

Текстовая копия для публикации

Воспроизведено из предоставленного текстового файла решения от 13.02.2025 по делу № 2-220/2025. Это не скан и не заверенная судом копия. Фамилия и инициалы доверителя, сведения о его семье и идентификатор дела скрыты. Условные обозначения адресов из исходного текста сохранены. Указание о невступлении решения в силу относится к моменту первоначального опубликования исходного текста и не описывает текущую стадию дела.

УИД скрыт

К делу № 2-220/2025

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

город Сочи 13 февраля 2025 года

Центральный районный суд города Сочи Краснодарского края в составе:

председательствующего судьи Шевелева Н.С.,

при секретаре судебного заседания Чепнян С.А.,

с участием:

представителя истца Двуреченского А.В. - Двуреченского П.А. действующего на основании доверенности,

ответчика [данные доверителя скрыты],

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Двуреченского А. В. к [данные доверителя скрыты] о выделе доли из общего имущества,

УСТАНОВИЛ:

Истец Двуреченский А.В. обратился в Центральный районный суд города Сочи с иском о выделе доли из общего имущества к [данные доверителя скрыты].

Исковые требования мотивированы тем, что Двуреченский А.В., является участником общей долевой собственности на квартиру, расположенную по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, <адрес>, общей площадью 259 кв.м., кадастровый №. Ему принадлежит 1/2 доля в общем имуществе - квартире. Вторым участником долевой собственности является [данные доверителя скрыты] - доля в общем имуществе составляет 1/2. Между истцом и ответчиком постоянно возникают споры о порядке пользования и владения квартирой. Возможности совместного пользования квартирой нет. Фактически, собственник Двуреченский А.В. не пользуется помещениями (строениями) квартиры. Соглашение о разделе жилого помещения в натуре между истцом и ответчиком не достигнуто. Однако техническая возможность передачи истцу изолированной части не только жилых, но и вспомогательных помещений (кухни, санузла, коридора и др.), оборудования отдельного входа имеется. Это можно осуществить путем осуществления перепланировки жилого помещения согласно ч. 2, ст. 25 Жилищного Кодекса Российской Федерации. Фактически - квартира занимает два жилых этажа в многоквартирном доме, истец просит выполнить работы по перепланировке жилого помещения и разделения квартиры между собственниками по этажам. После выполнения указанных работ квартира может состоять из следующих помещений, которые можно разделить между мной и ответчиком в натуре в соответствии с принадлежащими нам долями в общей собственности. Выполнение работ по переустройству и перепланировке квартиры и оплата стоимости материалов будет осуществляться за счет истца Двуреченского А.В. Кроме того, обращает внимание, что при разделе имущества в натуре истцу будет принадлежать меньше квадратных метров, чем ответчику, с чем истец согласен.

На основании изложенного, уточнив в порядке ст. 39 ГПК РФ первоначально заявленные требования, истец просил: выделить в натуре 1/2 доли в квартире, расположенной по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, <адрес> натуре и в соответствии с долей истца в праве общей собственности выделить истцу в собственность: часть жилого помещения <адрес> многоквартирном доме по адресу: г. Сочи, Центральный район, <адрес>, расположенную на 7 мансардном этаже; выделить ответчику: жилого помещения <адрес> многоквартирном доме по адресу: г. Сочи, Центральный район, <адрес>, расположенную на 6 этаже; произвести раздел квартиры, расположенной по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, <адрес> учетом строительно-технической экспертизы; признать за Двуреченским А.В. право собственности на квартиру, расположенной по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, <адрес> этаж 7 мансардный; право общей долевой собственности квартиры, расположенной по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, <адрес> кадастровый № прекратить; обязать [данные доверителя скрыты] не чинить препятствия Двуреченскому А.В. в пользовании спорным жилым помещением; обязать [данные доверителя скрыты] освободить от своих вещей и мебели помещения, принадлежащие Двуреченскому А.В.

