

Дело № 2-29/26

УИД 50RS0029-01-2025-001316-07

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

02 февраля 2026 года

г. Наро-Фоминск

Наро-Фоминский городской суд Московской области в составе: председательствующего судьи Бузылевой Н.А., при секретаре судебного заседания Покладневой Д.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-29/26 по иску Двуреченского Павла Александровича к [REDACTED] [REDACTED] о прекращении права собственности, признании права собственности, выплате компенсации,

УСТАНОВИЛ:

Двуреченский П.А. обратился в суд с иском к [REDACTED], в котором, уточнив исковые требования в порядке ст.39 ГПК РФ, просит:

-прекратить право собственности Двуреченского П.А. на 1/2 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом, общей площадью 368,9 кв.м, (фактически 477,2 кв.м), кадастровый номер: [REDACTED], расположенный по адресу: Московская область, г.Наро-Фоминск, [REDACTED],

-признать право собственности [REDACTED] на 1/2 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом общей площадью 368,9 кв.м, (фактически 477,2 кв.м.), кадастровый номер: [REDACTED], расположенный по адресу: Московская область, г. Наро-Фоминск, [REDACTED],

-исключить запись о праве собственности Двуреченского П.А. 1/2 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом общей площадью 368,9 кв.м, (фактически 477,2 кв.м.), кадастровый номер: [REDACTED], расположенный по адресу: Московская область, г. Наро-Фоминск, [REDACTED], и зарегистрировать 1/2 доли в праве общей долевой собственности [REDACTED] на жилой дом общей площадью 368,9 кв.м, (фактически 477,2 кв.м.), кадастровый номер: [REDACTED], расположенный по адресу: Московская область, г. Наро-Фоминск, [REDACTED],

-взыскать со [REDACTED] в пользу Двуреченского П.А. компенсацию за 1/2 долю доли в праве общей долевой собственности на жилой дом общей площадью 368,9 кв.м, (фактически 477,2 кв.м.), кадастровый номер: [REDACTED], расположенный по адресу: Московская область, г.Наро-Фоминск, [REDACTED], в размере 8891667,50 рублей.

В обоснование исковых требований указано, что Двуреченский П.А. является собственником 1/2 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом общей площадью 368,9 кв. м., кадастровый номер: [REDACTED], расположенный по адресу: Московская область, г.Наро-Фоминск, [REDACTED].

Вторым участником долевой собственности является [REDACTED] - доля в общем имуществе составляет 1/2.

Истец и ответчик не являются членами одной семьи, соглашения о пользовании спорным жилым домом между сторонами не имеется, истец в

спорный жилой дом не может вселиться и проживать, так как данный дом расположен в границах земельного участка, который на праве собственности принадлежит [REDACTED]

Жилой дом, расположен по адресу: Московская область, г. Наро-Фоминск, [REDACTED], на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], по адресу: Московская обл., Наро-Фоминский район, г. Наро-Фоминск, [REDACTED], принадлежащем [REDACTED]

Сторонами не достигнуто соглашение о совместном владении и пользовании спорным имуществом, о способе и порядке раздела общего имущества или выдела из него доли.

Таким образом, истец лишен права владеть, пользоваться принадлежащей ему долей в жилом доме, однако вынужден оплачивать налоговые и иные платежи. Сервитут на данный земельный участок не определен.

Совладельцы жилого дома родственниками не являются, что само по себе исключает вынужденный характер неиспользования истцом спорного жилого дома для личного пользования, следовательно, правоотношения между участниками долевой собственности Двуреченским П.А. и [REDACTED] по поводу объекта собственности (жилого дома), свидетельствуют о наличии исключительного случая, когда данный объект не мог быть использован сособственниками по его назначению (для проживания).

Истец Двуреченский П.А., надлежащим образом извещенный о дате, времени и месте рассмотрения дела, в судебном заседании отсутствовал.

Представитель истца Двуреченского П.А., Сафиулова А.Р., в судебном заседании исковые требования поддержала по доводам, изложенным в исковом заявлении.

Ответчик [REDACTED], надлежащим образом извещенный о дате, времени и месте рассмотрения дела в судебном заседании отсутствовал.

Представитель ответчика [REDACTED], Пащенко А.Р., в судебном заседании с исковыми требованиями не согласилась, представила возражения относительно заявленных исковых требований.

Суд, исследовав письменные материалы дела, выслушав стороны, суд считает исковые требования не подлежащими удовлетворению.

Из материалов дела следует, что жилой дом с кадастровым номером [REDACTED] площадью 368,9 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, г. Наро-Фоминск [REDACTED] принадлежат на праве общей долевой собственности Двуреченскому П.А. - 1/2 доля и [REDACTED] - 1/2 доли.

