

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ДД.ММ.ГГ

**** городской суд <адрес> в составе: председательствующего судьи ****, с участием представителя истца Меркулова В.А., представившего доверенность № от ДД.ММ.ГГ, а также представителя ответчика ФИО, представившей доверенность за № от ДД.ММ.ГГ, при секретаре судебного заседания ****, рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ФИО1. к ФИО2 о разделе домовладения и земельного участка в натуре,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в суд с вышеизложенными требованиями, мотивируя их тем, что ему и ответчику на праве общей долевой собственности принадлежит жилой S дом, общей площадью S., в том числе жилой S., состоящей из трех комнат, площадью S., S и S.; S веранд площадью S и S холодной пристройки площадью S кухни площадью S.; сан.узла площадью S

Жилой дом расположен на земельном участке площадью S из категории земли поселений с кадастровым номером № по адресу: <адрес>

Право собственности на жилой дом и земельный участок подтверждается договором пожизненного содержания с иждивением, удостоверенного нотариусом <адрес> ДД.ММ.ГГ, реестровый номер №, зарегистрирован Управлением МОРП в <адрес> ДД.ММ.ГГ за №.

В установленном законом порядке были зарегистрированы в <адрес> регистрационной палате каждого из них в праве общей собственности доли – по S каждому на жилой дом и земельный участок.

На земельном участке расположены служебные постройки: гараж, сарай и теплица, а также душ, уборная и канализационный колодец.

В настоящее время между собственниками сложились конфликтные отношения, в результате которых ему чинятся препятствия в пользовании домом и земельным участком.

Согласно ст. 252 ГК РФ имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между её участниками по соглашению между ними. При недостижении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества.

В соответствии с п. 1 ст. 11.2 ЗК РФ земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В силу п.6 ст. 11.2 ЗК РФ образование земельных участков может быть осуществлено на основании решения суда в обязательном порядке независимо от согласия собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки.

В связи с чем, просит произвести реальный раздел домовладения и земельного участка между собственниками.

Представитель истца Меркулов В.А. в судебном заседании требования поддержал в полном объеме. Указал, что согласно проведенной по делу судебной строительно-технической и земельной экспертизе, просит произвести раздел по варианту №, предложенному экспертом.

Представитель ответчика в судебном заседании иск не признала и показала, что эксперт дал неверное заключение по делу.

Заслушав стороны, исследовав материалы дела, суд находит исковое заявление подлежащим удовлетворению, по следующим основаниям.

Согласно ч. 1 ст. 212 ГК РФ, в Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности.

В силу ч.1 ст.209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

На основании ст. 247 ГК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех её участников, а при недостижении согласия – в порядке, установленном 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 её 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 в натуре своей доли из общего имущества.

Пунктом 11 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от ДД.ММ.ГГ № «О судебной практике по разрешению споров, связанных с правом 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.

В судебном заседании установлено, что ФИО1 и ФИО2 являются сосособственниками домовладения и земельного участка, расположенных по адресу: <адрес>. Каждому принадлежит по S домовладения и земельного участка.

Между сосособственниками не достигнуто соглашение о порядке пользования указанным жилым домом и земельным участком.

В ходе рассмотрения дела, с целью разрешения возникшего между сторонами спора о возможности раздела жилого дома и земельного участка, судом была назначена строительно-техническая и землеустроительная экспертиза, заключением которой были определены варианты раздела спорного домовладения, вариант № разработан в соответствии с предложением ФИО1, вариант № разработан в соответствии с предложенным вариантом ФИО2.

Согласно заключению экспертов S объемно-планировочное решение жилого дома S, не позволяет произвести его реальный раздел между собственниками домовладения на две изолированные части (квартиры), в точном соответствии с их идеальными долями в праве собственности на недвижимость.

Экспертом было предложено два варианта раздела домовладения и земельного участка.

В первом варианте (по предложению ФИО1), в собственность ФИО1 выделяется часть домовладения, стоимостью S (что меньше на S стоимости идеальной доли), состоящая из части жилого дома (<адрес>) площадью всех частей здания S общей площадью S ., жилой площадью $S_{на}$ рисунке № выделена голубым цветом).

В собственность ФИО2 выделяется часть домовладения стоимостью S (что больше на S), состоящая из части жилого дома (<адрес>) площадью всех частей здания S ., общей площадью S ., жилой – S (на рисунке № выделена зеленым цветом).

