

## АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

09 января 2017 года

г. Казань

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда Республики Татарстан в составе:

председательствующего судьи А.Х. Хисамова,  
судей Р.Г. Гайнуллина, Р.Р. Хасаншина,  
при секретаре судебного заседания Э.И. Садриевой

рассмотрела в открытом судебном заседании по докладу судьи Р.Р. Хасаншина гражданское дело по апелляционной жалобе Ф.Н. [REDACTED] на решение Советского районного суда города Казани Республики Татарстан от 24 октября 2016 года, которым постановлено:

Ф.Н. [REDACTED] в иске к Р.Б. [REDACTED] о разделе жилого дома в натуре отказать.

Встречный иск удовлетворить.

Обязать Ф.Н. [REDACTED] не чинить Р.Б. [REDACTED] препятствий в пользовании жилым домом, расположенным по адресу: [REDACTED].

Определить порядок пользования жилым домом, расположенным по адресу: [REDACTED] выделив в пользование Р.Б. [REDACTED] помещения, обозначенные в техническом паспорте на жилой дом, составленный по состоянию на 13.09.2005, номером 6, площадью 23,1 кв.м, номером 7, площадью 8,9 кв.м; выделить в пользование Ф.Н. [REDACTED] помещения, обозначенные в техническом паспорте на жилой дом, составленный по состоянию на 13.09.2005, под номером 1, площадью 3,6 кв.м, под номером 2, площадью 9,1 кв.м, номером 3, площадью 10,5 кв.м, номером 4, площадью 6,4 кв.м, номером 5, площадью 5,3 кв.м, номером 8, площадью 3,7 кв.м, номером 9, площадью 6,3 кв.м. Постройки: баню под литерой Г, площадью 14,1 кв.м; постройки: сарай, баню, навес, уборную оставить в совместном пользовании.

Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы об отмене решения суда, заслушав объяснения Ф.Н. [REDACTED] и его представителей А.С. Голубцова, Е.А. [REDACTED] в поддержку доводов апелляционной жалобы, объяснения представителя Р.Б. [REDACTED] - И.И. [REDACTED], возражавшей против удовлетворения апелляционной жалобы, судебная коллегия

### у с т а н о в и л а:

Ф.Н. [REDACTED] обратился в суд с иском к Р.Б. [REDACTED] о разделе жилого дома в натуре.

В обоснование иска указано, что Ф.Н. [REDACTED] и Р.Б. [REDACTED] на праве долевой собственности владеют по 1/2 доле земельным участком с кадастровым номером 16:50:250527:9, расположенным по адресу: [REDACTED], и размещенным на нем жилым домом.

Жилой дом расположен на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1188,40 кв.м. По состоянию на 13.09.2005 жилой дом имеет общую площадь 45,3 кв.м, состоит из следующих помещений: коридор № 1 площадью 3,6 кв.м (литер А1), кухня № 2 площадью 9,1 кв.м (литер А1), жилая комната № 3 площадью 10,5 кв.м (литер А), коридор № 4 площадью 6,4 кв.м (литер А), жилые комнаты № 5 площадью 5,3 кв.м (литер А), № 6 площадью 23,1 кв.м (литер А), № 7 площадью 8,9 кв.м (литер А1), веранды

№ 8 площадью 3,7 кв.м (литер а1), № 9 площадью 6,3 кв.м (литер а1). В доме фактически проживают две семьи: истец со своей супругой, а также ответчик вместе со своей дочерью и внуком.

В настоящее время между сторонами возникают споры относительно порядка пользования жилым домом. Истец полагал, что наиболее целесообразным является выделение ему и его семье части жилого дома, состоящей из жилой комнаты № 6, площадью 23,1 кв.м (литер А), жилой комнаты № 7, площадью 8,9 кв.м (литер А1). Ответчику - коридор № 1, площадью 3,6 кв.м (литер А1), кухня № 2, площадью 9,1 кв.м (литер А1), жилая комната № 3, площадью 10,5 кв.м (литер А), коридор № 4, площадью 6,4 кв.м (литер А), жилая комната № 5, площадью 5,3 кв.м (литер А), веранды № 8, площадью 3,7 кв.м (литер а1), № 9, площадью 6,3 кв.м (литер а1). Соглашение о разделе жилого дома во внесудебном порядке не достигнуто.