Истец Двуреченский А.В. в судебное заседание не явился, о дне, времени и месте назначенного судебного заседания извещен надлежаще, для участия в деле обеспечил явку своего представителя.

Представителя истца Двуреченского А.В. - Двуреченский П.А. действующий на основании доверенности, в судебном заседании поддержал доводы, изложенные в исковом заявлении, на удовлетворении заявленных требований настаивал и просил удовлетворить их в полном объеме.

Ответчик [данные доверителя скрыты] в судебном заседании исковые требования не признал, возражал против их удовлетворения, просил в удовлетворении иска отказать. Поддержал доводы, изложенные в представленных суду письменных возражениях на исковое заявление, в которых изложена следующая позиция. Ответчик постоянно проживает в спорной квартире, делает в квартире ремонт, содержит ее в надлежащем состоянии, оплачивает коммунальные платежи. Квартира состоит из пяти жилых комнат, двух холлов, двух санузлов, кухни, ванной, парной, лестницы и террасы. В 2015 году фактический порядок пользования квартирой между [данные доверителя скрыты] и [данные доверителя скрыты] был определен решением мирового судьи, которым установлено, что из пяти жилых комнат только три из них изолированы, а остальные имеют общую проходимость и не изолированы. С тех пор данный порядок пользования квартирой не менялся. В ноябре 2017 года 1/2 доли в указанной квартире у [данные доверителя скрыты] приобрел истец. При приобретении 1/2 доли истцу было известно о приобретаемой квартире. В 2020 году истец обращался с иском об определении порядка пользования спорной квартирой. Решением Центрального районного суда г. Сочи ему было отказано. Истец в квартире не проживает и не зарегистрирован. Однако, у истца имеются ключи от квартиры. Кроме того, истец не представил заключение специалиста или проектная документация по перепланировке, согласно которым имеется техническая возможность жилые комнаты спорной квартиры образовать как самостоятельные объекты недвижимости. На основании изложенного просит в удовлетворении исковых требований отказать в полном объеме.

В судебное заседание третье лицо Администрация муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края в судебное заседания явку своего представителя не обеспечил, об уважительных причинах его неявки суд не уведомил, о дне, времени и месте назначенного судебного заседания уведомлен надлежаще.

Допрошенный в судебном заседании в качестве специалиста Северюхин С.Ю. пояснил, что обследовал заключение судебной экспертизы, по результатам составил заключение специалиста.

При изучении установлено, что на измерительные приборы не предоставлены поверки. Специальность эксперта не соответствовала той, которой предоставлено право проводить такого вида экспертизы. Полагает, что ответ на вопрос о невозможности раздела квартиры в соответствии с идеальными долями, а также следующий вопрос о компенсации - даны правильно. Экспертом не определялась возможность расширения лестницы, нормы СНиП применены не верно. Возможность раздела квартиры не исследовалась. Поддержал выводы, изложенные им в заключении специалиста (рецензии) от ДД.ММ.ГГГГ.

На основании ст. 167 ГПК РФ, лица, участвующие в деле, обязаны известить суд о причинах неявки и представить доказательства уважительности этих причин. Суд вправе рассмотреть дело в случае неявки кого-либо из лиц, участвующих в деле и извещенных о времени и месте судебного заседания, если ими не представлены сведения о причинах неявки или суд признает причины их неявки неуважительными.

При таких обстоятельствах, руководствуясь положениями ст. 167 ГПК РФ, суд счел возможным рассмотреть настоящее гражданское дело в отсутствие представителя третьего лица.

Заслушав доводы и пояснения лиц, участвующих в рассмотрении гражданского дела, изучив материалы дела, исследовав доказательства по делу в их совокупности, суд находит исковые требования не подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

На основании ч. 1 ст. 3 ГПК РФ заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов.

В силу п. 1 ст. 11 ГК РФ, защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет суд, арбитражный суд или третейский суд (далее - суд) в соответствии с их компетенцией.

