



**СОВЕТСКИЙ  
РАЙОННЫЙ СУД  
Г.КАЗАНИ**

ул.П.Лумумбы, д.48,  
г.Казань, Республика  
Татарстан, 420081  
тел.:(843) 264-98-00  
sovetsky.tat@sudrf.ru

Представителю Гимадеевой Т.М. –1  
ул.Амирхана, д.95, кв.170, г.Казань

\_\_02.10.2023\_\_ № \_\_2-█/2023\_\_  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Направляется копия решения Советского районного суда г.Казани от  
16.08.2023 для сведения.

Приложение: на \_ л. в 1 экз.

Судья

Р.Р. Минзарипов



СОВЕТСКИЙ РАЙОННЫЙ СУД  
ГОРОДА КАЗАНИ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН  
П.Лумумбы ул., д.48, г.Казань, Республика Татарстан, 420081  
тел. (843) 264-98-00  
<http://sovetsky.tat.sudrf.ru> e-mail: [sovetsky.tat@sudrf.ru](mailto:sovetsky.tat@sudrf.ru)

РЕШЕНИЕ  
Именем Российской Федерации

16.08.2023  
город Казань

Дело 2-█/2023

Советский районный суд города Казани в составе:  
председательствующего судьи Р.Р. Минзарипова,  
при секретаре судебного заседания Т.Э. Валиахметове,  
с участием представителя истицы Голубцова А.С.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску █  
к █,  
о прекращении права долевой собственности на жилой дом,  
взыскании компенсации за прекращение права долевой собственности на жилой  
дом, признании права долевой собственности на дом, встречному иску █  
к █,  
о прекращении права долевой собственности на жилой дом,  
взыскании компенсации за прекращение права долевой собственности на жилой  
дом, признании права долевой собственности на дом,

УСТАНОВИЛ:

█ (далее также истица) обратилась в суд с иском к █  
█ (далее также ответчики) о прекращении права долевой  
собственности на жилой дом, взыскании компенсации за прекращение права  
долевой собственности на жилой дом. В обоснование иска указано, что сторонам  
на праве долевой собственности принадлежит жилой дом, расположенный по  
адресу: г.Казань, ул. █, д.█, с кадастровым номером █, доля  
истицы в праве составляет 2/3, ответчиков – 1/6 у каждого. Жилой дом  
располагается на земельном участке с кадастровым номером █,  
принадлежащем истице на праве собственности. Истица указывает, что ответчики  
жилым домом не пользуются, существенного интереса в его использовании не  
имеют, доли ответчиков в праве являются незначительными. При этом дом  
является ветхим, имеет высокую степень износа, ответчики участия в  
материальном содержании жилого дома не принимают. Выдел в натуре долей  
ответчиков в праве собственности на жилой дом произвести невозможно. В связи с  
изложенным истица полагает, что имеются основания для признания долей  
ответчиков в праве собственности на жилой дом незначительными, прекращения  
права долевой собственности ответчиков на дом с выплатой истицей в пользу

ответчиков денежной компенсации. Согласно заключению специалиста ООО «Центр независимой оценки «Эксперт» от 29.07.2019, подготовленному по заданию истицы, рыночная стоимость жилого дома составляет [REDACTED] руб.; следовательно, размер подлежащей выплате ответчикам компенсации составляет [REDACTED] руб. [REDACTED] коп.

Ответчики, не согласившиеся с иском, предъявили встречный иск о прекращении права долевой собственности на жилой дом, взыскании компенсации за прекращение права долевой собственности на жилой дом. Встречное требование мотивировано тем, что, напротив, [REDACTED] не заинтересована в использовании жилым домом, земельным участком также не пользуется. Ранее истицы по встречному иску направляли [REDACTED] предложение о выкупе принадлежащих последней долей в праве собственности на жилой дом, однако это требование оставлено без удовлетворения. Размер компенсации, подлежащей выплате в пользу [REDACTED], истцами по встречному иску определенный также по заключению специалиста ООО «Центр независимой оценки «Эксперт» от 29.07.2019, составляет [REDACTED] руб.

Представитель истца в судебном заседании исковые требования поддержал.

Ответчики в суд не явились, о времени и месте разбирательства извещались, сведений об уважительности причин неявки не представили, в связи с чем дело рассмотрено в их отсутствие.