Вышеуказанный жилой дом находится на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: Московская область, г. Наро-Фоминск [REDACTED], принадлежащем на праве собственности [REDACTED]

Обращаясь в суд с иском, истец указал, что он лишен права владеть и пользоваться принадлежащей ему долей в жилом домке по вышеуказанному адресу.

С целью установления возможности выдела доли дома, принадлежащей Двуреченскому П.А., определения рыночной стоимости жилого дома судом по

делу была назначена экспертиза, проведение которой поручено ООО «Наракадастр».

ООО «Наракадастр» представлено заключение экспертизы №115-2025.

Экспертом представлен план земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: Московская область, г.Наро-Фоминск, [REDACTED], с расположенными на нем строениями.

Исследуемый жилой дом с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: Московская область, г.Наро-Фоминск, [REDACTED], представляет собой трехэтажное здание, состоящее из основного бревенчатого строения лит.А, цокольного этажа из железобетонных блоков лит.А2, кирпичной пристройки лит.А1 и веранды лит.а. В жилой дом заведено электричество, водоснабжение и газоснабжение. При сравнении фактической планировки жилого дома со сведениями Технического паспорта на жилой дом, составленного по состоянию на 27.08.2007, экспертом установлено, что в жилом доме осуществлена перепланировка помещений и реконструкция: сделаны помещения на втором этаже в пристройке, снесена холодная каркасно- обшивная пристройка лит.а и вместо нее возведена веранда лит.а. Внутренняя отделка в жилом доме отсутствует.

Экспертом представлен план жилого дома с кадастровым номером [REDACTED], по вышеуказанному адресу.

Фактическая площадь жилого дома по результатам обмера составляет 477,2 кв.м, что не соответствует площади по сведениям ЕГРН и превышает ее на 108,3 кв. м, и не соответствует площади по Техническому паспорту на жилой дом, составленному по состоянию на 27.08.2007 на 41,2 кв.м. Увеличение площади жилого дома произошло за счет проведенной реконструкции: увеличение площади второго этажа и возведения новой веранды лит.а вместо старой иной пристройки.

Рыночная стоимость жилого дома площадью 368,9 кв.м с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: Московская область, г.Наро-Фоминск, [REDACTED], по состоянию на дату проведения экспертизы составляет 14065419 рублей.

Также, дополнительно, эксперт определил рыночную стоимость жилого дома фактической площадью 477,2 кв.м.

Рыночная стоимость жилого дома площадью 477,2 кв.м по состоянию на дату проведения экспертизы составляет 17783335 рублей.

В исследуемом жилом доме с кадастровым номером [REDACTED] имеется возможность выделить две обособленные части здания, изолированные друг от друга и имеющие общую стену без проемов, а также отдельные выходы на земельный участок.

С технической стороны раздел жилого дома с кадастровым номером [REDACTED], возможен только с отступлением от размера идеальной доли на жилой дом.

Разделить жилой дом с кадастровым номером [REDACTED], в соответствии с размером идеальных долей в праве собственности на жилой дом не представляется возможным.

Таким образом, выдел принадлежащей Двуреченскому П.А. 1/2 доли вышеуказанного жилого дома с кадастровым номером [REDACTED] не возможен. Возможен выдел доли с отступлением от размера идеальной доли на жилой дом и выплатой денежной компенсации за изменение размера доли в праве.

Оценивая заключение ООО «Наракадастр», суд учитывает, что исследование проведено экспертом, имеющим необходимое образование, стаж и опыт работы, а также квалификацию в данной области, предупрежден об уголовной ответственности.

Учитывая изложенное, суд приходит к выводу, что оснований сомневаться в выводах экспертизы, проведенной ООО «Наракадастр» не имеется, поскольку проведенное по делу экспертное исследование, по мнению суда, полностью соответствует требованиям гражданско-процессуального закона, выполнено специалистом, квалификация которого сомнений не вызывает. Выводы эксперта оформлены надлежащим образом, научно обоснованы, в связи с чем представляются суду достоверными.

Таким образом, в ходе судебного заседания установлено, что жилой дом с кадастровым номером [REDACTED] с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: Московская область, г.Наро-Фоминск [REDACTED] принадлежит на праве общей долевой собственности Двуреченскому П.А. - 1/2 доля и [REDACTED] - 1/2 доли. Вышеуказанный жилой дом находится на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], принадлежащем на праве собственности [REDACTED]. Согласно заключению проведенной по делу экспертизы раздел жилого дома возможен только с отступлением от размера идеальной доли на жилой дом и выплатой денежной компенсации.

По мнению истца Двуреченского П.А., учитывая, что раздел дома в соответствии с долями в праве собственности не возможен, у него отсутствует заинтересованность в использовании данного имущества, которым пользуется [REDACTED], право собственности на принадлежащую ему долю в праве на жилой дом, подлежит прекращению, с выплатой ему [REDACTED] компенсации, исходя из рыночной стоимости, определенной в ходе проведения по делу экспертизы.

