

МОСКОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ СУД

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ от 22 июня 2021 г. по делу N 33-23845/21

Судья: Крылова А.С.

(номер дела в 1 инст. 2-1868/20)

Судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда в составе председательствующего Вишняковой Н.Е.,

судей Ланиной Л.Е., Егоровой Ю.Г.,

при помощнике судьи А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании по докладу судьи Ланиной Л.Е. гражданское дело по апелляционной жалобе П.У. на решение Тушинского районного суда г. Москвы от 01 сентября 2020 года, которым постановлено:

В удовлетворении искового заявления П.... к Габриеляну... о прекращении права собственности с выплатой компенсации отказать.

Настоящее решение является основанием для возвращения П.... внесенных 07 марта 2020 года и 04 августа 2020 года на депозит Управления Судебного департамента г. Москвы денежных средств в размере 5 752 008 руб. 00 коп.,

установила:

Истец П.У. обратилась в суд с иском к ответчику Г.П., в котором просила суд прекратить право собственности Г.П. на 1/2 долю в праве общей долевой собственности на квартиру по адресу: и взыскать с нее компенсацию за 1/2 долю указанной квартиры в размере 4 172 000 руб., признать за ней право собственности на квартиру, расположенную по адресу: В обоснование исковых требований указала, что на основании решения Тушинского районного суда г. Москвы от 14.11.2019 г. она и ответчик являются собственниками по 1/2 доле каждый квартиры по адресу: ..., кв. 96. Ранее 1/2 доля спорной квартиры принадлежала бывшему супругу истицы Г.С. Истица является совладельцем квартиры по адресу: с 2007 г., фактически проживает в указанной квартире с 2016 г., и зарегистрирована в квартире вместе со своим сыном П.С. с 2018 г. Квартира по адресу: <...> является однокомнатной квартирой, в квартире одна комната совмещенная с кухней, планировка - студия. Ответчик в указанной квартире никогда не проживал, не был в ней зарегистрирован по месту жительства, проживание в одной квартире с ответчиком невозможно ввиду состояния здоровья истицы. Ответчик не несет бремя содержания квартиры, коммунальные услуги не оплачивает, предлагает выкупить его долю по завышенной цене. Согласно отчету независимой оценки о рыночной стоимости спорной квартиры, составленной ООО "НОВО-СИТИ" рыночная стоимость 1/2 доли квартиры по адресу: ..., кв. 96 составляет 4 172 000 руб.

Впоследствии истицей уточнены исковые требования, согласно которым П.У. просила суд прекратить право собственности Г.П. на 1/2 долю в праве общей долевой собственности на квартиру по адресу: ..., кв. 96 и взыскать с нее компенсацию за 1/2 долю указанной квартиры в размере 5 752 008 руб., признать за ней право собственности на квартиру, расположенную по адресу: ..., кв. 96, взыскать с ответчика расходы по оплате государственной пошлины расходы за проведение экспертизы.

В судебном заседании истец и ее представитель по доверенности П.А. поддержали заявленные уточненные исковые требования.

Ответчик в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом о времени и месте судебного заседания.

В судебном заседании представитель ответчика по доверенности и ордеру К. возражал против заявленных исковых требований, поддержал представленные возражения.

Судом постановлено указанное выше решение, об отмене которого по доводам апелляционной жалобы просит П.У.

В заседание судебной коллегии истец П.У. и ее представитель по доверенности П.А. явились, поддержали доводы апелляционной жалобы.

В заседание судебной коллегии представитель ответчика по доверенности К., явился, возражал против доводов апелляционной жалобы.

Иные лица, участвующие в деле, в заседание судебной коллегии не явились.

Проверив материалы дела, заслушав истца П.У., представителя истца по доверенности П.А., представителя ответчика по доверенности К., обсудив доводы апелляционной жалобы, возражений на апелляционную жалобу, судебная коллегия оснований для отмены, изменения решения суда не находит.

В соответствии со [ст. 330](#) ГПК РФ основаниями для отмены или изменения решения суда в апелляционном порядке являются:

1) неправильное определение обстоятельств, имеющих значение для дела;

2) недоказанность установленных судом первой инстанции обстоятельств, имеющих значение для дела;

3) несоответствие выводов суда первой инстанции, изложенных в решении суда, обстоятельствам дела;

4) нарушение или неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

2. Неправильным применением норм материального права являются:

1) неприменение закона, подлежащего применению;

2) применение закона, не подлежащего применению;

3) неправильное истолкование закона.

Указанных обстоятельств, которые могли бы послужить основанием к отмене либо изменению оспариваемого решения, при рассмотрении настоящего дела не установлено.