Исследовав письменные материалы, заслушав пояснения участвующих в деле лиц, суд приходит к следующему.

Согласно пунктам 1, 2 статьи 244 Гражданского кодекса 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).

В силу пунктов 1-3 статьи 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 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.

Согласно абзацу 2 пункта 4 статьи 252 ГК РФ 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.

Из дела следует, что сторонам на праве долевой собственности принадлежит жилой дом, расположенный по адресу: г.Казань, ул. [REDACTED], д. [REDACTED], с кадастровым номером [REDACTED].

Доля истицы в праве собственности на жилой дом составляет  $\frac{2}{3}$ , доля ответчиков –  $\frac{1}{3}$ , по  $\frac{1}{6}$  доле у каждого.

Право долевой собственности истицы на жилой дом в размере  $\frac{1}{3}$  доли возникло на основании договора дарения от 14.07.2008 и зарегистрировано 12.08.2008, в размере ещё  $\frac{1}{3}$  доли – на основании договора дарения от 26.08.2008 и зарегистрировано 13.09.2008.

Право долевой собственности [REDACTED] на жилой дом в размере 1/3 доли возникло на основании свидетельства о праве на наследство от 28.08.1984 и зарегистрировано 15.12.2008.

По договору дарения от 29.07.2013 [REDACTED] распорядилась 1/6 долей в праве собственности на жилой дом, т.е. 1/2 долей из принадлежащей ей 1/3 доли, в пользу [REDACTED], права которого на дом зарегистрированы 16.08.2013.

Жилой дом, литера А, фактически располагается в границах земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], выделенного в собственность [REDACTED] на основании апелляционного решения Советского районного суда г.Казани по делу № 11-[REDACTED]/2012, которым разрешены исковые требования [REDACTED] к [REDACTED] об определении порядка пользования земельным участком и разделе жилого дома, встречные требования [REDACTED] к [REDACTED] о разделе жилого дома и определении порядка пользования земельным участком.

Обоснование иска сводится к тому, что ответчики жилым домом не пользуются, интереса в использовании имущества не имеют, участия в материальном содержании объекта не принимают, при этом доля ответчиков в праве собственности на объект является незначительной, а сам жилой дом ввиду своего технического состояния фактически для проживания непригоден.

Статья 252 ГК РФ закрепляет общий принцип, который предполагает необходимость достижения соглашения между всеми участниками долевой собственности о способе и условиях раздела имущества, находящегося в долевой собственности, или выдела доли имущества одного из них.

Из содержания этой статьи следует, что недостижение участниками долевой собственности соответствующего соглашения не лишает их права на раздел общего имущества или выдел из него доли в натуре, и что заинтересованный участник вправе предъявить в суд требование о выделе своей доли из общего имущества, а 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.

Согласно абзацу второму пункта 4 статьи 252 ГК РФ выплата участнику долевой собственности остальными собственниками компенсации вместо выдела его доли в натуре допускается с его согласия, однако в исключительных случаях суд может принять решение о выплате денежной компенсации истцу, требующему выдела доли в натуре, без его согласия: в частности, если доля собственника незначительна, не может быть реально выделена и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, суд может и при отсутствии его согласия на компенсацию доли в натуре обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему соответствующую компенсацию. В рассматриваемом случае такие обстоятельства отсутствуют.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 36 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 8 от 01.07.1996 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса 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.

В рассматриваемом случае имеются основания полагать, что ответчики не имеют существенного интереса в использовании имущества. Так, спорными объектами ответчики не пользуются. [REDACTED] зарегистрирована по месту жительства по адресу: г.Казань, ул. [REDACTED], д. [REDACTED], кв. [REDACTED]. [REDACTED] зарегистрирован в спорном жилом доме, однако данные о том, что он в доме проживает, отсутствуют. Сведений о том, что ответчики производят расходы на содержание спорного жилого дома, не имеется.

При этом согласно заключению специалиста ООО «ПФ «Перспектива», составленному по заданию истицы по состоянию на 14.06.2019, износ жилого дома составляет 72 %. Степень износа жилого дома, вычисленная экспертом ООО «Центр независимой оценки «Эксперт» по состоянию на 08.06.2023, составляет 85 %.

