

РЕШЕНИЕ  
Именем Российской Федерации

09 апреля 2021 г.

г. Орел

Железнодорожный районный суд г. Орла в составе:  
председательствующего судьи Абрамочкиной Г.В.,  
при секретаре Волковой А.А.,

рассмотрел в открытом судебном заседании в помещении суда гражданское дело по иску Корнюхиной Елены Андреевны к ФИО2 о сохранении дома в перепланируемом состоянии, выделе доли в праве общей долевой собственности на жилой дом и хозяйственные постройки в натуре и встречному иску ФИО2 к Корнюхиной Елене Андреевне о выделе доли в праве общей долевой собственности на жилой дом и хозяйственные постройки в натуре

У С Т А Н О В И Л:

Корнюхина Е.А. обратилась в суд с иском к ФИО2 о выделе доли в праве общей долевой собственности на жилой дом в натуре.

В обоснование требований указала, что она является собственником 1/2 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом расположенный по адресу: г. Орёл, <адрес>. Собственником второй 1/2 доли является ответчик ФИО2.

В настоящее время доля истца в доме фактически является квартирой №, общей площадью – 52,8 кв.м. Выделяемая часть доли, квартира является изолированной, имеет автономное инженерное оборудование. В домовладении имеются хозяйственные постройки, порядок которыми между собственниками сложился.

Истец за период проживания произвела в своей части дома перепланировку, разобрала печь, в результате площадь дома увеличилась, но перепланировка до настоящего времени не узаконена.

С учетом уточнений исковых требований в порядке ст. 39 ГПК РФ, просила сохранить жилой дом, общей площадью 95,8 кв.м, расположенный по адресу <адрес> перепланируемом состоянии, выделить ей в собственность жилое помещение (<адрес>) общей площадью 52,8 кв.м, состоящее из жилой комнаты № площадью 6,4 кв.м, кухни № площадью 8,7 кв.м, жилой № площадью 9,6 кв.м, жилой № площадью 16,7 кв.м в лит. А1, коридор № площадью 9,6 кв.м в лит. А3, коридор лит. А площадью 1,8 кв.м и хозяйственные постройки сарай № площадью 19,1 кв.м, сарай № площадью 15,5 кв.м, навес № площадью 1,6 кв.м, беседку № площадью 5,4 кв.м, погреб № площадью 8,8 кв.м, уборную № площадью 2,4 кв.м, прекратив ее право общей долевой собственности на указанное домовладение.

В судебном заседании представитель истца по первоначальному иску по доверенности Дамиров Р.А. оглы исковые требования поддержал по основаниям указанным в иске, не возражал против удовлетворения встречного иска ФИО2.

В судебном заседании ответчик по первоначальному иску, истец по встречному иску ФИО2 исковые требования Корнюхиной Е.А. признала частично, просила в части выдела в составе квартиры коридора лит. а площадью 1, 8 кв.м отказать, поскольку данное помещение не узаконено, в остальном исковые требования признала.

Суд, выслушав стороны, исследовав материалы дела, приходит к следующему.

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

Перепланировка жилых помещений может включать перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидацию темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров (абзац третий пункта 1.7.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года № 170).

Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения (ч.1 ст. 26 ЖК РФ).

В силу ч.2, 5, 6 ст. 26 ЖК РФ для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения собственник данного помещения в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения представляет, в том числе заявление о переустройстве и (или) перепланировке, а также подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения. Орган, осуществляющий согласование, в установленный срок выдает заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения, который является основанием проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии (ч.1 ст. 28 ЖК РФ).

Согласно ч. 1 ст. 29 ЖК РФ самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного частью 6 статьи 26 настоящего Кодекса, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 26 настоящего Кодекса.

В судебном заседании установлено, что жилой <адрес>, расположенный по адресу <адрес> принадлежит на праве общей долевой собственности истцу и ответчику в равных долях по 1/2 каждой, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права. /л.д.6/

Земельный участок общей площадью 886 кв.м по адресу <адрес> принадлежит истцу и ответчику на праве общей долевой собственности в равных долях, по 1/2, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права. /л.д.7/

Истец Корнюхина Е.А. в период проживания произвела в своей части дома в комнате № (кухня) перепланировку, разобрала в кухне печь, в результате площадь дома увеличилась и стала составлять 95,8 кв.м. /л.д.64-73/

Перепланировка дома не узаконена до настоящего времени.