В силу [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). Общая собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество.

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.

В силу абз. 2 п. 3 ст. 252 ГК РФ, 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.

Судом первой инстанции установлено и следует из материалов дела, что спорная квартира расположена по адресу: ..., кв. 96, **общая площадь с учетом летних помещений - 68,9 кв. м**, общая площадь без учета летних помещений - 65,7 кв. м, жилая площадь - 26,5 кв. м, вспомогательная площадь - 39,2 кв. м (том 1 л.д. 86 - 87).

На основании решения Тушинского районного суда г. Москвы от 29.09.2009 г. по гражданскому делу по иску П.У., Г.С. к ООО "КвартИнвест" о признании права собственности за П.У. и Г.С. было признано право совместной собственности на жилое помещение, расположенное по адресу: ..., кв. 96. (том 1 л.д. 73 - 77).

31.12.2009 г. Г.С. и П.У. было выдано свидетельство о государственной регистрации права собственности на квартиру по адресу: (том 1 л.д. 78).

11.01.2019 г. Г.С. умер. (том 1 л.д. 79).

С 12.08.1997 г. Г.С. состоял в браке с П.У., 15.03.2016 г. брак между Г.С. и П.У. был прекращен (том 1 л.д. 80, 81).

14.11.2019 г. Тушинским районным судом г. Москвы было вынесено решение по гражданскому делу по иску Г.П. к П.У. об определении долей в совместной собственности на жилое помещение, признании права собственности на долю в жилом помещении в порядке наследования, в соответствии с которым определены доли в праве собственности на квартиру по адресу: за каждым из собственников Г.С. и П.У. по 1/2 доле, за Г.П. признано право собственности на 1/2 долю квартиры по адресу: ..., кв. 96 в порядке наследования после смерти Г.С. (том 1 л.д. 68 - 72).

В соответствии со сведениями, имеющимся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по состоянию на 14.01.2020 г. собственниками квартиры по адресу: ..., кв. 96 по 1/2 доле являются Г.П. и П.У. (том 1 л.д. 82-84, 173-211, том 2 л.д. 5-9).

В квартире по адресу: ..., кв. 96 зарегистрированы и проживают П.У. и П.С. (том 1 л.д. 85).

Согласно отчету об оценке рыночной стоимости однокомнатной квартиры по адресу: ..., кв. 96, составленного ООО "НОВО-СИТИ", представленного истицей, рыночная стоимость указанной квартиры составляет 12 836 000 руб., рыночная стоимость 1/2 доли квартиры по адресу: ..., кв. 96 составляет 4 172 000 руб. (том 1 л.д. 11-66).

Согласно справке ПАО Сбербанк ВСП 9038/01694 на счетах П.У. находятся денежные средства в размере 4 500 000 руб. (том 1 л.д. 67).

27.01.2020 г. Г.П. П.У. направлено предложение о выкупе его 1/2 доле в праве собственности на квартиру по адресу: ..., кв. 96 за 8 000 000 руб. (том 1 л.д. 97).

П.У. является собственником квартиры, расположенной по адресу: (том 1 л.д. 104-106).

Согласно отчету об оценке рыночной стоимости однокомнатной квартиры по адресу: ..., кв. 96, составленного ООО "Московская Экспертиза Независимая", представленного ответчиком,

рыночная стоимость квартиры составляет 14 628 000 руб., рыночная стоимость 1/2 доли квартиры по адресу: ..., кв. 96 составляет 7 314 000 руб. (том 1 л.д. 108-148).

По ходатайству истца судом назначена судебная оценочная экспертиза с целью определения рыночной стоимости имущества - 1/2 доли квартиры по адресу: ..., кв. 96.

Согласно заключению эксперта АНО ЦСЭ "Гарант" рыночная стоимость квартиры по адресу: ..., кв. 96 составляет 13 843 581 руб., стоимость 1/2 доли составляет 6 921 791 руб., рыночная стоимость недвижимого имущества в виде 1/2 доли квартиры N 96, расположенной по адресу: ... по состоянию на день проведения экспертизы составляет 5 752 008 руб. (том 2 л.д. 15-75).

07 марта 2020 года и 04 августа 2020 года на депозит Управления Судебного департамента г. Москвы П.У. внесены денежные средства в общем размере 5 752 008 руб. 00 коп.