Заключение эксперта ФБУ «Средне-Волжский региональный центр экспертизы» МЮ РФ от 29.10.2012, положенное в основу апелляционного решения Советского районного суда г. Казани от 16.11.2012 по делу № 11-[REDACTED]/2012, содержит выводы о том, что реальный раздел жилого дома общей площадью [REDACTED] кв. м (литера А) невозможен ввиду технического состояния конструктивных элементов здания, состояние дома оценено как ветхое.

Из возражений представителя [REDACTED], представленных в ходе разбирательства по делу № 2-[REDACTED]/2018 по иску [REDACTED], [REDACTED] к [REDACTED] об устранении препятствий в пользовании жилым домом и земельным участком, возложении обязанности по проведению ремонтных работ, восстановлению кровли жилого дома, следует, что в действительности жилым домом, литера А, никто не пользуется уже длительное время, согласно фотоматериалам в комнатах жилого дома складированы вещи, предметы обихода, на межкомнатных дверях частично замки отсутствуют.

Кроме того, совокупная доля ответчиков в праве на дом в 2 раза менее доли истицы в праве, доля каждого из ответчиков – в 4 раза. В связи с изложенным с доводом истицы о том, что право собственности ответчиков на дом подлежит прекращению, суд соглашается. В свою очередь, встречные требования отклоняются в полном объеме.

Согласно заключению специалиста ООО «ПФ «Перспектива» от 14.06.2019, составленному по заданию истицы, рыночная стоимость дома составляет [REDACTED] руб.

В соответствии с заключением специалиста ООО «Арбакеш+» от 17.11.2022, составленному по заданию ответчиков, рыночная стоимость жилого дома составляет [REDACTED] руб.

По ходатайству ответчика определением суда от 21.11.2022 назначена оценочная экспертиза. Экспертом ООО «Научно-методический инновационно-внедреческий центр подготовки кадров и независимых экспертиз «Паритет ценз» сделан вывод о том, что по состоянию на 06.03.2023 рыночная стоимость жилого дома составляет [REDACTED] руб.

Согласно заключению ООО «Центр независимой оценки «Эксперт», подготовленному на основании определения суда от 11.04.2023 о назначении повторной экспертизы, рыночная стоимость жилого дома по состоянию на 08.06.2023 составляет [REDACTED] руб., 1/3 доли в праве собственности на жилой дом – [REDACTED] руб.

Частью 3 статьи 86 ГПК РФ установлено, что заключение эксперта для суда необязательно и оценивается судом по правилам, установленным в статье 67 настоящего Кодекса. Несогласие суда с заключением должно быть мотивировано в решении или определении суда.

При определении размера денежной компенсации, подлежащей взысканию в связи с прекращением права долевой собственности на квартиру, суд отдает предпочтение заключению ООО «Центр независимой оценки «Эксперт», поскольку экспертное заключение составлено специалистом в области оценочной деятельности, эксперт предупрежден об уголовной ответственности; выводы эксперта относительно стоимости жилого дома соотносятся с выводами специалиста ООО «Арбакеш+» от 17.11.2022, согласно которому рыночная стоимость жилого дома составляет [REDACTED] руб.

Размер вознаграждения эксперта ООО «Научно-методический инновационно-внедреческий центр подготовки кадров и независимых экспертиз «Паритет ценз» составил [REDACTED] руб., размер вознаграждения эксперта ООО «Центр независимой оценки «Эксперт» - [REDACTED] руб., при этом истицей вознаграждение в пользу первой экспертной организации выплачено. Размер удовлетворенных требований в части размера денежной компенсации удовлетворено на 28,7 %, поскольку действительный размер денежной компенсации составляет [REDACTED] руб. вместо [REDACTED] руб. [REDACTED] коп. В связи с этим из общего размера вознаграждения, равного [REDACTED] руб. ([REDACTED] руб. + [REDACTED] руб.), на истицу приходится [REDACTED] руб. [REDACTED] коп., на ответчиков – [REDACTED] руб. [REDACTED] коп. В соответствии со статьями 95, 98 ГПК РФ с истицы в пользу ООО «Центр независимой оценки «Эксперт» подлежит взысканию вознаграждение в недостающей части, а именно в размере [REDACTED] руб. [REDACTED] коп. ([REDACTED] руб. [REDACTED] коп. – [REDACTED] руб.), оставшаяся часть вознаграждения подлежит взысканию с ответчиков.