В силу [пункта 2 статьи 209 ГК РФ](#) 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.

В соответствии со 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.

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.

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.

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.

Несоразмерность имущества, выделяемого в натуре участнику долевой собственности на основании настоящей статьи, его доле в праве собственности устраняется выплатой соответствующей денежной суммы или иной компенсацией.

Выплата участнику долевой собственности остальными собственниками компенсации вместо выдела его доли в натуре допускается с его согласия. 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.

С получением компенсации в соответствии с настоящей статьей собственник утрачивает право на долю в общем имуществе.

По смыслу вышеприведенных норм гражданского законодательства, сособственник в случае отсутствия соглашения между всеми участниками долевой собственности об использовании имущества и в условиях невозможности выделения ему его доли в натуре вправе требовать от других участников выплаты ему денежной компенсации.

В то же время данные нормы закона в совокупности с положениями **статей 1, 9** ГК РФ, определяющими, что гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых отношений, недопустимости произвольного вмешательства в частные дела, требуют при разрешении споров о возложении на иных участников долевой собственности обязанности по выплате одному из них денежной компенсации исходить из необходимости соблюдения баланса интересов всех сособственников.

При этом, право выделяющегося собственника на выплату ему стоимости его доли может быть реализовано лишь при условии, что другие участники долевой собственности не возражают принять в свою собственность долю выделяющегося собственника.

_____ не согласен на принятие в свою собственность доли в имуществе и на выплату компенсации, в связи с отсутствием материальной возможности. Доказательств, подтверждающих реальную возможность **_____** выплатить денежную компенсацию, не представлено.

Фактически, Двуреченским П.А. заявлен иск о принудительном выкупе у него доли в праве собственности на жилой дом вопреки воле второго сособственника. Доля Двуреченского П.А. не является незначительной. Согласно проведенной по делу экспертизе возможен раздел жилого дома с отступлением от размера идеальных долей. [REDACTED] не выразил намерения к выкупу.

Как указано в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 1 за 2021 год (вопрос №2), право выделяющегося собственника на выплату ему стоимости его доли может быть реализовано лишь при установлении судом всех юридически значимых обстоятельств, к которым относятся установление незначительности доли выделяющегося собственника, возможности пользования им спорным имуществом, исследование возражений других участников долевой собственности относительно принятия ими в свою собственность доли выделяющегося собственника, в том числе установление, имеют ли они на это материальную возможность. В противном случае искажаются содержание и смысл [ст. 252 ГК РФ](#), призванной обеспечить соблюдение необходимого баланса интересов всех участников долевой собственности.

Положения [статьи 252 ГК РФ](#) не предусматривают обязанности других участников долевой собственности безусловного (принудительного) приобретения доли в праве собственности на имущество выделяющегося собственника.

Изложенное не препятствует Двуреченскому П.А., как собственнику доли в общем имуществе распорядиться ею по своему усмотрению ([пункт 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации](#)) с соблюдением требований закона, обеспечивающих права других сособственников.

Как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации, в частности, в определениях от 19.03.2009 [N 167-О-О](#), от 16.07.2009 [N 685-О-О](#), от 16.07.2013 [N 1202-О](#) и [N 1203-О](#), [пункт 3 ст. 252 ГК РФ](#), действующий во взаимосвязи с иными положениями данной [статьи](#), направлен на реализацию конституционной гарантии иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами, на обеспечение необходимого баланса интересов участников долевой собственности, а также на предоставление гарантий судебной защиты их прав.

В случае если же соглашение между всеми участниками долевой собственности о выделе доли имущества одному (или нескольким) из них не достигнуто, суд решает данный вопрос в каждом конкретном случае на основании исследования и оценки совокупности представленных сторонами доказательств (определения Конституционного Суда Российской Федерации от 07.02.2008 [N 242-О-О](#), от 15.01.2015 [N 50-О](#)).

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения требований Двуреченского П.А.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 194-199 ГПК РФ, суд
РЕШИЛ:

Исковые требования Двуреченского Павла Александровича к [REDACTED]
[REDACTED] о прекращении права общей долевой собственности

Двуреченского П.А. на 1/2 долю в праве на жилой дом по адресу: Московская область, г.Наро-Фоминск, [REDACTED], исключении записи о праве собственности, признании права собственности [REDACTED] на 1/2 долю в праве на жилой дом по адресу: Московская область, г.Наро-Фоминск, [REDACTED], взыскании компенсации в размере 8891667,50 рублей оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд через Наро-Фоминский городской суд в течение месяца со дня его изготовления в окончательной форме.

Судья

Бузылева Н.А.

Решение в окончательной форме изготовлено 10.02.2026.