**Пояснительная записка**

к постановлению администрации города Благовещенска «Об отмене постановления администрации города Благовещенска от 04.07.2023 № 3512»

Постановлением администрации города Благовещенска от 02.06.2020 № 1724 МКД, расположенный по адресу: Конная, 191/5 признан аварийным и подлежащим сносу. Решением Благовещенского городского суда по делу № 2-5202/2020 от 26.11.2020 года в удовлетворении исковых требований Голованова Н.О. к Гришаевой М.В. о выделении доли в жилом помещении в натуре отказано, поскольку судом сделан вывод о том, что дом по адресу: ул. Конная, 191/5 является индивидуальным жилым домом. Согласно сведений из ЕГРН, БТИ сведения о квартире № 1 отсутствуют. Права на квартиру № 2 по ул. Конной, 191/5, с кадастровым номером 28:01:010167:197 не зарегистрированы. Из выписки из ЕГРН на земельный участок следует, что назначение земельного участка является индивидуальный жилой дом, в связи с чем, подготовлено настоящее постановление администрации города Благовещенска «Об отмене постановления администрации города Благовещенска от 04.07.2023 № 3512».

Председатель Комитета О.А. Богданова

Производство № 2-5202/2020

УИД 28RS0004-01-2020-006276-17

**РЕШЕНИЕ**

**Именем Российской Федерации**

26 ноября 2020 г. г. Благовещенск

Благовещенский городской суд Амурской области в составе:

председательствующего судьи Щедриной О.С.,

при секретаре судебного заседания Наумовой Е.О.,

с участием представителя истца Голованова Н.О. - Ефремовой М.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Голованова Н. О. к Гришаевой М. В. о выделении доли в жилом помещении в натуре, об оставлении части жилого помещения в общей долевой собственности, прекращении общедолевой собственности,

**УСТАНОВИЛ:**

Голованов Н.О. обратился в суд с настоящим иском, в обоснование, указав, что Голованов Н.О. и ответчик Гришаева М.В. являются участниками общей долевой собственности многоквартирного дома № \*\*\* по адресу: \*\*\*, с кадастровым номером \*\*\*, этажность 1, в том числе подземных 0, общей площадью 56,9 кв.м., расположенный на земельном участке с кадастровым номером \*\*\*, общей площадью 505 кв.м. В соответствии с техническим паспортом, составленным МУП «Белогорсктехинвентаризация» по состоянию на 13.04.2010 года, указанный многоквартирный дом состоит из двух квартир№ \*\*\* и № \*\*\*. Каждая квартиры состоит из двух жилых комнат. В квартире № \*\*\* жилые комнаты площадью 16,5 кв.м. и 4,2 кв.м., в квартире № \*\*\* жилые комнаты площадью 16,2 кв.м. и 4,3 кв.м., 2 кухни (7,9 кв.м. и 7,8 кв.м.) и 2 сенцев.

Истец проживает в квартире № \*\*\*. Квартиры № \*\*\* и № \*\*\* смежные, имеют разные входы.

Истцу принадлежит 2/3 доли в праве общей долевой собственности на вышеуказанный многоквартирный дом на основании договора дарения доли жилого дома от 10.07.2013 г. и на основании договора дарения доли жилого дома от 12.09.2014 г., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности 28АА № 961450 от 22.09.2014 г.

Ответчику принадлежит 1/3 доли в праве собственности на вышеуказанный многоквартирный дом на основании договора дарения доли жилого дома от 26.11.2010 г. двух свидетельств о праве на наследство по закону от 09.12.2009 г.

Совместное владение, пользование и распоряжение общим имуществом истцом и ответчиком невозможно, поскольку родственниками они друг другу не являются и никогда ими не были.

На предложения истца о выкупе 1/3 доли ответчик отвечает отказом.

Истец направил в адрес ответчика соглашение об определении доли в общей долевой собственности, в соответствии с которым: истцу принадлежит 2/3 доли многоквартирного дома, заключающейся в изолированной части основного строения, состоящей из жилых комнат площадью 16,5 кв.м., 4,2 кв.м., кухни площадью 7,9 кв.м. (квартира № \*\*\*) вход отдельный и жилой комнаты площадью 4,3 кв.м. вход отдельный (квартира № \*\*\*) вход отдельный; ответчику принадлежит 1/3 доли многоквартирного дома, заключающаяся в изолированной части основного строения, состоящей из жилых комнат площадью 16,2 кв.м., вход отдельный (квартира № \*\*\*).