Доля площади выделяемой части жилого дома в площади жилого дома составляет:

- ФИО1 – S , что на S доли меньше, чем положено по доле в праве собственности;

- ФИО2 – S доли, что на S больше, чем положено по доле в праве собственности.

Доля стоимости выделяемой части жилого дома в стоимости жилого дома составляет:

- ФИО1 – S доли, что на S меньше, чем положено по доле в праве собственности;

- ФИО2 – S доли, что на S доли больше, чем положено по доле в праве собственности.

Доля стоимости выделяемой части домовладения в стоимости домовладения составляет:

- ФИО1 – S доли, что на S доли меньше, чем положено по доле в праве собственности;

- ФИО2 – S доли, что S доли больше, чем положено по доле в праве собственности.

По варианту № раздела домовладения, стороны выплачивают следующие денежные компенсации за несоответствие выделяемых частей Домовладения, их долям в праве собственности.

По жилому дому ФИО2 (в размере S) выплачивает ФИО2 – S .

По служебным строениям и сооружениям ФИО1 (в размере S) выплачивает ФИО2 – S .

Всего по Домовладению ФИО2 (в размере S) выплачивает ФИО1 – S .

По второму варианту, по предложению ФИО2, в собственность ФИО1 выделяется часть Домовладения, стоимостью S (что меньше на S стоимости идеальной доли), состоящая из части жилого дома (квартиры №) площадью всех частей здания S ., общей площадью S жилой площадью S . (на рисунке № выделена голубым цветом).

В собственность ФИО2 выделяется часть домовладения стоимостью S (что больше на S стоимости идеальной доли), состоящая из части жилого дома (квартиры №) площадью всех частей здания S общей площадью S жилой – S (на рисунке № выделена зеленым цветом).

Доля площади выделяемой части жилого дома в площади жилого дома составляет:

- ФИО1 – S , что на S доли меньше, чем положено по доле в праве собственности;

- ФИО2 – S доли, что на S больше, чем положено по доле в праве собственности.

Доля стоимости выделяемой части жилого дома в стоимости жилого дома составляет:

- ФИО1 – S доли, что на S меньше, чем положено по доле в праве собственности;

- ФИО2 – S доли, что на S доли больше, чем положено по доле в праве собственности.

Доля стоимости выделяемой части домовладения в стоимости домовладения составляет:

- ФИО1 – S доли, что на S доли меньше, чем положено по доле в праве собственности;

- ФИО2 – S доли, что S доли больше, чем положено по доле в праве собственности.

По варианту № раздела домовладения, стороны выплачивают следующие денежные компенсации за несоответствие выделяемых частей Домовладения, их долям в праве собственности.

По жилому дому ФИО1 (в размере S) выплачивает ФИО2 – S.

По служебным строениям и сооружениям ФИО1. (в размере S) выплачивает ФИО2 – S.

Всего по Домовладению ФИО2 (в размере S) выплачивает ФИО1 – S.

По вариантам № и № раздела жилого дома, необходимо провести следующие ремонтно-строительные работы.

Работы в выделяемой части жилого дома (<адрес>) ФИО1:

- проведение газопровода в помещение № (проектируемая кухня), площадью S. части S

- установка отопительного прибора в помещении № (проектируемая кухня) площадью S части S

- устройство дымохода в помещении № (проектируемая кухня) площадью S. части S

- проведение изолированной электропроводки;

- установка электросчетчика;

- прокладка труб отопления;

- демонтаж межкомнатной перегородки в помещении № (проектируемое жилое) площадью S. части S

- возведение межкомнатной перегородки и установка дверного блока между помещениями № (проектируемое жилое) площадью S. и № (проектируемая кухня) площадью S части S

- прорезка оконного проема и установка оконного блока в помещении № (проектируемое жилое) площадью S. части S

Работы в выделяемой части жилого дома (квартире № ФИО2:

- проведение изолированной электропроводки;

- частичная прокладка труб отопления;

- прорезка дверного проема и установка дверного блока между помещением №(проектируемое жилое), площадью S. части S и помещением № (жилое), площадью S части S

Общие работы по выделяемым частям жилого дома (квартирам № и №) ФИО1 и ФИО2:

- заделка дверного проема между помещением № (кухня), площадью S части S помещением № (проектируемое жилое), площадью S части S и помещением №(проектируемая кухня), площадью S части S

- возведение межквартирной перегородки между помещением № (проектируемое жилое) площадью S. части S и

помещением № (проектируемое жилое) площадью S части S с двусторонней звукоизоляцией ватой минеральной.