Из заключения, выполненного ООО «Ред Групп» о техническом состоянии основных несущих конструкций после выполненной перепланировки жилого дома по адресу <адрес>, следует, что выполненная перепланировка соответствует требованиям строительных, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории РФ. Безопасная для жизни и здоровью граждан эксплуатация здания сохраняется.

Согласно ч. 4 ст. 29 ЖК РФ на основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан, либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

В судебном заседании установлено, что нарушение указанных норм права в результате произведенной истцом перепланировки в спорном жилом помещении не допущено.

Поскольку сохранение перепланировки возможно только в том случае, если не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни и здоровью, а судом установлено, что произведенная истцом перепланировка в жилом доме,

расположенном по адресу: <адрес>, не нарушает права и законные интересы третьих лиц, не создают угрозу жизни и здоровью, суд приходит к выводу о сохранении жилого дома в перепланированном состоянии.

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.

В соответствии со ст. 247 ГК РФ, владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, а при не достижении согласия - в порядке, установленном судом.

Из смысла данной статьи следует, что в случае не достижения участниками долевой собственности соответствующего соглашения о выделе доли в натуре, не лишает их права на раздел общего имущества или выдел доли из него в натуре.

В п. 6 Постановления Пленума Верховного Суда РСФСР от 10 июня 1980 г. № 4 "О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом" разъяснено, что выдел участнику общей собственности принадлежащей ему доли означает передачу в собственность истцу определенной изолированной части жилого дома и построек хозяйственного назначения соответствующих его доле, а также означает утрату им права на эту долю в общем имуществе (ст. 252 ГК РФ).

Жилой дом имеет 2 отдельных изолированных помещения с отдельными входами, обозначенные в техническом паспорте квартиры № 1, квартира №2.

Согласно разъяснениям, данным в п.11 Постановления Пленума Верховного Суда СССР от 31 июля 1981г. № 4 «О судебной практике по разрешению споров, связанных с правом собственности на жилой дом» выдел по требованию участника общей долевой собственности на дом принадлежащей ему доли (раздел дома) может быть произведен судом в том случае, если выделяемая доля составляет изолированную часть дома с отдельным входом (квартиру) либо имеется возможность превратить эту часть дома в изолированную путем соответствующего переоборудования.

В силу ст. 8 ГК РФ фактический порядок пользования недвижимым имуществом является основанием возникновения гражданских прав и обязанностей, и может учитываться при реальном разделе.

Судом установлено, что между сторонами сложился порядок пользования жилыми помещениями на протяжении многих лет, в соответствии с которым стороны просят разделить дом. Помещения жилого дома, находящиеся в пользовании каждой из сторон, изолированы, не имеют общего сообщения, имеют разные входы, автономные системы отопления и электроснабжения, в связи с чем, переоборудование дома, в связи с выделением их долей, не требуется.

На земельном участке, находящемся по адресу <адрес> также располагаются надворные постройки, сарай № площадью 19,1 кв.м, сарай № площадью 15,5 кв.м, навес № площадью 1,6 кв.м, беседка № площадью 5,4 кв.м, погреб № площадью 8,8 кв.м, уборная № площадью 2,4 кв.м, сарай лит. 4 площадью 7,3 кв.м, сарай лит. 5 площадью 3,1 кв.м, сарай лит.6 площадью 5,0 кв.м, сарай лит.7 площадью 10,9 кв.м погреб лит. 7 площадью 8,2 кв.м, уборная лит. 2 площадью 1 кв.м.

Между собственниками дома сложился порядок пользования хозяйственными постройками, в пользовании Корнюхиной Е.А. находятся надворные постройки, сарай № площадью 19,1 кв.м, сарай № площадью 15,5 кв.м, навес № площадью 1,6 кв.м, беседка № площадью 5,4 кв.м, погреб № площадью 8,8 кв.м, уборная № площадью 2,4 кв.м.

В пользовании ФИО2 находятся сарай лит. 4 площадью 7,3 кв.м, сарай лит. 5 площадью 3,1 кв.м, сарай лит.6 площадью 5,0 кв.м, сарай лит.7 площадью 10,9 кв.м погреб лит. 7 площадью 8,2 кв.м, уборная лит. 2 площадью 1 кв.м.

Оценивая в совокупности доказательства по правилам ст. 67 ГПК РФ, принимая во внимание сложившийся порядок пользования домом и хозяйственными постройками, суд приходит к выводу, что раздел домовладения истца возможен.

Из технического паспорта на дом и <адрес> следует, что коридор лит. «а» площадью 1,8 кв.м, расположенный в <адрес> не узаконен, на него не предъявлено градостроительное заключение, что подтверждается ответом из БУ ОО «МР БТИ» от ДД.ММ.ГГГГ /л.д.103-105/. В судебном заседании ответчик ФИО2 возражала против раздела дома, с включением в него коридора лит. «а», по указанным основаниям.