На основании статьи 98 ГПК РФ подлежат возмещению расходы истицы по уплате государственной пошлины.

Руководствуясь статьями 194, 198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

иск [REDACTED] удовлетворить частично.

Взыскать с [REDACTED] (паспорт [REDACTED]) в пользу [REDACTED] (паспорт [REDACTED]) денежную компенсацию в размере [REDACTED] ( [REDACTED] ) руб. в счет стоимости принадлежащей [REDACTED] доли в праве собственности на жилой дом, расположенный по адресу: г.Казань, ул. [REDACTED], д. [REDACTED], с кадастровым номером [REDACTED].

Взыскать с [REDACTED] (паспорт [REDACTED]) в пользу [REDACTED] (паспорт [REDACTED]) денежную компенсацию в размере [REDACTED] ( [REDACTED] ) руб. в счет стоимости принадлежащей [REDACTED] доли в праве собственности на жилой дом, расположенный по адресу: г.Казань, ул. [REDACTED], д. [REDACTED], с кадастровым номером [REDACTED].

Прекратить право долевой собственности [REDACTED] (паспорт [REDACTED]), [REDACTED] (паспорт [REDACTED]) на жилой дом, расположенный по адресу: г.Казань, ул. [REDACTED], д. [REDACTED], с кадастровым номером [REDACTED], с получением [REDACTED], [REDACTED] указанной денежной компенсации.

Отказать [REDACTED] в иске к [REDACTED] о взыскании денежной компенсации в размере [REDACTED] руб. [REDACTED] коп. [REDACTED], [REDACTED] в удовлетворении встречного иска к [REDACTED] о прекращении права долевой собственности на жилой дом, взыскании компенсации за прекращение права долевой собственности на жилой дом, признании права долевой собственности на дом отказать.

Настоящее решение является основанием для регистрации права долевой собственности [REDACTED] (паспорт [REDACTED]), в размере 1/3 доли, на жилой дом, расположенный по адресу: г.Казань, ул. [REDACTED], д. [REDACTED], с кадастровым номером [REDACTED], после прекращения права долевой собственности [REDACTED] (паспорт [REDACTED]), [REDACTED] (паспорт [REDACTED]) на указанный жилой дом.

Взыскать с [REDACTED] (паспорт [REDACTED]) в пользу ООО «Центр независимой оценки «Эксперт» (ОГРН [REDACTED]) вознаграждение в размере [REDACTED] (восемьсот пять) руб. [REDACTED] коп.

Взыскать с [REDACTED] (паспорт [REDACTED]) в пользу [REDACTED] (паспорт [REDACTED]) в счет возмещения расходов по уплате государственной пошлины денежную сумму в размере [REDACTED] ([REDACTED]) руб.

Взыскать с [REDACTED] (паспорт [REDACTED]) в пользу [REDACTED] (паспорт [REDACTED]) в счет возмещения расходов по уплате государственной пошлины денежную сумму в размере [REDACTED] ([REDACTED]) руб.

Взыскать с [REDACTED] (паспорт [REDACTED]) в пользу ООО «Центр независимой оценки «Эксперт» (ОГРН [REDACTED]) вознаграждение в размере [REDACTED] ([REDACTED]) руб. [REDACTED] коп.

Взыскать с [REDACTED] (паспорт [REDACTED]) в пользу ООО «Центр независимой оценки «Эксперт» (ОГРН [REDACTED]) вознаграждение в размере [REDACTED] ([REDACTED]) руб. [REDACTED] коп.

Решение может быть обжаловано в Верховный суд РТ в течение одного месяца со дня принятия решения в окончательной форме через Советский районный суд г.Казани.

Судья            подпись

Р.Р. Минзарипов

Копия верна, судья

Р.Р. Минзарипов



**КОПИЯ**

**Документ подписан  
электронной подписью**

**СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП**

Сертификат 5D9C56A6B7B7227A9B8588364F9173F5  
Владелец Минзарипов Руслан Рязович  
Действителен с 04.05.2023 по 27.07.2024