Истец просил суд произвести реальный раздел жилого дома по предложенному им варианту.

Р.Б. [REDACTED] обратилась со встречным иском об определении порядка пользования жилым помещением. В обоснование встречного иска указано, что между сторонами возникают споры относительно порядка пользования жилым домом, соглашение об определении порядка пользования жилым домом между ними во внесудебном порядке не достигнуто. Дом находится в общем пользовании Ф.Н. [REDACTED] и его супруги Е.А. [REDACTED], а также Р.Б. [REDACTED], сестры истца по первоначальному иску В.Н. [REDACTED] и племянника Р.Р. [REDACTED]. Между сторонами постоянно возникают конфликтные ситуации относительно порядка пользования жилым домом, в частности, комнатой № 6 площадью 23,1 кв.м. 20.08.2016 Ф.Н. [REDACTED] и его супруга Е.А. [REDACTED] в очередной раз вынесли вещи Р.Б. [REDACTED] из комнаты площадью 23,1 кв.м, в которой она фактически проживала. На этом основании Р.Б. [REDACTED] просила суд определить следующий порядок пользования жилым домом, расположенным по адресу: г. Казань, [REDACTED] Помещения, обозначенные в техническом паспорте, составленном по состоянию на 13.09.2005, номером 6 площадью 23,1 кв.м, номером 7 (лит. А1) площадью 8,9 кв.м оставить за Р.Б. [REDACTED], определить Ф.Н. [REDACTED] комнату под номером 5 площадью 5,3 кв.м, номером 3 площадью 10,5 кв.м, номером 1 площадью 3,6 кв.м, номером 2 площадью 9,1 кв.м, номером 4 площадью 6,4 кв.м, номером 8 площадью 3,7 кв.м, номером 9 площадью 6,3 кв.м, надворные постройки: баню, сарай, навес, уборную оставить в общем пользовании сторон. Обязать Ф.Н. [REDACTED] не чинить препятствий Р.Б. [REDACTED] в пользовании указанными помещениями.

В судебном заседании Ф.Н. [REDACTED] и его представитель заявленные требования поддержали, встречные требования Р.Б. [REDACTED] не признали.

В судебном заседании Р.Б. [REDACTED] и ее представитель с требованиями Ф.Н. [REDACTED] не согласились, заявленные встречные требования поддержали.

Суд вынес решение в приведенной выше формулировке.

В апелляционной жалобе Ф.Н. [REDACTED], выражая несогласие с решением суда, просит его отменить, вынести по делу новое решение об удовлетворении первоначального и отказе во встречном исках. При этом указывает на отсутствие доказательств чинения им препятствий для проживания и пользования Р.Б. [REDACTED] жилым домом. Вместе с тем выражает несогласие с выводом суда, основанном на установленных в ходе апелляционного рассмотрения обстоятельствах по ранее рассмотренному делу по иску Р.Б. [REDACTED] к Ф.Н. [REDACTED], поскольку номер помещения и его площадь им конкретизирован не был. Пояснения истца о проживании ответчика в большой комнате касались лишь периода рассмотрения дела в суде апелляционной инстанции. При этом в спорной комнате ранее до регистрации брака, а также в последующем, в том числе на момент рассмотрения дела судом первой инстанции проживал именно истец со своей супругой. Суд определил порядок пользования жилыми комнатами без учета количества членов семей, поскольку ответчику, являющемуся собственником 1/2 доли в праве на жилой дом, суд необоснованно определил две комнаты № 6, 7 площадью 23,1 и 8,9 кв.м

соответственно, тогда как истцу с супругой выделил жилые комнаты № 3 площадью 10,5 кв.м и № 5 площадью 5,3 кв.м. Кроме того, выделенные истцу в пользование помещения № 1, № 2, № 8, № 9 являются межкомнатным коридором, кухней и верандами с выходом на улицу, то есть Р.Б. [REDACTED] также вынужденно будет пользоваться ими, что создаст неудобства ему и его семье.