Как видно из таблицы №, стоимость работ по вариантам № раздела жилого дома составляет S, в том числе: по части дома (квартире № – S, по части дома (квартире №– S, по общим работам (квартирам № и №) – S

Действительная стоимость всего Домовладения (жилых домов, служебных строений и сооружений), расположенного по адресу: <адрес>, без учета стоимости служебного сооружения S в ценах ДД.ММ.ГГ составляет S, в том числе: жилого дома S S; жилого дома S – S; служебных строений и сооружений – S.

Действительная стоимость Домовладения, расположенного по адресу: <адрес>, без учета стоимости жилого дома S без учета стоимости служебных строений лит. S без учета стоимости служебных сооружений S, № (забор), № (забор), в ценах ДД.ММ.ГГ составляет S, в том числе: жилого дома S – S; служебных строений и сооружений S – S

Расчеты стоимости по вариантам раздела (выдела), производились по стоимости Домовладения, без учета стоимости жилого дома S, без учета стоимости служебных строений S без учета стоимости служебных сооружений S, № (забор), № (забор).

Площадь земельного участка в кадастровых границах составляет S., что позволяет произвести его раздел на две части в точном соответствии с долями в праве собственности.

Следовательно, эксперты пришли к выводу о том, что реальный раздел земельного участка между собственниками в соответствии с их идеальными долями в праве собственности на землю, возможен.

Экспертами разработаны два варианта раздела Земельного участка с кадастровым номером №: вариант №, с учетом предложений ФИО1 и вариант №, с учетом предложений ФИО2.

По варианту № предлагается:

1) разделить земельный участок с кадастровым номером № в точном соответствии с долями в праве собственности в существующих кадастровых границах, с учетом варианта №раздела Домовладения;

2) осуществить перенос служебного строения S (теплица – право собственности не зарегистрировано), с выделяемого земельного участка ФИО2 за счет ФИО1;

3) обременить частным сервитутом часть выделяемого земельного участка ФИО2, для единственной возможности подхода и технического обслуживания юго-западной стены жилого дома лит.Б ФИО1.

По варианту № раздела Земельного участка с кадастровым номером №, площадью S сторонам выделяются участки следующих размеров: ФИО1 – площадью S (массив выделяемого участка на плане выделен голубым цветом); ФИО2 – площадью S. (массив выделяемого участка на плане выделен зеленым цветом).

Земельные участки, выделяемые сторонам, закрепляются по следующим границам:

За ФИО1 (площадью S.): от кадастровой точки S, расположенной на юго-восточном углу кадастровых границ земельного участка на северо-запад по северо-восточной кадастровой границе S на северо-запад по северо-восточной кадастровой границе S на северо-запад по северо-восточной кадастровой границе S на северо-запад по северо-восточной кадастровой границе S на северо-запад по северо-восточной кадастровой границе S на северо-запад по северо-восточной кадастровой границе S), на северо-запад по северо-восточной кадастровой границе S на юго-запад по северо-западной кадастровой

границе S на северо-запад по северо-восточной кадастровой границе S на северо-запад по северо-восточной кадастровой границе S на юго-запад по северо-западной кадастровой границе S S далее от северо-западной кадастровой границы на юго-восток по проектируемой разделительной границе S на юго-запад по проектируемой разделительной границе до существующего ограждения S на юго-запад от существующего ограждения по проектируемой разделительной границе S на юго-восток по проектируемой разделительной границе S на северо-восток по проектируемой разделительной границе до существующего ограждения S на северо-восток от существующего ограждения по проектируемой разделительной границе S на юго-восток по проектируемой разделительной границе до внутреннего угла строений S на юго-восток по границе строения лит. Б до его угла S на северо-восток от угла строения S по его границе S на юго-восток по границе строения S. S далее на юго-восток по осевой линии внутренней разделительной стены жилого дома S далее на северо-восток по осевой линии проектируемой разделительной стены жилого дома S далее на северо-восток от стены строения S по проектируемой разделительной границе S на юго-восток по проектируемой разделительной границе S на юго-запад по проектируемой разделительной границе S на юго-восток по проектируемой разделительной границе до юго-восточной кадастровой границы S на северо-восток по юго-восточной кадастровой границе S на северо-запад по северо-восточной кадастровой границе S далее на северо-восток по юго-восточной кадастровой границе до точки начала S