Вместе с тем часть 1 ст. 46 ГПК РФ предусматривает, что граждане вправе обратиться в суд с заявлением в защиту прав, свобод и законных интересов.

Как следует из материалов дела и установлено в судебном заседании, истцу Двурченскому А.В. и ответчику [данные доверителя скрыты] на праве общей долевой собственности (по 1/2 доли каждому) принадлежит квартира, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, <адрес>, общей площадью 259 кв.м., с кадастровым номером №, что подтверждается Выпиской из ЕГРН от ДД.ММ.ГГГГ.

Ответчик [данные доверителя скрыты] проживает по указанному адресу, в свою очередь истец Двурченский А.В. в квартире не проживает.

Ссылаясь на невозможность использовать квартиру по назначению совместно с ответчиком, истец просит осуществить раздел квартиры, расположенной по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, <адрес>.

Истец просит выделить ему в собственность часть жилого помещения <адрес> многоквартирном доме по адресу: г. Сочи, Центральный район, <адрес>, расположенную на 7 мансардном этаже.

Возражая против реального раздела указанной квартиры, ответчик представил суду заключение специалиста № 0.143 от ДД.ММ.ГГГГ, выполненное ООО «Центр экономических и инженерных экспертиз «Стандарт», которым сделаны следующие выводы:

По результатам проведённого осмотра, изучения предоставленной технической документации и сопоставления полученных данных с действующим законодательством, установлено, что раздел в натуре Блока обслуживания литер Б, назначение нежилое, общей площадью 339,8 кв.м., находящегося по адресу: г. Сочи, Центральный район, <адрес>, между собственниками с учетом принадлежности 1/2 доли Двурченскому А.В. и 1/2 доли невозможен.

Планировка Блока обслуживания литер Б. назначение: нежилое, общей площадью 339,8 кв.м., расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, <адрес>, в случае его раздела на 1/2 между собственниками, не позволяет выполнить таковую с соблюдением действующего законодательства с учётом требования СП 118.13330.2022. Свод правил. Общественные здания и сооружения. СНиП 31-06-2009" (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от ДД.ММ.ГГГГ N 389/пр) (ред. от ДД.ММ.ГГГГ) "Общественные здания и сооружения", Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 123-ФЗ (ред. от ДД.ММ.ГГГГ) "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" Статья 89. Требования пожарной безопасности к эвакуационным путям, эвакуационным и аварийным выходам.

По результатам проведенного осмотра, изучения предоставленной технической документации и сопоставления полученных данных с действующим законодательством, установлено, что раздел в натуре квартиры, назначение жилое, общей площадью 259 кв.м., находящейся по адресу: г. Сочи, Центральный район, <адрес> между собственниками с учетом принадлежности 1/2 доли Двуреченскому А.В. и 1/2 доли не возможен.

Раздел в натуре квартиры не возможен, так как квартира перестанет отвечать минимально допустимым требованиям, для отнесения к жилым помещениям по планировке, а так же назначению помещений.

Помещения квартир должны быть оборудованы: кухня - мойкой или раковиной, а также плитой для приготовления пищи: ванная комната - ванной (или душем) и умывальником; уборная - унитазом со смывным бачком; совмещенный санузел - ванной (или душем), умывальником и унитазом, жилым помещением. Минимально-допустимый состав помещений для жилой квартиры - кухня, санузел и хотя бы одна жилая комната; при этом площадь жилой комнаты должна быть от 12 кв.м, кухни - от 6 кв.м, ванной - от 1,8 кв.м., санузла - от 0,96 кв.м. Так же разделяемые квартиры должны иметь отдельные входы.

Объемно-планировочные решения квартиры, назначение жилое, общей площадью 259 кв.м, находящейся по адресу: г. Сочи, Центральный район, <адрес> между собственниками с учетом принадлежности 1/2 доли Двуреченскому А.В. и 1/2 доли не позволяют при разделе сформировать отдельные, изолированные квартиры.

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).

В силу п. 1 ст. 247 ГК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников.

