

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

ОБЛАСТНОЙ СУД
ГОРОДА МОСКВЫ - НАГАТИНСКИЙ РАЙОН
КОПИЯ
ОБЛАСТНОЙ СУД
ГОРОДА МОСКВЫ - НАГАТИНСКИЙ РАЙОН

14 августа 2020 года

г. Москва

Нагатинский районный суд г. Москвы в составе председательствующего судьи Соколовой Е.М., при секретаре Сурковой М.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-889/20 по иску Никишиной Ирины Витальевны к Никишину Сергею Владимировичу о признании доли незначительной, выплате денежной компенсации стоимости доли жилого помещения, признании права собственности,

установил:

Никишина И.В. обратилась в суд с иском к Никишину С.В. о признании доли незначительной, выплате денежной компенсации стоимости доли жилого помещения, признании права собственности. В обоснование заявленных требований указав, что Никишина И.В. является собственником 2/3 долей в праве общей долевой собственности квартиры № 70, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Ереванская, д. 24, корп. 1, собственником 1/3 доли указанной квартиры является Никишин С.В. Ответчик длительное время принадлежащую ему долю в праве общей долевой собственности в спорном жилом помещении для проживания не использует, а именно: в квартире не проживает и мешает нормальному проживанию истца, чиня препятствия в пользовании квартирой. Совместное проживание сторон в спорном жилом помещении невозможно. Кроме того, Никишин С.В. оформил нотариально удостоверенную доверенность на имя Брыжинского Д.И., которому предоставил полномочия по сдаче 1/3 доли в праве общей долевой собственности в спорном жилом помещении третьим лицам, по свободному доступу в квартиру. При этом истец своего согласия на сдачу квартиры не давала. Истец с целью определения рыночной стоимости 1/3 доли в квартире № 70, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Ереванская, д. 24, корп. 1 обратилась в ООО «БК-Аркадия». Согласно отчету № 19-11-27/04 от 28.11.2019 г., стоимость 1/3 доли в спорной квартире составляет 1 774 800 руб. Указанная сумма была внесена на депозит Судебного департамента г. Москвы.

На основании изложенного, с учетом уточнения, истец просит признать долю Никишина С.В. в размере 1/3 доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение по адресу: г. Москва, улица Ереванская, дом 24, корпус 1; квартира 70, незначительной, невозможной к выделению в натуре. Возложить на Никишину И.В. обязанность выплатить Никишину С.В. денежную компенсацию за 1/3 доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение по адресу: г. Москва, ул. Ереванская, д. 24, корп. 1, кв. 70, путем перечисления денежных средств с депозита Судебного департамента по г. Москве в размере 1 774 800 руб. 00 коп. Прекратить право собственности Никишина С.В. на 1/3 доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение по адресу: г. Москва, ул. Ереванская, д. 24, корпус 1, квартира 70, с момента получения им компенсации в размере 1 774 800 руб. 00 коп. Признать за Никишиной И.В. право собственности на 1/3 доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение по адресу: г. Москва, ул. Ереванская, д. 24, корп. 1, кв. 70.

Истец Никишина И.В. и ее представитель Михайлова В.Е. в судебном заседании заявленные исковые требования по доводам, изложенным в иске, с учетом

уточнения, поддержали, просили их удовлетворить.

Ответчик Никишин С.В. в судебное заседание не явился, обеспечил явку своего представителя.

Представитель ответчика Климкова В.Е. в судебном заседании заявленные исковые требования не признала, просила в их удовлетворении отказать.

Выслушав пояснения лиц, участвующих в деле, опросив свидетелей, изучив доводы иска, исследовав письменные материалы дела, суд находит заявленные исковые требования подлежащими удовлетворению, на основании нижеследующего.

Согласно 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).

На основании п. 1 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.

В соответствии со ст. 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.

При не достижении 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.

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.

В пункте 36 Постановление Пленума ВС РФ № 5, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 г. (ред. от 25.12.2018 г.) «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что 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 сособственник утрачивает право на долю в общем имуществе.