За ФИО2 (площадью S от кадастровой точки S, расположенной на юго-западном углу кадастровых границ земельного участка на северо-запад по юго-западной кадастровой границе S на северо-запад по юго-западной кадастровой S на северо-запад по юго-западной кадастровой границе S на северо-восток по северо-западной кадастровой границе S далее от северо-западной кадастровой границы на юго-восток по проектируемой разделительной границе S на юго-запад по проектируемой разделительной границе до существующего ограждения S на юго-запад от существующего ограждения по проектируемой разделительной границе S на юго-восток по проектируемой разделительной границе S на северо-восток по проектируемой разделительной границе до существующего ограждения S. S на северо-восток от существующего ограждения по проектируемой разделительной границе S на юго-восток по проектируемой разделительной границе до внутреннего угла строений S на юго-восток по границе строения S до его угла S на северо-восток от угла строения S по его границе S м. S на юго-восток по границе строения S далее на юго-восток по осевой линии внутренней разделительной стены жилого дома S далее на северо-восток по осевой линии проектируемой разделительной стены жилого дома S далее на северо-восток от стены строения S по проектируемой разделительной границе S на юго-восток по проектируемой разделительной границе S на юго-запад по проектируемой разделительной границе S на юго-восток по проектируемой разделительной границе до юго-восточной кадастровой границы S далее на юго-запад по юго-восточной кадастровой границе до точки начала S

Часть земельного участка, выделяемого ФИО2 обременяется частным сервитутом для единственной возможности подхода и технического обслуживания юго-западной стены жилого дома S ФИО1, и закрепляется по следующим границам:

Частный сервитут для ФИО1 – (площадью S., выделен синим наклонным штрихом на зеленом фоне): от точки S на северо-восток от существующего ограждения по проектируемой разделительной границе S на юго-восток по

проектируемой разделительной границе до внутреннего угла строений S на юго-восток по границе строения S на северо-восток от угла строения S на юго-восток по границе строения S далее на юго-запад по границе строения S на юго-восток от угла строения S на юго-запад по границе строения S до его угла S на северо-запад от угла строения S по его границе и до следующего угла строения S далее на северо-запад от угла строения S по существующему ограждению до точки начала S

По варианту № предлагается разделить земельный участок с кадастровым номером № в точном соответствии с долями в праве собственности в существующих кадастровых границах, с учетом варианта № раздела Домовладения.

Осуществление переноса служебного строения лит. Г6 (теплица – право собственности не зарегистрировано), с выделяемого земельного участка ФИО2 не предусматривается. Обременение частным сервитутом части выделяемого земельного участка ФИО2 не предусматривается.

По варианту № раздела Земельного участка с кадастровым номером № площадью S., сторонам выделяются участки следующих размеров: ФИО1 – площадью S (массив выделяемого участка на плане выделен голубым цветом); ФИО2 – площадью S. (массив выделяемого участка на плане выделен зеленым цветом).

Земельные участки, выделяемые сторонам, закрепляются по следующим границам:

За ФИО1 (площадью S.): от кадастровой точки S, расположенной на юго-восточном углу кадастровых границ земельного участка на северо-запад по северо-восточной кадастровой границе S на северо-запад по северо-восточной кадастровой границе S на северо-запад по северо-восточной кадастровой границе S на северо-запад по северо-восточной кадастровой границе S на северо-запад по северо-восточной кадастровой границе S на северо-запад по северо-восточной кадастровой границе S на юго-запад по северо-западной кадастровой границе S на северо-запад по северо-восточной кадастровой границе S), на северо-запад по северо-восточной кадастровой границе S на юго-запад по северо-западной кадастровой границе S S далее от северо-западной кадастровой границы на юго-восток по существующему ограждению S), на юго-восток по условной разделительной границе S), на юго-восток по существующему ограждению S на юго-запад по существующему ограждению S), на юго-запад по существующему ограждению S на юго-восток по существующему ограждению S на северо-восток от существующего ограждения по проектируемой разделительной границе S на юго-восток по проектируемой разделительной границе до внутреннего угла строений S на юго-восток по границе строения S на северо-восток от угла строения S на юго-восток по границе строения S), далее на юго-восток по осевой линии внутренней разделительной стены жилого дома S далее на северо-восток по осевой линии проектируемой разделительной стены жилого дома S далее на северо-восток от стены строения S по проектируемой разделительной границе S на юго-восток по проектируемой разделительной границе S на юго-запад по проектируемой разделительной границе S на юго-восток по проектируемой разделительной границе до юго-восточной кадастровой границы S на северо-восток по юго-восточной кадастровой границе S на северо-запад по северо-восточной кадастровой границе S далее на северо-восток по юго-восточной кадастровой границе до точки начала S