Согласно 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 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.

Из содержания приведенных положений закона 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.

По смыслу абзаца 2 пункта 3 статьи 252 ГК РФ, юридически значимым для дела 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.

Кроме того, согласно п. 35 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", в соответствии с пунктом 3 статьи 252 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.

В пункте 11 Постановления Пленума Верховного Суда СССР от 31.07.1981 № 4 (в ред. от 30.11.1990) "О судебной практике по разрешению споров, связанных с правом личной собственности на жилой дом" разъяснено, что 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.

Если выдел доли технически возможен, но с отступлением от размера долей каждого собственника, суд с учетом конкретных обстоятельств может увеличить или уменьшить размер выделяемой доли при условии выплаты денежной компенсации за часть дома, присоединенную к доле выделяющегося собственника, либо за часть принадлежавшей ему доли, оставшейся у остальных собственников.

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.

Исходя из норм действующего законодательства выдел участнику общей собственности на жилое помещение, представляющее собой жилой дом или квартиру, принадлежащей ему доли допустим, если имеется техническая возможность передачи истцу изолированной части не только жилых, но и подсобных помещений (кухни, коридора, санузла и др.), оборудования отдельного входа и выхода.

Исходя из смысла абзаца 2 п. 3 ст. 252 ГК РФ, наличие технической возможности реального раздела недвижимого имущества, принадлежащего сторонам на праве общей долевой собственности с учетом его состояния и характеристик, а также соразмерность ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности, являются значимыми для данного дела обстоятельствами.

Действующим законодательством не запрещена возможность реального раздела жилых помещений в квартире, при этом выдел участнику общей собственности принадлежащей ему доли означает передачу в собственность определенной изолированной части жилого помещения и помещений вспомогательного использования, соответствующих его доле, что влечет утрату им права на эту долю в общем имуществе, но раздел квартиры в натуре между собственниками, как и выдел в натуре части квартиры, допустим лишь при технической возможности создания на ее основе двух квартир, с обустройством как жилых, так и подсобных помещений (кухни, коридора, санузла и др.), чтобы данные квартиры имели автономные системы: энергоснабжения,

газоснабжения и водоснабжения) и имеющих отдельные входы.

Согласно ч. 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 силу ч. 1 ст. 55 ГПК РФ доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном законом порядке сведения о фактах, на основе которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения сторон, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения дела. Эти сведения могут быть получены из объяснений сторон и третьих лиц, показаний свидетелей, письменных и вещественных доказательств, аудио- и видеозаписей, заключений экспертов.

В ходе рассмотрения данного дела, с целью проверки позиции истца и ответчика судом по ходатайству представителя истца была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, производство которой поручено эксперту ООО «Ди Трасо».

Согласно выводам проведенной по данному гражданскому делу судебной экспертизы № от ДД.ММ.ГГГГ, выполненной экспертом ООО «Ди Трасо» были сделаны следующие выводы:

Принимая во внимание объемно-планировочное решение исследуемой <адрес> кадастровым номером: №, расположенной по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, <адрес>, строительный эксперт приходит к заключению, что возможность раздела между совладельцами квартиры (выдела доли квартиры) в соответствии с их идеальными долями в праве собственности на квартиру отсутствует, так как уровни квартиры имеют разную площадь и сообщение между уровнями осуществляется по единственной внутриквартирной лестнице, то есть отсутствует техническая возможность передачи каждому участнику общедолевой собственности изолированной части помещений, оборудованной отдельным входом.

Планы размещения помещений <адрес> представлены в Приложении № к заключению эксперта.

В связи с тем, что по результатам проведенного исследования отсутствует техническая возможность произвести раздел (выдел доли квартиры) <адрес> кадастровым номером: №, расположенной по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, <адрес>, в соответствии с идеальными долями собственников, следовательно исследование по заданному вопросу экспертом не проводилось.