В исключительных случаях, когда доля сособственника незначительна, не может быть реально выделена и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, суд может и при отсутствии согласия этого сособственника обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему компенсацию (п. 4 ст. долевой собственности, и выдел из него доли 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.

По смыслу приведенной нормы права и акта ее толкования раздел находящегося

в общей собственности имущества не предполагает обязательного выдела всем сосособственникам доли либо части в каждой из входящих в состав общего имущества вещей, включая недвижимое имущество. Целью раздела является прекращение общей собственности и обеспечение возможности бывшим сосособственникам максимально беспрепятственно самостоятельно владеть, пользоваться и распоряжаться выделенным имуществом с учетом его целевого назначения, нуждаемости и заинтересованности в нем. При наличии в общей собственности нескольких объектов раздел объектов в натуре может быть признан обоснованным, если судом установлена невозможность по каким-либо причинам выдела каждому из участников общей собственности самостоятельных объектов из числа имеющихся.

Отсутствие существенного интереса у сосособственника в использовании общего имущества носит субъективный характер и требует, чтобы этот вопрос решался судом в каждом конкретном случае на основании исследования и оценки совокупности представленных сторонами доказательств, подтверждающих, в частности, нуждаемость в использовании этого имущества. 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 (пункт 36 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 01.07.1996 г. № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»).

Данная правовая позиция содержится и в Определении Конституционного Суда РФ от 07.02.2008 г. № 242-О-О.

Судом установлено, что стороны состояли в зарегистрированном браке, который впоследствии был расторгнут на основании решения мирового судьи судебного участка № 27 района Царицыно г. Москвы от 25.04.2013 г.

06.02.2012 г. между сторонами был заключен Брачный договор, в соответствии с которым квартира № 75, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Ереванская, д. 21, корп. 1 перешло в собственность его жены.

Решением мирового судьи судебного участка № 30 района Бирюлево Восточное г. Москвы вышеуказанный брачный договор был признан недействительным.

Решением Нагатинского районного суда г. Москвы от 25.12.2014 г. искивые требования Никишина С.В. предъявленные к Никишиной И.В. о разделе совместно нажитого имущества были удовлетворены. Так, в собственность Никишина С.В. была выделена 1/2 доля квартиры № 75, по адресу: г. Москва, ул. Ереванская, д. 21, корп. 1, в собственность Никишиной И.В. – 1/2 доля.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 22.05.2015 г., решение Нагатинского районного суда г. Москвы от 25.12.2014 г. было изменено. За Никишиным С.В. было признано право на 1/3 долю в праве общей долевой собственности на квартиру № 75, по адресу: г. Москва, ул. Ереванская, д. 21, корп. 1, за Никишиной И.В. – 2/3 доли.

Решением Нагатинского районного суда г. Москвы от 14.01.2016 г. искивые требования Никишина С.В. об устранении препятствий в пользовании квартирой, определении порядка пользования квартирой были удовлетворены. В пользование Никишина С.В. была выделена комната площадью 14,6 кв.м. в квартире № 75, по адресу: г. Москва, ул. Ереванская, д. 21, корп. 1. Данное решение суда вступило в законную силу 16.02.2016 г.

Решением Нагатинского районного суда г. Москвы от 29.06.2017 г. Никишиной

И.В. было отказано в удовлетворении требований предъявленных к Никишину С.В. о принудительной выплате участнику долевой собственности денежной компенсации за долю и признании права собственности на долю. Отказывая в удовлетворении требований Никишиной И.В. суд исходил из того, что принадлежащая Никишину С.В. 1/3 доля в праве собственности на спорное жилое помещение не является незначительной и что Никишин С.В. имеет существенный интерес в использовании общего имущества.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 16.10.2017 г. решение Нагатинского районного суда г. Москвы от 29.06.2017 г. оставлено без изменений.

В силу п. 2 ст. 61 ГПК РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица, а также в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.

