

17 апреля 2014 года

Верх-Исетский районный суд г.Екатеринбурга в составе председательствующего судьи Горбуновой Л.К. при секретаре Ваганове А.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Шерстнева Сергея Михайловича к Никулаевой Нине Ивановне о признании права собственности на жилое помещение с выплатой денежной компенсации стоимости доли

### УСТАНОВИЛ:

Шерстнев С.М. обратился в суд с указанным иском, ссылаясь на то, что после смерти его отца Шерстнева М.В., наступившей 14 ноября 201 г., открылось наследство, в состав которого входит доля в праве собственности на неделимую вещь - двухкомнатную квартиру 15 дома 25 по ул. Верх-Исетскому Бульвару, правом общей собственности на которую Шерстнев М.В. обладал совместно с истцом. Наследниками умершего являются он и жена умершего - ответчик по настоящему делу Никулаева Н.И., на долю которой приходится 3/16 доли квартиры, ему же принадлежит 13/16 долей. Поскольку квартира является неделимой, доля ответчика не является значительной, не может быть выделена в натуре, а он как сособственник квартиры имеет преимущественное право на получение доли ответчика в собственность, просит признать за ним право собственности на принадлежащую ответчику долю квартиры с выплатой в ее пользу денежной компенсации стоимости доли в размере 473 000 рублей.

Истец в судебное заседание не явился, о дне, времени и месте рассмотрения дела извещен, просит таковое рассмотреть без его участия.

Его представитель в судебном заседании поддержал исковые требования, дав аналогичные пояснения.

Ответчик в судебное заседание не явилась о дне, времени и месте рассмотрения дела извещена, просит таковое рассмотреть без ее участия.

Представитель ответчика с иском не согласен, последним был представлен отзыв на исковое заявленное, в котором указано на то, что оснований для удовлетворения иска нет, т.к. стороны как наследники не получили свидетельства о праве на наследство, ответчик возражает против выплаты ответчику денежной компенсации, не считает принадлежащую ей долю квартиры незначительной, Шерстнев С.М. не проживал совместно с наследодателем, она же последний год по смерти наследодателя проживала совместно с ним в спорной квартире.

В судебном заседании представитель ответчика также пояснил, что ответчик не согласна на получение денежной компенсации, т.к. не согласна со стоимостью спорной доли квартиры, указанной истцом, по представленной ответчиком оценке данная доля стоит 631 229 рублей. Также ссылается на отсутствие платежеспособности истца и отсутствие гарантий получения ответчиком денежной компенсации доли.

Выслушав пояснения представителей сторон, показания специалистов, изучив материалы дела, суд находит иск обоснованным и подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

В судебном заседании установлено, что собственниками спорной квартиры являлись истец, которому принадлежали 3/8 доли спорной квартиры и его отец Шерстнев М.В. - собственник 5/8 долей таковой.

14.02.2011 года Шерстнев М.В. умер. После его смерти открылось наследство в виде, в том числе, в 5/8 долей квартиры. Наследниками умершего являются истец как его сын, а также жена Шерстнева М.В. - ответчик по настоящему делу. Оба наследника в установленном порядке обратились к нотариусу с заявлением о принятии наследства,

В соответствии со ст. 1168 Гражданского кодекса Российской Федерации наследник, обладавший совместно с наследодателем правом общей собственности на неделимую вещь (ст. 133), доля в праве на которую входит в состав наследства, имеет при разделе наследства преимущественное право на получение в счет своей наследственной доли вещи, находившейся в общей собственности, перед наследниками, которые ранее не являлись участниками общей собственности, независимо от того, пользовались они этой вещью или нет.

Наследник, постоянно пользовавшийся неделимой вещью (ст. 133), входящей в состав наследства, имеет при разделе наследства преимущественное право на получение в счет своей наследственной доли этой вещи перед наследниками, не пользовавшимися этой вещью и не являвшимися ранее участниками общей собственности на нее.

Если в состав наследства входит жилое помещение (жилой дом, квартира и тому подобное), раздел которого в натуре невозможен, при разделе наследства наследники, проживавшие в этом жилом помещении ко дню открытия наследства и не имеющие иного жилого помещения, имеют перед другими наследниками, не являющимися собственниками жилого помещения, входящего в состав наследства, преимущественное право на получение в счет их наследственных долей этого жилого помещения.

Пунктом 1 ст. 1170 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что несоразмерность наследственного имущества, о преимущественном праве на получение которого заявляет наследник на основании ст. 1168 или 1169 настоящего Кодекса, с наследственной долей этого наследника устраняется передачей этим наследником остальным наследникам другого имущества из состава наследства или предоставлением иной компенсации, в том числе выплатой соответствующей денежной суммы.

