явился, иск не признал, просил в его удовлетворении отказать, указывая на то, что доля квартиры перешла ему по наследству от матери. Другого жилья у него не имеется. Поскольку его жена имеет хроническое неизлечимое заболевание, ей показано проживать за городом, где они и живут на его даче. Намерения продать долю в квартире с целью переехать имелись, но М.А.М. отрицает факт обращения к услугам риелторов, о продаже доли он давал письменные объявления-листовки. Площадь в квартире ему нужна, а не пользуется он комнатой по причине чинения со стороны истца препятствий в пользовании жилплощадью: допуска к проживанию посторонних в квартире; удаления мебели из мест общего пользования, а также угроз членам семьи и родственникам при нахождении в данной квартире, из-за чего М.А.М. вынужден был оформить часть своей собственности на супругу – В.И.А., чтобы она могла на законных основаниях входить в квартиру. В настоящее время в занимаемой им комнате квартиры находятся вещи его родителей. Свое несогласие с требованиями истца подробно изложил в письменных возражениях.

Ответчик В.И.А. в судебное заседание не явилась, надлежаще уведомлена о времени и месте рассмотрения дела. Возражений не предоставила и не просила суд рассмотреть дело в ее отсутствие. С учетом положений ст. 167 ГПК РФ, с учетом мнения сторон, суд полагает возможным рассмотрение дела в отсутствие ответчика В.И.А.

Суд, выслушав стороны, проверив материалы дела, считает иск подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

Судом установлено, что спорной является <адрес>, расположенная по адресу: <адрес>.

Квартира состоит из двух изолированных комнат жилой площадью 25,6 кв.м. и общей площадью 40, 8 кв.м.

Истцу Г.С.А., принадлежит на праве собственности ? доля в праве собственности на спорное жилое помещение на основании договора купли-продажи ? долей от ДД.ММ.ГГГГ и договора дарения доли квартиры от 15.10.2013, о чем в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним ДД.ММ.ГГГГ оформлена запись регистрации №, выдано свидетельство о государственной регистрации права №.

Как следует из выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № от ДД.ММ.ГГГГ другими участниками долевой собственности являются ответчики – М.А.М. и его супруга В.И.А., имеющие в собственности по 1/6 доли (запись о государственной регистрации №), а также третье лицо – К.Д.А., собственник ? доли спорной квартиры (л.д. 114).

Ответчики М.А.М. и В.И.А. постоянно в квартире не проживают, не имеют существенного интереса в пользовании своей долей. Со слов М.А.М. ответчики проживают в отдельной квартире, принадлежащей В.И.А., а в теплый период года - в загородном доме.

Кроме того, ДД.ММ.ГГГГ Г.С.А. от М.A.M. поступало уведомление (л.д. 15) о продаже своей ? доли с предложением выкупить долю ответчика.

В тот же период времени Коптевским районным судом г. Москвы рассмотрено гражданское дело по иску М.А.М. к Г.С.А. и К.Д.А. о выделении доли из общего имущества, устранении препятствий в пользовании, определении порядка пользования и владения местами общего пользования. Решением суда от ДД.ММ.ГГГГ в удовлетворении требований М.А.М. отказано.

Выводами суда первой инстанции явились, в том числе, установленные факты о том, что на спорную квартиру установлен режим долевой собственности и М.A.M. не имеет существенного интереса в пользовании жилым помещением, так как там фактически не проживает, приходит на несколько часов для отдыха. Кроме того направил Г.С.А. предложение о выкупе своей доли, выдел доли М-а в натуре, исходя из особенностей спорного жилого помещения, не возможен, а сам М.A.M. в жилом помещении не нуждается, имеет намерение продать свою долю с целью улучшения жилищных условий.

Решение суда вступило в законную силу ДД.ММ.ГГГГ (л.д. 16-18).

В настоящее время в одной из комнат квартиры проживает К.Д.А. и члены его семьи.

Ответчики М.А.М. и В.И.А. членами семьи истца, либо третьего лица К.Д.А. не является.

Ответчик В.Т.А. проживает по адресу: <адрес>. Сведений о регистрации, в том числе и временной по адресу спорной квартиры, а также случаев проживания В.Т.А. сторонами не предоставлено.

В соответствии с частью 1 статьи 20 Гражданского кодекса Российской Федерации местом жительства признается место, где гражданин постоянно или преимущественно проживает.

В соответствии со статьей 6 Закона Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ № «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» основанием для регистрации гражданина Российской Федерации по месту жительства является представление в орган, регистрационного учета соответствующего заявления, документа, удостоверяющего личность, а также документа, являющегося основанием для вселения в жилое помещение (договор социального найма, договор найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, прошедшие государственную регистрацию договор или иной документ, <данные изъяты>

Согласно пояснениям сторон, фактическое вселение ответчиков в спорную квартиру до настоящего времени не произведено. Напротив, из пояснений М.А.М. следует, что в настоящее время он проживает в ином месте на основании фактического предоставления жилого помещения.

В связи с изложенным спорная квартира не может быть признана в качестве места жительства как ответчика М.А.М. (несмотря на наличие регистрации), так и ответчика В.И.А., которая в спорной квартире никогда не проживала.

Предоставленными сторонами доказательствами подтверждается намерение Г.С.А. купить у ответчиков по 1/6 доли каждого, которые суд признает незначительными, поскольку в перерасчете на жилую площадь, ответчикам принадлежит по 4,27 кв.м. каждому.

Волю к реализации своей части квартиры проявлял и ответчик М.А.М., предлагая Г.С.А. в феврале 2014 года купить принадлежащую ему на тот период ? доли в спорной квартире за 2500000 руб., т.е. по цене явно превышающей рыночную (л.д. 15).