Как следует из материалов дела в настоящее время ответчик не имеет существенного интереса в использовании принадлежащей ему 1/3 доли в праве общей долевой собственности на спорную квартиру, что подтверждается выданной Никишиным С.В. на имя Брыжинского Д.И. доверенностью сроком на три года со следующими полномочиями: сдавать в аренду или найм принадлежащую доверителю 1/3 долю квартиры № 5, находящейся по адресу: г. Москва, ул. Ереванская, д. 1, корп. 1, определяя сроки и суммы по своему усмотрению, без права получения денег за сдаваемую недвижимость, с правом сбора всех, необходимых для заключения договоров документов, с правом свободного доступа в квартиру; с правом получения корреспонденции, поступающей на имя доверителя; с правом регистрации перехода права собственности на 1/3 долю вышеуказанной квартире при ее продаже, сдав в территориальный орган регистрации прав необходимый пакет документов, с правом получения экземпляра договора купли-продажи после регистрации перехода права на недвижимое имущество (ответ на запрос от нотариуса г. Москвы Ткаченко Ирины Ивановны от 02.09.2019 г. исх. № 1207), а также представленными в материалы дела объявлениями о продаже 1/3 доли в спорной квартире.

Никишина И.В. неоднократно обращалась в ОМВД России по району Царицыно по факту сдачи Никишиным С.В. комнаты в спорной квартире без ее согласия. Однако Никишиной И.В. было отказано в возбуждении уголовных дел за отсутствием признаков состава преступления (ответ на запрос из ОМВД России по району Царицыно от 05.07.2019 г. № 04/49-478).

В силу п. 1 ст. 56 ГПК РФ, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным «законом».

В подтверждение заявленных исковых требований в качестве свидетелей были опрошены Ольшанская Г.И., Никишина Е.С.

Свидетель Ольшанская Г.И. пояснила, что является матерью Никишиной Е.В. Она живет в спорной квартире три года, за все это время ответчика видела всего один раз, когда два года назад он привел в квартиру неизвестную женщину, которой как она поняла, хотел сдать комнату. Ответчик в комнате не проживает, комната запирается на ключ. Истец пользоваться квартирой ответчику не запрещала, так как он там и не живет.

Свидетель Никишина Е.С. пояснила, что является дочерью сторон. Отец приходил в спорную квартиру с посторонними лицами, но она их видела впервые. Посторонние люди приходили и в отсутствие отца, имея ключи от жилого

помещения, открывали входную дверь и входили. Она обращалась к отцу с просьбой покинуть квартиру.

Показания опрошенных свидетелей суд оценивает как достоверные, последовательные, непротиворечивые, согласуются с письменными материалами дела и пояснениями истца.

На основании п. 1 ст. 67 ГПК РФ, суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Доказательств того, что ответчик заинтересован в использовании спорной квартиры, суду не представлено. Суд также считает, что у ответчика отсутствует существенный интерес в использовании общего имущества, о чем свидетельствуют действия Никишина С.В. направленные на сдачу принадлежащей ему доли в спорной квартире и (или) на продажу указанной доли, на не проживание в спорном жилом помещении.

Удовлетворяя иски в полном объеме, суд учитывает также невозможность проживания сторон в спорной квартире в связи с наличием между ними конфликтных отношений, отсутствие между сторонами семейных или родственных отношений, а также то обстоятельство, что для Никишиной И.В. спорная жилая площадь является единственным местом жительства, данный объект не может быть использован по назначению всеми собственниками для проживания без нарушения права собственников, имеющих большую долю, то есть Никишиной С.В., которой принадлежит 2/3 доли в спорной квартире.