В суде апелляционной инстанции Ф.Н. [REDACTED] и его представители А.С. Голубцов, Е.А. [REDACTED] требования апелляционной жалобы поддержали.

Представитель Р.Б. [REDACTED] - И.И. [REDACTED] просила оставить решение суда без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Рассмотрев представленные материалы и оценив доводы апелляционной жалобы в совокупности с исследованными доказательствами по делу, выслушав стороны, суд апелляционной инстанции считает, что решение суда по доводам жалобы отмене не подлежит.

В соответствии со статьей 209 Гражданского кодекса Российской Федерации *собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.*

В силу статьи 247 Гражданского кодекса Российской Федерации *владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении 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 соответствии с пунктом 3 статьи 252 Гражданского кодекса Российской Федерации *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.*

В соответствии с пунктом 11 действующего постановления Пленума Верховного Суда СССР от 31 июля 1981 года № 4 «О судебной практике по разрешению споров, связанных с правом личной собственности на жилой дом» *выдел по требованию участника общей долевой собственности на дом принадлежащей 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.*

Согласно разъяснениям, содержащимся в пунктах 4 и 10 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 10 июня 1980 года № 4 «О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом», *в соответствии с которыми выдел доли в натуре, связанный с возведением жилых пристроек к дому либо переоборудованием нежилых помещений в жилые, возможен лишь при наличии разрешения на строительство, выданного уполномоченными федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления. Для правильного разрешения такого рода споров судам следует оценить техническую возможность выдела части дома по предложенным сторонами вариантам, в соответствии с долями собственников и с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, а также поставить на обсуждение вопросы о действительной стоимости дома, а также стоимости каждой предполагаемой к выделу части дома, о размере затрат, необходимых на переоборудование и т.п.*

Как видно из материалов дела, Р.Б. [ ] и Ф.Н. [ ] владеют на праве собственности в равных долях, по 1/2 доле каждый земельным участком с кадастровым номером [ ] по адресу: [ ], и расположенным на нем жилым домом.

Согласно заключению судебной экспертизы, проведенной РГУП «БТИ» МСА и ЖКХ РТ технически разделить в натуре основное строение (лит. А), расположенное по адресу: [ ], жилой массив [ ] находящееся в общей долевой собственности сторон, невозможно, так как мероприятия по проведению ремонтно-строительных работ могут нанести значительный ущерб конструктивным элементам дома в целом (лит. А, А1, а), снизить прочностные характеристики конструктивных элементов до критического предела и привести к невозможности дальнейшей эксплуатации объекта. Кроме того, не представляется возможным предложить варианты раздела жилого дома, поскольку основное строение (лит. А) находится в неудовлетворительном состоянии, мероприятия по проведению ремонтно-строительных работ могут нанести значительный ущерб конструктивным элементам дома в целом (лит. А, А1, а), снизить прочностные характеристики конструктивных элементов до критического предела и привести к невозможности дальнейшей эксплуатации. Раздел жилого дома по варианту, предложенному в исковом заявлении, невозможен, определить стоимостное выражение несоответствия отклонения от идеальных долей в праве собственности на жилой дом экспертом не рассматривалось.

Разрешая спор по существу, суд пришел к выводу о невозможности раздела спорного имущества в натуре, руководствуясь при этом заключением судебной экспертизы, обоснованно признанной допустимым доказательством.