Подводя итоги проведенных исследований, строительный эксперт пришел к заключению, что варианты раздела (выдела доли квартиры) <адрес> кадастровым номером: №, расположенной по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, <адрес>, с отступлениями от величины идеальных долей - отсутствуют, ввиду отсутствия технической возможности устройства отдельного входа, так как в случае устройства отдельного входа в <адрес> выходом на лестничную площадку мансардного этажа, ширина лестничного марша (0,85 м) не будет соответствовать требованиям пункта 6.4.2 СП 54.13330.2022 Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные» (введен в действие ДД.ММ.ГГГГ) и пункта 4.4.1 СП 1.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы» с Изменением № (введен в действие ДД.ММ.ГГГГ), согласно которому минимальная ширина лестничного марша в многоквартирном доме должна быть не менее - 1,05 м.

Следовательно, при устройстве отдельного входа в <адрес> выходом на лестничную площадку мансардного этажа ширина лестничного марша не будет соответствовать условиям безопасной эвакуации людей из жилого помещения в случае возникновения пожара.

В связи с тем, что по результатам проведенного исследования отсутствует техническая возможность произвести раздел <адрес> кадастровым номером: №, расположенной по адресу:

Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, <адрес>, с отступлениями от идеальных долей, следовательно исследование по заданному вопросу экспертом не проводилось.

В связи с тем, что по результатам проведенного исследования отсутствует техническая возможность произвести раздел <адрес> кадастровым номером: №, расположенной по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, <адрес>, в соответствии с идеальными долями собственников, а также с отступлениями от идеальных долей, следовательно исследование по заданному вопросу экспертом не проводилось.

Назначая судебную экспертизу, суд руководствовался ст. 79 ГПК РФ, согласно которой при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу.

В соответствии с требованиями ст. 84 ч. 1 ГПК РФ, экспертиза проводится экспертами судебно-экспертных учреждений по поручению руководителей этих учреждений или иными экспертами, которым она поручена судом.

Как указано в ст. 67 ГПК РФ суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы. Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Оценивая заключение эксперта ООО «Ди Трасо» № СЭ-2024/501 от ДД.ММ.ГГГГ, суд приходит к выводу о том, что у суда нет оснований для недоверия выводам судебной экспертизы и нет сомнений в правильности полученного заключения, так как экспертиза проведена в соответствии с действующим законодательством РФ.

Кроме того, у суда нет оснований для назначения по настоящему делу не дополнительной, ни повторной экспертизы, так как исследование проведено полно, выводы эксперта суду ясны, у суда нет сомнений в правильности и обоснованности данного заключения судебной строительно-технической экспертизы проведенной экспертом ООО «Ди Трасо», предупрежденным об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, имеющего соответствующее высшее образование. Сторонами по делу не представлено доказательств ложности или неправильности сделанных экспертом выводов.

Согласно п. 15 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 26 июня 2008 г. № 13 "О применении норм Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении и разрешении дел в суде первой инстанции" суд проверил, соответствует ли заключение эксперта поставленным перед ним вопросам, полноту и обоснованность содержащихся в нем выводов.

Суд, дав оценку экспертному заключению эксперта ООО «Ди Трасо» от № № от ДД.ММ.ГГГГ приходит к выводу о принятии его в качестве допустимого доказательства по делу, так как экспертиза назначена и проведена в установленном ГПК РФ порядке с участием представителей сторон, имеющих возможности выбрать кандидатуру эксперта, поставить перед ним вопросы, задать вопросы эксперту в судебном заседании; в заключении содержатся сведения об обстоятельствах, имеющих значение для дела; экспертное заключение выполнено квалифицированным специалистом, имеющим соответствующее высшее образование и длительный стаж работы по специальности, а кроме того, оно объективно согласуется с другими исследованными в судебном заседании доказательствами. Экспертиза проводилась с выходом и осмотром объекта исследования.

Сторонами по делу не представлено допустимых доказательств ложности или неправильности сделанных экспертом выводов, а также не опровергнуты данные им пояснения.