Согласно отчету № 19-11-27/04 от 28.11.2019 г., составленному ООО «БК-Аркадия», рыночная стоимость 1/3 доли в квартире № 75, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Ереванская, д. 24, корп. 1 составляет 1 774 800 руб. Суд считает возможным, наряду с другими доказательствами, положить в основу судебного решения сведения, полученные из письменного доказательства, поскольку отчет о стоимости рыночной стоимости 1/3 доли в спорной квартире научно обоснован и удовлетворяет требованиям закона о допустимости и относимости доказательств (ст.ст.59, 60 ГПК РФ), надлежащим образом ответчиком не оспорен, иных объективных данных по цене доли квартиры Никишиным С.В. суду не представлено. Средства, указанные в отчете в размере 1 774 800 руб. у Никишиной И.В. имеются, что подтверждается платежными поручениями о внесении указанной суммы на депозит Судебного департамента по г. Москве.

Доводы ответчика и его представителя о том, что спорное жилое помещение является для Никишина С.В. единственным местом жительства, иного жилого помещения ему на праве собственности не принадлежит (ответ на запрос из Управления Росреестра по Москве от 09.07.2019 г. № 77-00-4001/5005/2019-2301), суд не может положить в основу решения об отказе в удовлетворении требований истца, поскольку прекращение права собственности ответчика на 1/3 долю в праве общей долевой собственности на спорную квартиру, по смыслу п. 5 ст. 252 ГК РФ, невозможно до получения денежной компенсации, и Никишин С.В. имеет реальную возможность приобрести себе иную жилую площадь.

Также, суд не усматривает ущемления прав Никишина С.В. в результате удовлетворения иска, поскольку ему предоставляется компенсация в виде денежной суммы, составляющей цену изымаемого имущества, вследствие чего он может приобрести за полученные денежные средства эквивалентное имущество либо при обладании достаточной суммой для выкупа 2/3 долей квартиры - купить иную квартиру, того же качества. Произведенная оценка квартиры и доли в праве собственности не была оспорена, наличие у истца денежных средств для

предоставления компенсации подтверждено надлежащим образом.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд **нагатинский районный суд г. Москвы** - листов.

решил:

Исковые требования Никишиной Ирины Витальевны к Никишину Сергею Владимировичу о признании доли незначительной, выплате денежной компенсации стоимости доли жилого помещения, признании права собственности - удовлетворить.

Признать долю Никишина Сергея Владимировича в размере 1/3 доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение по адресу: г. Москва, ул. Ереванская, дом 2, корпус 1, квартира 75, незначительной.

Взыскать с Никишиной Ирины Витальевны в пользу Никишина Сергея Владимировича денежную компенсацию за 1/3 доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение по адресу: г. Москва, ул. Ереванская, дом 2, корпус 1, квартира 75, путем перечисления денежных средств с депозита судебного департамента по г. Москве в размере 1 774 800 рублей 00 копеек.

Прекратить право собственности Никишина Сергея Владимировича на 1/3 доли в праве общей долевой собственности на квартиру, расположенную по адресу: г. Москва, ул. Ереванская, дом 2, корпус 1, квартира 75, с момента получения им компенсации в размере 1 774 800 рублей 00 копеек.

Признать за Никишиной Ириной Витальевной право собственности на 1/3 доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение по адресу: г. Москва, ул. Ереванская, дом 2, корпус 1, квартира 75.

Настоящее решение является основанием для внесения изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Обязать Управление Судебного департамента в г. Москве перечислить денежные средства в счет исполнения настоящего решения суда в сумме 1 774 800 (один миллион семьсот семьдесят четыре тысячи восемьсот) рублей 00 копеек с депозита по делу №02-3561/2019 (№02-889/20), по платежным поручениям №1667 от 04.06.2019 в размере 1 658 000,00 руб. и №61119 от 11.02.2020 в размере 116 800,00 руб.

Решение может быть обжаловано сторонами в апелляционном порядке в Московский городской суд через Нагатинский районный суд г. Москвы в течение месяца со дня составления решения суда в окончательной форме.

Судья

Соколова Е.М.

Мотивированное решение изготовлено в окончательной форме 24 августа 2020 года.

Отменено определением от 26.11.2020

Судья:

Секретарь

КОПИЯ ВЕРНА

на

Судья

Секретарь