Между сторонами не достигнуто соглашения о разделе собственности.

Намерение Г.С.А. к совершению сделки по покупке незначительных долей ответчиков подтверждается, кроме того, обеспечительными платежами в размере 1000000 руб., и внесенных после оценки стоимости долей в <адрес> руб. на депозитный счет Управления судебного Департамента г. Москвы.

В соответствии с ст. 17 Жилищного кодекса РФ, п. 2 ст. 288 Гражданского кодекса РФ жилые помещения предназначены для проживания граждан.

Приведенные выводы из решения Коптевского районного суда г. Москвы от ДД.ММ.ГГГГ в отношении сложившихся правоотношений между ними, как участниками долевой собственности по поводу спорного жилого помещения, действия свидетельствуют о наличии такого случая, когда данный объект не может быть использован всеми сособственниками по его назначению (для проживания) без нарушения прав остальных сособственников. Следовательно, защита нарушенных прав и законных интересов сособственника, имеющего намерение выкупить долю в праве на имущество, возможна в силу п. 4 ст. 252 ГК РФ путем принудительной выплаты участнику долевой собственности, имеющему незначительную долю, денежной компенсации за эту долю с прекращением права на его долю в общем имуществе.

Согласно выводам оценочной судебной экспертизы рыночная стоимость 1/6 доли в праве собственности на <адрес>, расположенную по адресу: <адрес>, общей площадью 40,8 кв.м., в том числе жилой – 25,6 кв. м, по состоянию на май 2015 года составляет округленно 658000 руб., а ? доли в той же квартире – 1316000 руб.

Учитывая вышеизложенное суд приходит к выводу о незначительности доли ответчиков в данной квартире и возможности прекращения права М.А.М. и В.И.А. на 1/6 долю в праве собственности каждого с выплатой им компенсации, в размере установленной заключением судебной оценочной экспертизы в размере 658000 руб., поскольку у суда нет оснований сомневаться в выводах эксперта, предупрежденного об уголовной ответственности и имеющего необходимый опыт и навыки для проведения таких экспертиз.

Суд доверяет и считает верными выводы экспертного заключения от ДД.ММ.ГГГГ №1150/19-2, поскольку не доверять указанному заключению оснований не имеется, исследование выполнено коллективом экспертов, имеющих соответствующую квалификацию, заключение составлено в соответствии с законом и содержит полные ответы на поставленные судом вопросы, эксперты предупреждены об уголовной ответственности, составленное ими заключение актуально, подробно, мотивированно и корреспондируется с другими материалами дела, комиссия экспертов не заинтересована в исходе дела. Доказательств незаконности выводов, изложенных в экспертном заключении, равно как и доказательств опровергающих, эти выводы, сторонами не представлено.

Не умаляя доказательственного значения исследования об оценки доли спорной квартиры от ДД.ММ.ГГГГ в части относимости суд принимает во внимание его неактуальность и неполноту, поскольку исследованию стоимости подлежала лишь ? доля в праве на спорное жилое помещение, в связи с чем суд считает выводы оценщика необъективными и не соответствующие среднерыночным ценам на часть объекта исследования.

Принимая во внимание, что ответчиками фактически не используется жилое помещение по назначению, проживают по иному адресу, суд приходит к выводу об отсутствии интереса в пользовании общим имуществом (п. 2 ст. 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. 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 (п. 3 ст. 252 ГК РФ). 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 (п. 4 ст. 252 ГК РФ). С получением компенсации в соответствии с настоящей статьей собственник утрачивает право на долю в общем имуществе (п. 5 ст. 252 ГК РФ).

Из содержания приведенных положений ст. 252 ГК РФ следует, что 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.

Доводы ответчика М.А.М. о попытках Г.С.А. принудить его к совершению заключения ненужной ответчику сделки и на невыгодных М.А.М. условиях, лишив его, таким образом, собственности, своего объективного подтверждения в ходе судебного разбирательства не нашли. Анализ материалов дела свидетельствует об обратном- об отсутствии соглашения между сторонами возможности достигнуть соглашения о разделе собственности, поскольку ответчик желал получить за принадлежащую ему долю в праве сумму, превышающую среднерыночную, а истец отказался от условий такого предложения.

Сведений же о том, что М.А.М. предлагал выкупить у сособственников принадлежащие им доли в праве суду не предоставлено.

Заявления М.А.М. в судебном заседании о его моральном и первоочередном праве на предмет спора, а также о готовности совершить выкуп остальных долей голословны и противоречивы, не подтверждены его активными действиями, направленными на совершение сделки.

Таким образом суд приходит к выводу о законности и обоснованности требований истца, а потому иск следует удовлетворить.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 56, 194 – 199 ГПК РФ, суд

решил:

признать по 1/6 доли в квартире по адресу: <адрес>, принадлежащих М.А.М., В.И.А. - незначительной долей.

Прекратить право собственности М.А.М. на 1/6 долю в квартире по адресу: <адрес>.

Прекратить право собственности В.И.А. на 1/6 долю в квартире по адресу: <адрес>.

Признать за Г.С.А. право долевой собственности на 1/6 и 1/6 доли в квартире по адресу: <адрес>, принадлежавшим М.А.М. и В.И.А.

Взыскать с Г.С.А. в пользу М.А.М., В.И.А. стоимость по 1/6 доли в квартире по адресу: <адрес> - по 658000 (шестьсот пятьдесят восемь тысяч) руб. за каждую.

Решение может быть обжаловано в Мосгорсуд через Коптевский районный суд в течение месяца.

Судья          М.В. Сало

Решение в полном объеме изготовлено 03.07.2015.