Оценивая указанное заключение судебного эксперта, суд приходит к выводу, что при вынесении решения по настоящему гражданскому делу следует руководствоваться результатами данного экспертного заключения, которое отвечает предъявляемым законом требованиям, является относимым и допустимым доказательством и в совокупности с другими доказательствами достаточным для разрешения спора.

Изучив заключение эксперта ООО «Ди Трасо» от № от ДД.ММ.ГГГГ, суд приходит к выводу о том, оно подтверждает необоснованность заявленных истцом требований, для отказа в удовлетворении которых имеются основания.

По заказу истца независимым специалистом Северюхиным С.Ю. подготовлено заключение специалиста (рецензия) № С511Э-83 от ДД.ММ.ГГГГ на заключение эксперта № от ДД.ММ.ГГГГ.

В соответствии с выводами заключения специалиста (рецензией) на заключение эксперта № от ДД.ММ.ГГГГ, подготовленного специалистом Северюхиным С.Ю., исследование, результаты которого изложены в заключении эксперта № от ДД.ММ.ГГГГ, по материалам гражданского дела № по исковому заявлению Двуреченского А.В. к [данные доверителя скрыты] о выделе в натуре доли из общего имущества - квартиры, выполненное экспертом Бородиным В.П. ООО «Ди Трасо», не является полным, всесторонним и объективным. Заключение эксперта противоречит действующим требованиям о том, что заключение должно быть объективным, обоснованным и полным (то есть, содержать исчерпывающие ответы на поставленные вопросы), всесторонним, тщательным, проводиться в пределах специальности эксперта, на строго научной и практической основе с использованием современных достижений науки и техники.

В судебном заседании специалист Северюхин С.Ю. поддержал выводы, сделанные им в заключении (рецензии) № С511Э-83 от ДД.ММ.ГГГГ.

Вместе с тем, специалист не привел доводов, по которым заключение судебной экспертизы № СЭ-2024/501 от ДД.ММ.ГГГГ не может быть принято в качестве допустимого доказательства по делу, а сделанные судебным экспертом выводы являются ложными и недостоверными.

Так, судебной экспертизой установлен факт отсутствия возможности выдела в натуре 1/2 доли в квартире, расположенной по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, <адрес>, а также отсутствия возможности выдела истцу в собственность части жилого помещения - <адрес> многоквартирном доме по адресу: г. Сочи, Центральный район, <адрес>, расположенной на 7 мансардном этаже.

В соответствии ч. 1 ст. 56, ст. 57 ГПК РФ на истце лежит обязанность доказать те обстоятельства, на которые он ссылается как на основания своих требований и возражений, а именно, что

Таким образом, суд приходит к выводу о том, что истцом не представлено надлежащих доказательств, подтверждающих доводы, на которые он ссылается.

Доказательств, опровергающих выводы судебного эксперта, истцом суду не представлено.

Более того, из совокупности приведенных выше норм следует, что только в случае недостижения участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общей долевой собственности участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать такой раздел.

Рассматривая доводы истца о том, что с целью дальнейшего раздела квартиры необходимо выполнить перепланировку и переустройство данной квартиры, суд учитывает следующее.

В соответствии со ст. 25 Жилищного кодекса РФ переустройство помещения в многоквартирном доме представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме. Перепланировка помещения в многоквартирном доме представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме.

В соответствии с ч.ч. 1 и 2 ст. 26 Жилищного кодекса РФ переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения.

Для проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме собственник данного помещения или уполномоченное им лицо (заявитель) должен обратиться в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме непосредственно либо через многофункциональный центр в соответствии с заключенным ими в установленном Правительством РФ порядке соглашением о взаимодействии, для чего он представляет необходимые документы.

Таким образом, Жилищным кодексом РФ однозначно определена последовательность процедур получения согласования переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, согласно которым заявление о согласовании перепланировки с проектом подается в уполномоченный орган до начала предусмотренных проектом работ.