Судебная коллегия с таким выводом суда первой инстанции соглашается, поскольку в рассматриваемом случае юридически значимым обстоятельством является наличие технической возможности реального раздела недвижимого имущества, принадлежащего сторонам на праве общей долевой собственности, с учетом его состояния и характеристик, а также соразмерности ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности, исходя из смысла абзаца 2 пункта 3 статьи 252 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Выводы суда в указанной части согласуются с разъяснениями, содержащимися в п. 35 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса РФ», согласно которым *в соответствии с пунктом 3 статьи 252 Гражданского кодекса РФ суд вправе отказать в иске участнику 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 или художественной ценности (например, коллекция картин, монет, библиотеки), неудобство в пользовании и т.п.*

Вместе с тем суд апелляционной инстанции не может согласиться с определением порядка пользования помещениями спорного жилого дома между сторонами в силу следующего.

Согласно части 1 статьи 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации *основаниями для отмены или изменения решения суда в апелляционном порядке являются: несоответствие выводов суда первой инстанции, изложенных в решении суда, обстоятельствам дела, нарушение или неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.*

Исходя из объяснений Ф.Н. [ ] в судебном заседании, истец проживает в спорном жилом доме с 1968 года, где он ранее занимал комнату № 7, мать Р.Б. [ ] с отцом занимали комнату № 3, а комната № 6 находилась в общем пользовании. В последующем, с 2005 года истец стал проживать в комнате № 6, в которой проживает и в настоящее время со своей супругой Е.А. [ ]. В 2015 году в период временного отсутствия в жилом доме, Р.Б. [ ] без его согласия заняла помещение

№ 6. При определении порядка пользования согласен на выделение ему комнаты № 6, на остальные комнаты не претендует.

Представитель Р.Б. [REDACTED] – И.И. [REDACTED] указанные обстоятельства не опровергла, пояснив, что до 2013 года спора по поводу пользования помещениями в жилом доме не имелось. С августа 2016 года Р.Б. [REDACTED] проживает в комнате № 3. При этом в комнате № 7 проживает племянник ответчика Р.Р. [REDACTED], в комнате № 5 – В.Н. [REDACTED]. Данные обстоятельства в суде апелляционной инстанции Ф.Н. [REDACTED] не отрицал.

Исходя из содержания встречного иска, жилой дом и земельный участок по указанному адресу находятся в фактическом общем пользовании истца и его супруги Е.А. [REDACTED], проживающих в комнате № 6, а также Р.Б. [REDACTED], сестры истца В.Н. [REDACTED], племянника истца Р.Р. [REDACTED].

Согласно материалам дела, что не оспаривалось также сторонами по делу, в спорном жилом доме зарегистрированы: Ф.Н. [REDACTED], Р.Б. [REDACTED], Р.Р. [REDACTED], В.Н. [REDACTED] (л.д. 116-121).

Надлежащих доказательств, с достоверностью подтверждающих пользование только Р.Б. [REDACTED] комнатой площадью 23,1 кв.м, а также ее постоянное проживание в указанной комнате, в том числе опровергающих объяснения представителей сторон, не представлено.

Выводы суда первой инстанции со ссылкой на апелляционное определение от 08.06.2015, содержащее объяснения Ф.Н. [REDACTED] о проживании в спорной комнате № 6 Р.Б. [REDACTED] не может свидетельствовать о сложившемся порядке пользования жилыми помещениями, которые относятся лишь к периоду рассмотрения предыдущего дела и противоречат установленным по настоящему делу обстоятельствам.

Как разъяснено в п. 37 постановления Пленума Верховного Суда РФ N 6, Пленума ВАС РФ N 8 от 01.07.1996 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» *невозможность раздела имущества, находящегося в долевой собственности, в натуре либо выдела из него доли, в том числе и в случае, указанном в части второй пункта 4 статьи 252 Кодекса, не исключает права участника общей долевой собственности заявить требование об определении порядка пользования этим имуществом, если этот порядок не установлен соглашением сторон. Разрешая такое требование, суд учитывает фактически сложившийся порядок пользования имуществом, который может точно не соответствовать долям в праве общей собственности, нуждаемость каждого из собственников в этом имуществе и реальную возможность совместного пользования.*

Принимая во внимание фактически сложившийся порядок пользования спорным недвижимым имуществом, нуждаемость каждого из собственников в этом имуществе с учетом состава семьи сторон, а также учитывая равенство долей собственников жилого дома, суд апелляционной инстанции усматривает основания для изменения решения в части выдела Ф.Н., Р.Б. [REDACTED] в пользование помещений при определении порядка пользования жилым домом.