Разрешая заявленные исковые требования, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что спорная квартира является однокомнатной, первоначально находилась в пользовании семьи истца и ее бывшего супруга, общая площадь квартиры с учетом летних помещений составляет - 68,9 кв. м, общая площадь без учета летних помещений - 65,7 кв. м, жилая площадь - 26,5 кв. м, вспомогательная площадь - 39,2 кв. м, 1/2 доли в праве собственности на указанную квартиру принадлежит П.У., которая проживает в квартире, 1/2 доля, принадлежащая ответчику, выделена быть не может, между сторонами отсутствуют родственные, семейные отношения, совместное проживание сторон в квартире невозможно, ответчик не ставил в судебном порядке вопрос о вселении в жилое помещение либо определении порядка пользования им, не имеет существенного интереса в сохранении 1/2 доли в праве собственности на квартиру. Ответчиком неоднократно предлагалось истице выкупить принадлежащую ему долю в праве собственности на квартиру по адресу: <...>.

Вместе с тем, исходя из площади спорной квартиры, доля ответчика от общей площади квартиры составляет 34,45 кв. м (68,9 / 2), общая площадь без учета летних помещений - 32,85 (65,7 / 2) кв. м, жилая площадь - 13,25 (26,5 / 2) кв. м, вспомогательная площадь - 19,6 (39,2 / 2) кв. м, и не может быть признана незначительной.

Таким образом, суд пришел к выводу о том, что сложившиеся правоотношения между участниками общей долевой собственности по поводу спорной однокомнатной квартиры свидетельствуют о наличии исключительного случая, когда данное жилое помещение не может быть использовано всеми сособственниками по его назначению (для проживания) без нарушения прав второго собственника; защита нарушенных прав и законных интересов истицы возможна в силу п. 4 ст. 252 ГК РФ путем принудительной выплаты участнику долевой собственности денежной компенсации за его 1/2 доли с утратой ответчиком права на долю в общем имуществе.

1/2 доля в квартире N 96 по адресу: г. Москва, ул. Большая Набережная, д. 9, выкупается владельцем 1/2 доли в этой же квартире, в связи с чем, приобретение П.У. спорной доли увеличит стоимость ее имущества. При этом Г.П. утрачивает право собственности на принадлежащую ему долю, поэтому применение скидки на долю (коэффициента низкой ликвидности) необоснованно, поскольку противоречит принципам справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из незаконного или недобросовестного поведения. В связи с чем в удовлетворении заявленных исковых требований отказал.

Судебная коллегия соглашается с выводами суда первой инстанции, поскольку они основаны на правильно установленных обстоятельствах и отвечают требованиям норм материального права.

Доводы апелляционной жалобы о том, что суд специальными знаниями не обладает и поэтому не может, подменяя судебных экспертов, самостоятельно рассчитывать и определять рыночную стоимость спорной доли судебной коллегией отклоняются, в силу положений ст. ст. 56, 59, 67 ГПК РФ суд самостоятельно определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела,

какой стороне их надлежит доказывать, принимает те доказательства, которые имеют значение для рассмотрения и разрешения дела, 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. При разрешении спора судом приняты во внимание доводы всех участвующих в деле лиц, доказательства были получены и исследованы в таком объеме, который позволил суду разрешить спор. Тот факт, что суд не согласился с доводами истца, иным образом оценил доказательства и пришел к иным выводам, не свидетельствует о неправильности решения и не могут служить основанием для его отмены.

На стадии апелляционного обжалования П.У. денежные средства на депозит в соответствии со стоимостью доли в праве - 6 921 791 руб. не внесены. П.У. настаивает на стоимости доли - 5 752 008 руб. 00 коп. Однако как верно указано судом первой инстанции при выкупе доли у ответчика с понижающим коэффициентом П.У. становится собственником всей квартиры, стоимость которой определяется без понижающего коэффициента, что противоречит принципам справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из незаконного или недобросовестного поведения.

Доводы апелляционной жалобы не могут служить основанием к отмене или изменению состоявшегося судебного решения, поскольку они не свидетельствуют о нарушении судом норм материального и процессуального права при разрешении спора, направлены на иную оценку доказательств по делу и иное толкование законодательства, сводятся к изложению обстоятельств, на которые истец ссылалась в суде первой инстанции в обоснование своих требований, и которые были предметом обсуждения суда первой инстанции, и им дана правильная правовая оценка.

При таких обстоятельствах судебная коллегия полагает, что судом первой инстанции были исследованы все юридически значимые по делу обстоятельства и дана надлежащая оценка собранным по делу доказательствам, в связи с чем решение суда первой инстанции является законным и обоснованным и отмене не подлежит.

На основании изложенного, руководствуясь [ст. ст. 328, 329](#) ГПК РФ, судебная коллегия

определила:

Решение Тушинского районного суда г. Москвы от 01 сентября 2020 года оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.