Кухня площадью 7,8 кв.м. остается в общей долевой собственности.

На протяжении долгого времени с ответчиком не удалось договориться о выделении долей в указанном многоквартирном доме.

На основании изложенного просит суд:

1.                 Выделить и передать в натуре Голованову Н. О. квартиру № \*\*\* в многоквартирном доме № \*\*\* по адресу: \*\*\*, с кадастровым номером \*\*\*, состоящую из жилых комнат площадью 16,5 кв.м., 4,2 кв.м., кухни площадью 7,9 кв.м. и жилую комнату в квартире № \*\*\*в многоквартирном доме № \*\*\* по адресу: \*\*\*, с кадастровым номером \*\*\* площадью 4,3 кв.м.

2.                 Выделить и передать в натуре Гришаевой М. В. комнату в квартире № \*\*\* в многоквартирном доме № \*\*\* по адресу: \*\*\*, с кадастровым номером \*\*\* площадью 16,2 кв.м.

3.                 Кухню площадью 7,8 кв.м. в квартире № \*\*\* в многоквартирном доме № \*\*\* по адресу: \*\*\*, с кадастровым номером \*\*\* оставить в общей долевой собственности Голованова Н.О., Гришаевой М.В.

4.                 Прекратить общую долевую собственность Голованова Н.О., Гришаевой М.В. на многоквартирный дом № \*\*\* по адресу: \*\*\*, с кадастровым номером \*\*\*.

Определением Благовещенского городского суда от 07.09.2020 года к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований привлечено Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области.

Определением Благовещенского городского суда от 18.09.2020 года к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований привлечена администрация г. Благовещенска.

В судебном заседании представитель истца Голованова Н.О. – Ефремова М.В. на удовлетворении исковых требований настаивала в полном объеме, поддержала доводы, изложенные в иске, пояснила, что дом признан аварийным, в межведомственной комиссии возник вопрос о том многоквартирный он или жилой, сказали, чтобы истец привел в порядок документы.

Истец Голованов Н.О., ответчик Гришаева М.В., представители третьих лиц Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области, администрации г. Благовещенска в судебное заседание не явились, извещались надлежащим образом. Истец обеспечил в судебное заседание явку своего представителя, ответчик Гришаева М.В. о причинах неявки в суд не сообщила, о рассматриваемом споре знает, поскольку присутствовала в судебном заседании 18.09.2020 г. Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области о причинах неявки в суд не сообщили. Администрация г. Благовещенска представила в адрес суда отзыв на исковое заявление с ходатайством о рассмотрении дела в отсутствие своего представителя, в соответствии с которым, Согласно сведениям Росреестра по объектам недвижимости в режиме онлайн, здание с кадастровым номером \*\*\* по ул. \*\*\* является многоквартирным домом.

В соответствии с выпиской из ЕГРН, представленной истцом на земельный участок с кадастровым номером \*\*\* по ул. \*\*\*, разрешенное использование земельного участка - индивидуальный жилой дом.

Сведения публичной кадастровой карты, полученные 15.10.2020 г., также указывают на разрешенное использование данного земельного участка - индивидуальный жилой дом.

Между тем, на здание по ул. \*\*\* подготовлен 13.04.2010 г. технический паспорт как на многоквартирный жилой дом.

Кроме того, Городская межведомственная комиссия по оценке жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации, многоквартирных домов, находящихся в федеральной собственности, муниципального жилищного фонда и частного жилищного фонда 22.05.2020 г. провела обследование помещений по адресу: \*\*\* и установила, что жилые помещений находятся в многоквартирном доме 1960 года постройки, состоящем из двух квартир.

Заключением Городской межведомственной комиссии от 22.05.2020 г. № 83 выявлены основания для признания многоквартирного дома по адресу: \*\*\* аварийным и подлежащим сносу.

Постановлением администрации города Благовещенска от 02.06.2020 г. № 1724 многоквартирный дом по адресу: \*\*\* признан аварийным и подлежащим сносу.

При таких обстоятельствах, руководствуясь ч.ч. 3, 5 ст. 167 ГПК РФ, учитывая положения ст. 154 ГПК РФ, обязывающей суд рассмотреть спор в разумный срок, суд полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся участников процесса, не представивших сведений о причинах неявки в судебное заседание и доказательств уважительности таких причин, по имеющимся в деле доказательствам.