За ФИО2 (площадью S от кадастровой точки S расположенной на юго-западном углу кадастровых границ земельного участка на северо-запад по юго-

западной кадастровой границе S на северо-запад по юго-западной кадастровой границе S), на северо-запад по юго-западной кадастровой границе S на северо-восток по северо-западной кадастровой границе S далее от северо-западной кадастровой границы на юго-восток по существующему ограждению S), на юго-восток по условной разделительной границе S на юго-восток по существующему ограждению S на юго-запад по существующему ограждению S на юго-запад по существующему ограждению S на юго-восток по существующему ограждению S на северо-восток от существующего ограждения по проектируемой разделительной границе S на юго-восток по проектируемой разделительной границе до внутреннего угла строений S на юго-восток по границе строения S на северо-восток от угла строения S, на юго-восток по границе строения S далее на юго-восток по осевой линии внутренней разделительной стены жилого дома S далее на северо-восток по осевой линии проектируемой разделительной стены жилого дома S далее на северо-восток от стены строения S по проектируемой разделительной границе S на юго-восток по проектируемой разделительной границе S на юго-запад по проектируемой разделительной границе S на юго-восток по проектируемой разделительной границе до юго-восточной кадастровой границы S далее на юго-запад по юго-восточной кадастровой границе до точки начала S

Представитель ответчика в судебном заседании возражал против удовлетворения требований истца о реальном разделе домовладения и земельного участка, указав на то, что экспертиза выполнена с грубыми нарушениями, дом и земельный участок разделу не подлежат.

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

Однако, представителем ответчика не представлено в суд доказательств какие именно нарушения были допущены экспертом S при проведении экспертизы.

Эксперты были предупреждены об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 УК РФ. Имеют высшее техническое образование, стаж работы, не доверять экспертам S» у суда оснований нет.

Таким образом, суд приходит к выводу о том, что домовладение и земельный участок подлежат реальному разделу по варианту №, предложенному экспертами S», который предусматривает возможность наименьших затрат по переоборудованию, является наиболее обоснованным, максимально приближенным к идеальным долям, технически возможным.

То есть, исковые требования ФИО1 подлежат удовлетворению.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 209, 212, 247 ГК РФ, а также ст.ст. 194 - 199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования ФИО1 удовлетворить.

Произвести реальный раздел домовладения и земельного участка, расположенных по адресу: <адрес>, по варианту №:

В собственность ФИО1 выделить часть домовладения, состоящую из части жилого дома (квартиры № площадью всех частей здания S., общей площадью S., жилой площадью S (на рисунке № выделена голубым цветом).

В собственность ФИО2 выделить часть домовладения, состоящую из части жилого дома (квартиры № площадью всех частей здания S., общей площадью Sжилой – S (на рисунке № выделена зеленым цветом).

восток по проектируемой разделительной границе до юго-восточной кадастровой границы S далее на юго-запад по юго-восточной кадастровой границе до точки начала S

Часть земельного участка, выделяемого ФИО2 обременить частным сервитутом для единственной возможности подхода и технического обслуживания юго-западной стены жилого дома S ФИО1, и закрепить по следующим границам:

Частный сервитут для ФИО1, площадью S. (выделен синим наклонным штрихом на зеленом фоне): от точки S на северо-восток от существующего ограждения по проектируемой разделительной границе S на юго-восток по проектируемой разделительной границе до внутреннего угла строений S на юго-восток по границе строения S до его угла S на северо-восток от угла строения S по его границе S на юго-восток по границе строения S. S далее на юго-запад по границе строения S до его угла S на юго-восток от угла строения S по его границе S на юго-запад по границе строения S до его угла S на северо-запад от угла строения S по его границе и до следующего угла строения S далее на северо-запад от угла строения S по существующему ограждению до точки начала S

Взыскать с ФИО2 в пользу ФИО1 компенсацию за несоответствие долей в размере S

Решение может быть обжаловано сторонами в апелляционном порядке в Московский областной суд через **** городской суд <адрес> в течение месяца со дня принятия судом решения в окончательной форме.

Федеральный судья: ****