При этом истцу Ф.Н. [REDACTED] следует выделить в пользование жилую комнату № 6 площадью 23,1 кв.м, ответчице Р.Б. [REDACTED] жилые комнаты № 3 площадью 10,5 кв.м, № 5 площадью 5,3 кв.м, № 7 площадью 8,9 кв.м, веранду № 8 площадью 3,7 кв.м.

Как видно из технического паспорта на жилой дом по состоянию на 13.09.2005 и не оспаривается сторонами, помещения под № 1, площадью 3,6 кв.м, № 2 площадью 9,1 кв.м, № 8 площадью 3,7 кв.м, № 9, площадью 6,3 кв.м являются межкомнатным коридором, кухней и верандами, помещение № 4 площадью 6,4 кв.м - коридором. Комнаты № 3 площадью 10,5 кв.м, № 5 площадью 5,3 кв.м, № 6 площадью 23,1 кв.м, № 7 площадью 8,9 кв.м являются жилыми помещениями.

При этом, согласно заключению судебной экспертизы, технической возможности для оборудования в жилом доме иной кухни или выхода не имеется. В суде апелляционной инстанции стороны подтвердили, что вход в жилой дом осуществляется через помещение № 9 (веранда).

Поскольку участники общей долевой собственности имеют равные права в отношении общего имущества пропорционально своей доле в нем, учитывая потребность сторон в использовании указанных помещений, судебная коллегия приходит к выводу о необходимости выделения помещений № 1, 2, 4, 9 в общее пользование Ф.Н., Р.Б. [REDACTED].

В ходе судебного разбирательства не нашли своего подтверждения доводы истца по встречному иску о чинении истцу ответчиком препятствий в пользовании жилым домом, соответственно оснований для отмены решения в указанной части судебная коллегия не усматривает.

Согласно ст. 328 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации *по результатам рассмотрения апелляционных жалобы, представления суд апелляционной инстанции вправе:*

*оставить решение суда первой инстанции без изменения, апелляционные жалобу, представление без удовлетворения;*

*отменить или изменить решение суда первой инстанции полностью или в части и принять по делу новое решение.*

Исходя из изложенного, руководствуясь статьями 199, 328, 329, пунктами 3, 4 части 1 статьи 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

#### **о п р е д е л и л а:**

решение Советского районного суда города Казани Республики Татарстан от 24 октября 2016 года по данному делу в части выдела Ф.Н., Р.Б. [REDACTED] в пользование помещений жилого дома изменить.

Выделить в пользование Ф.Н. [REDACTED] помещение № 6 площадью 23,1 кв.м, в пользование Р.Б. Минлебаевой помещения № 3 площадью 10,5 кв.м, № 5 площадью 5,3 кв.м, № 7 площадью 8,9 кв.м, веранду № 8 площадью 3,7 кв.м, обозначенные в техническом паспорте по состоянию на 13.09.2005 на жилой дом, расположенный по адресу: [REDACTED]

Помещения № 1, площадью 3,6 кв.м, № 2 площадью 9,1 кв.м, № 4 площадью 6,4 кв.м, № 9 площадью 6,3 кв.м, обозначенные в техническом паспорте по состоянию на 13.09.2005 на жилой дом, расположенный по адресу: [REDACTED] оставить в совместном пользовании Ф.Н., Р.Б. [REDACTED].

В остальной части решение Советского районного суда города Казани от 24 октября 2016 года оставить без изменения.

Апелляционное определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в течение шести месяцев в кассационном порядке в Верховный суд Республики Татарстан.

**Председательствующий**

**А.Х. Хисамов**

**Судьи**

**Р.Г. Гайнуллин**

**Р.Р. Хасаншин**