В соответствии со ст. 246 ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности осуществляется по соглашению всех ее участников.

Согласно ст. 247 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 соответствии с ч. 2 и ч. 3 ст. 252 ГК РФ 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.

В силу ст. 288 ГК РФ сособственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением.

Жилые помещения предназначены для проживания граждан.

Гражданин - собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи.

Жилые помещения могут сдаваться их собственниками для проживания на основании договора.

Материалами дела установлено, что Голованов Н.О. и Гришаева М.В. являются участниками общей долевой собственности многоквартирного дома № \*\*\* по адресу: \*\*\*, с кадастровым номером \*\*\*, что подтверждается выпиской из ЕГРН от 09.10.2020 года.

Указанный дом состоит из двух квартир.

Заключением Городской межведомственной комиссии от 22.05.2020 г. № 83 выявлены основания для признания многоквартирного дома по адресу: \*\*\* аварийным и подлежащим сносу.

Постановлением администрации города Благовещенска от 02.06.2020 г. № 1724 многоквартирный дом по адресу: \*\*\* признан аварийным и подлежащим сносу.

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

Согласно ст. 12 ГПК РФ, судопроизводство осуществляется на основе равноправия и состязательности сторон. Стороны пользуются равными процессуальными правами на предоставление доказательств и несут риск наступления последствий совершения или не совершения ими процессуальных действий, в том числе в части непредставления доказательств в обоснование своей правовой позиции.

В своих исковых требованиях истец просит осуществить выдел долив жилом помещении в натуре путем: выделения и передаче в натуре Голованову Н. О. квартиру № \*\*\* в многоквартирном доме № \*\*\* по адресу: \*\*\*, с кадастровым номером \*\*\*, состоящую из жилых комнат площадью 16,5 кв.м., 4,2 кв.м., кухни площадью 7,9 кв.м. и жилую комнату в квартире № \*\*\* в многоквартирном доме № \*\*\* по адресу: \*\*\*, с кадастровым номером \*\*\* площадью 4,3 кв.м.; выделения и передачи в натуре Гришаевой М. В. жилую комнату в квартире № \*\*\* в многоквартирном доме № \*\*\* по адресу: \*\*\*, с кадастровым номером \*\*\* площадью 16,2 кв.м.

При этом, кухню площадью 7,8 кв.м. в квартире № \*\*\* истец просит оставить в общей долевой собственности Голованова Н.О., Гришаевой М.В.

В соответствии с ч. 3 ст. 196 ГПК РФ, суд принимает решение по заявленным истцом требованиям.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 35 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 1 июля 1996 г. N 6/8 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", в соответствии с п. 3 ст. 252 ГК РФ 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.

Оценивая представленные доказательства, в их совокупности, с учетом положений ст.55, 67 ГПК РФ, суд полагает, что истцом не представлено суду доказательства того, имеется техническая возможность выделения в натуре части дома, как и не представлены суду доказательства того, возможен раздел дома без изменения целевого назначения объекта (в силу ч. 2 ст. 288 ГК РФ жилые помещения предназначены для проживания), возможен ли технически раздел данной дома в соответствии с санитарно-техническими нормами, нормами пожарной безопасности и без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей долевой собственности. То есть, истец не представил суду доказательства того, что многоквартирный жилой дом \*\*\* по адресу: \*\*\*, с кадастровым номером \*\*\* является делимым объектом.

Кроме того, в соответствии со ст. 252 ГК РФ, раздел дома в натуре влечет прекращение права общей долевой собственности на имущество.

Истец просит кухню, площадью 7,8 кв.м. оставить в общей долевой собственности, что противоречит ст. 252 ГК РФ. Предложенный стороной истца вариант раздела дома фактически является требованием, направленным на определение порядка пользования жилым помещением, а не выделом доли в натуре. Иных вариантов реального раздела жилого дома сторонами суду не представлено.

На основании изложенного, суд приходит к выводу об отказе в удовлетворении исковых требований.

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

**РЕШИЛ:**

В удовлетворении исковых требований Голованова Н. О. к Гришаевой М. В. о выделении доли в жилом помещении в натуре, об оставлении части жилого помещения в общей долевой собственности, прекращении общедолевой собственности– отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Амурский областной суд через Благовещенский городской суд в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме.

Решение в окончательной форме принято 07.12.2020 года.

Председательствующий Щедрина О.С.