При изложенных обстоятельствах суд приходит к выводу, что исковые требования Корнюхиной Е.А. подлежат частичному удовлетворению.

Выделить ей в собственность жилое помещение (<адрес>) общей площадью 51,0 кв.м, состоящее из жилой комнаты № площадью 6,4кв.м, кухни № площадью 8,7 кв.м, жилой № площадью 9,6 кв.м, жилой № площадью 16,7кв.м в лит.А1, коридор № площадью 9,6 кв.м в лит. А3 и хозяйственные постройки сарай № площадью 19,1 кв.м, сарай № площадью 15,5 кв.м, навес № площадью 1,6 кв.м, беседку № площадью 5,4 кв.м, погреб № площадью 8,8 кв.м, уборную № площадью 2,4 кв.м по адресу <адрес>.

В остальной части иска отказать.

ФИО2 выделить в собственность жилое помещение (<адрес>) общей площадью 44,8 кв.м, состоящую из комнат №, площадью 16,7 кв.м, № площадью 9,6 кв.м в лит. А, № площадью 9,4 кв.м в лит. А2, № площадью 9,1 кв.м в лит. А4, холодного коридора лит. А1 площадью 4,6 кв.м и хозяйственные постройки сарай лит. 4 площадью 7,3 кв.м, сарай лит. 5 площадью 3,1 кв.м, сарай лит.6 площадью 5,0 кв.м, сарай лит.7 площадью 10,9 кв.м погреб лит. 7 площадью 8,2 кв.м, уборную лит. 2 площадью 1 кв.м по адресу <адрес>.

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.

Поскольку истец и ответчик выделили свои доли домовладения, их право общей долевой собственности на жилой дом по адресу <адрес> на основании вышеприведенных норм права прекращается.

В силу п.2 ст. 8.1 ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней (п.1 ст. 131 ГК РФ).

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода и прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом РФ. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права на недвижимость.

Руководствуясь ст. ст. 194-199 ГПК РФ, суд

#### Р Е Ш И Л:

Исковые требования Корнюхиной Елены Андреевны удовлетворить частично.

Сохранить жилой дом, общей площадью 95,8 кв.м, расположенный по адресу <адрес> перепланируемом состоянии.

Выделить в собственность Корнюхиной Елене Андреевне жилое помещение (<адрес>) общей площадью 51,0 кв.м, состоящее из жилой комнаты № площадью 6,4кв.м, кухни № площадью 8,7 кв.м, жилой № площадью 9,6 кв.м, жилой № площадью 16,7кв.м в лит.А1, коридор № площадью 9,6 кв.м в лит. А3 и хозяйственные постройки сарай № площадью 19,1 кв.м, сарай № площадью 15,5 кв.м, навес № площадью 1,6 кв.м, беседку № площадью 5,4 кв.м, погреб № площадью 8,8 кв.м, уборную № площадью 2,4 кв.м по адресу <адрес>, прекратив ее право общей долевой собственности на указанное домовладение.

В остальной части иска отказать.

Встречный иск ФИО2 удовлетворить.

Выделить в собственность ФИО2 жилое помещение (<адрес>) общей площадью 44,8 кв.м, состоящую из комнат №, площадью 16,7 кв.м, № площадью 9,6 кв.м в лит. А, № площадью 9,4 кв.м в лит. А2, № площадью 9,1 кв.м в лит. А4, холодного коридора лит. А1 площадью 4,6 кв.м и хозяйственные постройки сарай лит. 4 площадью 7,3 кв.м, сарай лит. 5 площадью 3,1 кв.м, сарай лит.6 площадью 5,0 кв.м, сарай лит.7 площадью 10,9 кв.м погреб лит. 7 площадью 8,2 кв.м, уборную лит. 2 площадью 1 кв.м по адресу <адрес>, прекратив ее право общей долевой собственности на указанное домовладение.

Данное решение является основанием для внесения соответствующим органом осуществляющим технический учет недвижимого имущества, изменений в техническую документацию.

Решение суда подлежит регистрации в Управлении Росреестра по Орловской области.

Решение может быть обжаловано в Орловский областной суд в месячный срок со дня изготовления мотивированного текста решения путем подачи апелляционной жалобы через Железнодорожный районный суд г.Орла.

Судья

Мотивированный текст решения изготовлен ДД.ММ.ГГГГ