Кроме того, Постановлением Правительства РФ от 28.04.2005 N 266 "Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения" утверждена форма заявления о перепланировке и (или) переустройстве жилого помещения и форма документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 27 Жилищного кодекса РФ отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения допускается в случае несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

Следовательно, действующим законодательством установлена последовательность процедуры согласования перепланировки и (или) переустройства помещения и, соответственно, определены пределы полномочий исполнительного органа государственной власти по принятию решения о согласовании возможности проведения перепланировки (до начала работ), осуществлению приемки работ по завершению перепланировки с оформлением акта приемки работ.

В материалы дела истцом не представлено сведений о том, что он обращался в компетентный орган с заявлением о намерении провести перепланировку и (или) переустройство <адрес> кадастровым номером: № расположенной по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, <адрес>, и что он получил согласование от органа местного самоуправления на проведение перепланировки (переустройства) квартиры. Какой-либо проектной документации, на осуществление работ по перепланировке им также не представлено.

В свою очередь, в материалы дела истцом не представлено какое-либо заключение специалиста или проектная документация по перепланировке, согласно которым имеется техническая возможность жилые комнаты спорной квартиры образовать как самостоятельные объекты недвижимости, с изменением статуса данной квартиры (две самостоятельные квартиры или

коммунальная квартира). Доказательств того, что существует техническая возможность сделать изолированными жилые помещения с сохранением их функционального назначения, оборудования отдельного входа, подведения систем электроснабжения, канализации и водоснабжения, суду также не представлено.

Более того, учитывая положения ст. 247 ГК РФ, согласно которой владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, то проведение переустройства и перепланировки квартиры должно производиться только с согласия второго собственника квартиры - [данные доверителя скрыты]

Принимая во внимание то обстоятельство, что спорная квартира расположена в многоквартирном доме, поэтому положения ст. 252 ГК РФ должны применяться в совокупности с положениями Жилищным кодексом РФ, регулирующие отношения в сфере общего имущества собственников в многоквартирном доме, поскольку такие работы затрагивают интересы жильцов данного многоквартирного жилого дома.

Рассматривая требования истца об обязании [данные доверителя скрыты] не чинить препятствия Двуреченскому А.В. в пользовании спорным жилым помещением; обязать [данные доверителя скрыты] освободить от своих вещей и мебели помещения, принадлежащие Двуреченскому А.В., суд приходит к следующему выводу.

В соответствии со ст. 304 ГК РФ, собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Согласно ст. 10 ЖК РФ, жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами и иными правовыми актами, а также из действий участников жилищных отношений, которые хотя и не предусмотрены такими актами, но в силу общих начал и смысла жилищного законодательства порождают жилищные права и обязанности.

В соответствии со ст. 30 ЖК РФ, собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования.

Согласно ст. 209 ГК РФ, собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно ч. 2 ст. 288 ГК РФ гражданин - собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи.

Поскольку истцу на праве общей долевой собственности принадлежит 1/2 доли в квартире, расположенной по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, <адрес>, то в любом случае истец вправе использовать квартиру по своему усмотрению, не нарушая права и законные интересы другого собственника данной квартиры [данные доверителя скрыты]

Доказательств того, что истцу чинятся препятствия в пользовании жилым помещением и местами общего пользования со стороны ответчика [данные доверителя скрыты] суду не представлено.

С учетом изложенного, суд приходит к выводу, что при данных обстоятельствах, требования истца о выделе доли из общего имущества - удовлетворению не подлежат.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования Двуреченского А. В. к [данные доверителя скрыты] о выделе доли из общего имущества - оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано в Краснодарский краевой суд через Центральный районный суд города Сочи в течение месяца с момента изготовления решения в окончательной форме.

Председательствующий судья Н.С. Шевелев

Мотивированное решение составлено и подписано судьей 28.02.2025 года.

«Решение в законную силу на момент опубликования не вступило»

"Согласовано"