

**РЕШЕНИЕ**  
**Именем Российской Федерации**

г.Хабаровск

20 декабря 2010 г.

Краснофлотский районный суд г. Хабаровска в составе:  
председательствующего судьи Слободчиковой Л.П.,  
при секретаре Паршиной А.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению  
Николая Вячеславовича к Людмиле Николаевне, администрации  
г.Хабаровска о выделе доли в натуре и признании права собственности на выделенную  
долю жилого дома, как единый объект недвижимости,

**УСТАНОВИЛ:**

Истец обратился в суд с указанным иском к Л.Н., в обоснование заявленных требований указав, что 06.09.1986г. между ним и Н.А. (Н.А.) был заключен договор купли-продажи ½ доли жилого дома, находящегося в г. Хабаровске по ул. , , жилой площадью 36,9 кв.м., полезной площадью 47,1 кв.м. 31.03.1988г. вторая половина дома, принадлежавшая ответчику, в результате пожара выгорела, пришла в негодность для проживания, в связи с чем ответчику в соответствии с п.1 ст. 37 ЖК РСФСР была предоставлена однокомнатная квартира. Согласно паспорту домовладения по состоянию на 26.11.1983г. и сложившимся порядком пользования доли фактически были выделены, о чем свидетельствует отсутствие помещений общего пользования, оборудованная глухая стена, разделяющая жилой дом на две половины, наличие отдельных входов в каждую из половин дома, и автономного печного отопления. В настоящее время его долей является часть дома, которой он пользуется, а именно: площадью 22,2 кв.м., в том числе жилой площадью 12,7 кв.м. В связи с тем, что часть дома, принадлежавшая ответчику, сгорела, и взамен ей было предоставлено иное жилье, считает, что право ответчика на долю прекратилось, поскольку в соответствии с ч.1 ст.235 ГК РФ право собственности прекращается с гибелью имущества. Считает, что является единственным собственником части дома, представляющей в настоящий момент самостоятельный объект недвижимости, которой он открыто и непрерывно владеет. Однако, из-за отсутствия документального подтверждения прекращения общей долевой собственности он не может реализовать свое право по распоряжению своей частью дома, в связи с чем вынужден был обратиться в суд. В соответствии со ст. 252 ГК РФ участник общей 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. В соответствии с п. 11 Постановления Пленума Верховного Суда СССР от 31.07.1981г. №4 «О судебной практике по разрешению споров, связанных с правом собственности на жилой дом», выдел по требованию участника общей долевой собственности на дом принадлежавшей ему доли (раздел дома) может быть произведен судом в том случае, если выделяемая доля составляет изолированную часть дома с отдельным входом (квартиру) либо имеется возможность превратить эту часть дома в изолированную путем соответствующего переоборудования. При разделе дома суд обязан указать в решении, какая изолированная часть дома конкретно выделяется, и какую долю в доме она составляет. Следует также указать, какие подсобные строения передаются выделяющемуся собственнику. Выдел доли (раздел дома) влечет за собой прекращение общей собственности на выделенную часть дома и утрату остальными участниками общей долевой собственности права преимущественной покупки при продаже выделенной доли. Просит выделить в натуре и признать за ним право собственности на изолированную часть жилого дома № по ул. в г. Хабаровске, литер А, а,а1, общей площадью 22,2 кв.м., жилой площадью 12,7 кв.м., состоящую из помещений №1 (жилое) площадью 12,7 кв.м., №2

(кухня) площадью 9,5 кв.м., кроме того веранда (лит.а) площадью 12,5 кв.м., веранда (лит.а1) площадью 4,9 кв.м.

Определением Краснофлотского районного суда г. Хабаровска от 08.11.2010 к участию в деле в качестве соответчика привлечена администрация г.Хабаровска.

В судебном заседании истец Н.В. исковые требования поддержал, подтвердив доводы, изложенные в исковом заявлении. Настаивает на удовлетворении заявленных требований, в дальнейшем дело просил рассматривать в его отсутствие с участием представителя.

Представитель истца Гортинский М.С. в судебном заседании исковые требования поддержал по основаниям, изложенным в исковом заявлении. Настаивает на удовлетворении заявленных истцом требований.

Ответчик Л.Н. в судебное заседание не явилась, возражений по иску не представила, дело просила рассматривать в ее отсутствие, о чем в материалах дела имеется телефонограмма.

Представитель ответчика – администрации г. Хабаровска – по доверенности Шабатов Д.В. в судебном заседании пояснил, что согласно представленным истцом в материалы дела документам, жилой дом, расположенный в г. Хабаровске по ул. \_\_\_\_\_, ранее имел общую площадь 47,1 кв.м., жилую площадь 36,9 кв.м., и принадлежал по 1/2 доли

Л.Н. и Н.В. Соглашения собственников о выделе долей в натуре ранее (до пожара) не представлено. Полагает, что на данный момент в соответствии со ст.252 Гражданского кодекса РФ выдел доли в натуре невозможен в связи с изменением жилого дома, произошедшего в результате пожара и гибели его части, то есть объекта в целом как такового не существует. Кроме того, действия по сохранению части дома подпадают под понятие реконструкции (п.14 ст.1 Градостроительного кодекса РФ) – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения. В соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса РФ реконструкция объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство. При отсутствии такого разрешения, спорное домовладение подпадает под признаки самовольной постройки (ст. 222 ГК РФ). При таких обстоятельствах считает заявленные требования необоснованными и неподлежащими удовлетворению. Просит суд в иске отказать.

Заслушав пояснения участников процесса, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Право частной собственности охраняется законом. Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами. Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда (ст. 35 Конституции РФ).

В силу ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений.

Как установлено в судебном заседании, по договору от 06.09.1986 года И.В. приобрел у \_\_\_\_\_ Н.А. (\_\_\_\_\_ Н.А.) 1/2 доли жилого дома, находящегося в г. Хабаровске по ул. \_\_\_\_\_, расположенного на земельном участке 600 кв.м. На указанном земельном участке расположены: один каркасно - засыпной дом, жилой площадью 36,9 кв.м., полезной площадью 47,1 кв.м., сарай литер ГЗ и сооружения. При этом между участниками права долевой собственности фактически сложился порядок пользования спорным имуществом, при котором в пользовании (\_\_\_\_\_ Н.В. находилась часть дома площадью 22,2 кв.м., в том числе жилой площадью 12,7 кв.м., имеющая самостоятельный вход. Другая часть дома принадлежала \_\_\_\_\_ Л.Н.

Справкой Управления технической инвентаризации ГУ «Краевое бюро технической инвентаризации» от 20.12.2007 за №864 подтверждается, что жилой дом общей площадью 47,1 кв.м., в том числе жилой площадью 36,9 кв.м., находится в долевой собственности (1/2 доли) (\_\_\_\_\_ Н.В. Согласно уведомлению Управления Росреестра по Хабаровскому краю от 14.12.2010 за №01/220/2010-302 сведения о правах на объект недвижимого имущества: жилой дом по ул. \_\_\_\_\_, г.Хабаровска, в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним отсутствует (с 1002 года).

Из сообщений Исполнительного комитета Краснофлотского районного Совета народных депутатов от 05.12.1988г. за № С-602, от 29.05.1989 за №С-3 следует, что в результате пожара, произошедшего 31.03.1988г. в доме № по ул. \_\_\_\_\_, пострадала 1/2 дома, принадлежащая Л.Н. Вторая половина дома от пожара не пострадала и после утепления стены, входящей к сгоревшей половине дома, пригодна к эксплуатации.

Л.Н. предоставлена однокомнатная квартира, согласно составу ее семьи. (\_\_\_\_\_) Н.В. пострадавшим от пожара не значится и, следовательно, не может рассматриваться вопрос о предоставлении ему жилья в соответствии с п.1 ст. 37 Жилищного кодекса РСФСР.

Ст. 252 ГК РФ предусмотрен порядок раздела имущества, находящегося в долевой собственности.

Удовлетворение требований о разделе имущества или выделе его доли в праве на него зависит от: 1) возможности осуществления раздела в натуре с учетом характеристики общего имущества; 2) готовности участников отношений общей долевой собственности получить или выплатить денежную компенсацию в качестве эквивалента утрачиваемой или приобретаемой доли в праве. Выдел доли считается допустимым лишь при реальной возможности такого раздела или выдела, то есть когда в результате возникают независимые друг от друга пригодные для эксплуатации объекты.

При судебном рассмотрении вопросов, связанных с разделом общего имущества, находящегося в долевой собственности, необходимо принимать во внимание Постановление Пленума Верховного Суда СССР от 10.06.1980 №4 «О некоторых вопросах, возникающих в практике рассмотрения судами споров о выделе доли собственнику и определении порядка пользования домом, принадлежащим гражданам на праве общей собственности» и совместное постановление Пленумов Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ от 01.07.1996 №6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса РФ», согласно которым раздел имущества, находящегося в долевой собственности – это переход частей данного имущества в собственность каждого из сособственников пропорционально их долям в праве общей собственности и прекращение общей собственности на это имущество. Выдел доли из общего имущества – это переход части этого имущества в собственность участника общей собственности пропорционально его доле в праве общей собственности и прекращение для этого лица права на долю в общем имуществе.

В соответствии с п.35 вышеуказанного Постановления Пленумов Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ от 01.07.1996 №6/8 суд может отказать в иске участнику общей долевой собственности о выделе его доли в натуре, если выдел невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности. Под таким ущербом следует понимать невозможность использования имущества по целевому назначению, существенное ухудшение его технического состояния либо снижение материальной и технической ценности, неудобство в пользовании. Таких оснований при рассмотрении иска \_\_\_\_\_ Н.В. судом не установлено. Выдел доли влечет прекращение общей собственности на выделенную долю.

Объектом общей долевой собственности являлся жилой дом № по ул. \_\_\_\_\_ в г. Хабаровске.

При передаче \_\_\_\_\_ Н.В. части жилого дома № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_ в г. Хабаровске будут максимально учтены интересы истца. Последний будет пользоваться отдельным помещением в виде единого объекта недвижимости. Такой выдел долей не потребует дополнительных затрат в виде установки капитальных стен.

Суд не может согласиться с доводами представителя ответчика – администрации г.Хабаровска о том, что выдел доли в натуре невозможен в связи с изменением жилого дома, произошедшего в результате пожара и гибели его части, то есть объекта в целом как такового не существует, а действия по сохранению части дома подпадают под понятие реконструкции, которая осуществляется на основании разрешения на строительство, при отсутствии такого разрешения спорное домовладение подпадает под признаки самовольной постройки.

Понятие самовольной постройки установлено ст. 222 ГК РФ – самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке.

установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Реконструкцией, согласно п.14 ст.1 Градостроительного кодекса РФ, является изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения. Ни под одно из этих требований сохранившийся объект недвижимости по ул. I г. Хабаровска не подпадает.

Кроме того, в соответствии с Положением об организации в Российской Федерации государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 04.12.2000 №921 «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов капитального строительства», наличие объекта подтверждается техническим паспортом. Технический паспорт является документальной основой для ведения единого государственного реестра объектов капитального строительства. Объектам учета в установленном порядке присваивается инвентарный и кадастровый номера.

Согласно техническому паспорту от 30.10.2007 домовладению № по ул. присвоен инвентарный номер 27258, основное строение литер А, общей площадью 57,1 кв.м., наполовину сгорел в 1988 году. На земельном участке осталось строение литер А размерами 4,30х6,45 кв.м., холодные пристройки литер а и а1 размерами 4,30х2,90 и 2,90х1,70 м. соответственно, служебные строения и сооружения литер Г, Г1, Г2, Г3; 1,2,3,4; I, II.

Таким образом, материалами дела подтверждено наличие части имущества (жилого дома), находящегося в фактическом владении истца, на выделении которого в качестве объекта права личной собственности он настаивает. Это имущество является обособленным, входило в состав единого домовладения, а на момент разрешения спора в результате уничтожения части дома является самостоятельным домовладением.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ, суд

### Р Е Ш И Л :

Исковые требования Николая Вячеславовича к Людмиле Николаевне, администрации г. Хабаровска о выделе доли в натуре и признании права собственности на выделенную долю жилого дома, как единый объект недвижимости - удовлетворить.

Николаю Вячеславовичу выделить из общей (долевой) собственности в натуре  $\frac{1}{2}$  долю жилого дома № по ул. г. Хабаровска, состоящую из общей площади 22,2 кв. м (Литер А, а, а1), в том числе жилой площади 12,7 кв.м. (помещение №1), площадью 9,5 кв.м. кухня (помещение №2), холодные пристройки: площадью 12,5 кв.м. (литер а), площадью 4,9 кв.м. (литер а 1).

Признать за Николаем Вячеславовичем право собственности на выделенную долю, как на единый объект недвижимости - жилой дом, общей площадью 2 кв. м (Литер А, а, а1), жилой площадью 12,7 кв.м. (помещение №1), площадью 9,5 кв.м. кухня (помещение №2), холодные пристройки: площадью 12,5 кв.м. (литер а), площадью 4,9 кв.м. (литер а 1), расположенный в Краснофлотском районе г.Хабаровска по ул. - согласно данным технического паспорта домовладения.

Прекратить право общей долевой собственности (1/2 доли) на жилой дом № по ул. г.Хабаровска, имевший общую площадь кв.м., в том числе жилую площадь 36,9 кв.м.

Решение может быть обжаловано в Хабаровский краевой суд через Краснофлотский районный суд г. Хабаровска в течение 10 дней со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья: подпись  
Копия верна:

Л.П. Слободчин