Как разъяснено в п. п. 52, 54 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 мая 2012 г. N 9 "О судебной практике по делам о наследовании", действовавшего на момент рассмотрения дела судом апелляционной инстанции, преимущественное право на получение в счет своей наследственной доли входящих в состав наследства неделимой вещи, жилого помещения, раздел которого в натуре невозможен, имеют наследники, обладавшие совместно с наследодателем правом общей собственности на неделимую вещь, в том числе на жилое помещение, не подлежащее разделу в натуре, которые могут воспользоваться этим правом преимущественно перед всеми другими наследниками, не являвшимися при жизни наследодателя участниками общей собственности на неделимую вещь, включая наследников, постоянно пользовавшихся ею, и наследников, проживавших в жилом помещении, не подлежащем разделу в натуре. Наследники, проживавшие ко дню открытия наследства в переходящем по наследству жилом помещении, не подлежащем разделу в натуре, и не имеющие иного жилого помещения, принадлежащего на праве собственности или предоставленного по договору социального найма, могут воспользоваться этим правом преимущественно перед другими наследниками лишь при отсутствии наследников, обладавших совместно с наследодателем правом общей собственности на наследуемое жилое помещение.

Компенсация несоразмерности получаемого наследственного имущества с наследственной долей, возникающей в случае осуществления наследником преимущественного права, установленного ст. 1168 или ст. 1169 Гражданского кодекса Российской Федерации, предоставляется остальным наследникам, которые не имеют указанного преимущественного права, независимо от их согласия на это, а также величины их доли и наличия интереса в использовании общего имущества, но до осуществления преимущественного права (если соглашением между наследниками не

установлено иное). При этом суд вправе отказать в удовлетворении указанного преимущественного права, установив, что эта компенсация не является соразмерным возмещением наследственных долей остальных наследников, которые не имеют такого преимущественного права, или ее предоставление не является гарантированным.

Таким образом, судом установлено, что, коль скоро, истец являлся собственником доли спорной квартиры наряду с наследодателем, квартира является неделимой вещью, доля ответчика не может быть разделена в натуре, является незначительной и не имеет для ответчика существенного интереса, тем более, что ответчик в настоящее время проживает в другом населенном пункте, истец имеет преимущественное право на получение данной доли в собственность. Согласие ответчика на то не требуется.

При этом, получая данную долю квартиры в собственность, истец должен выплатить ответчику денежную компенсацию стоимости ее доли и такая компенсация должна быть соразмерной рыночной стоимости доли квартиры.

Истец считает, что спорная доля квартиры по стоимости равна 473 000 рублей, что подтверждает отчетом о рыночной стоимости доли, выполненным ООО «Консалтинг Групп».

Представителем ответчика также представлен отчет об оценке рыночной стоимости 3/16 долей спорной квартиры, выполненный ООО «Трансэнергоресурс» в соответствии с которым стоимость данной доли составляет 631 229 рублей.

Проанализировав оба отчета, заслушав заключение специалистов, суд приходит к выводу о том, что наиболее соответствует рыночным ценам стоимость самой квартиры, определенная в последнем из указанных отчетов, исходя из следующего.

Спорная квартира состоит из двух изолированных комнат, ее общая площадь равна 49.9м<sup>2</sup>, санузлы отдельные, квартира является полнометражной, имеет простую отделку, хорошее состояние, имеется балкон, расположена на четвертом этаже пятиэтажного кирпичного дома № 25 по Верх-Исетскому бульвару, т.е. практически в центре города Екатеринбурга ( в первом ценовом поясе).

При этом из отчета ООО «Консалтинг Групп» усматривается, что рыночная стоимость квартиры определена сравнительным способом. А в качестве аналогов взяты также полнометражные квартиры, но расположенные в трех и двухэтажных домах, две из которых расположены на 1 этаже, что по пояснениям специалиста ООО «Трансэнергоресурс» влияет на стоимость жилого помещения, различным является и материал стен (блок, шлакоблок), в двух из квартир-аналогов отсутствует балкон. В связи чем стоимость данных аналогов разнится от 4 500 000 рублей, до 2 700 000 рублей, разница, в таком случае, является существенной. Средняя рыночная стоимость одного квадратного метра указанного жилья определена равной 68 133 рублям 17 копейкам. То есть стоимость спорной квартиры составляет 3 399 845,2 рубля. На основании изложенного суд считает, что оценщиком взяты для сравнения некорректные аналоги.

При производстве оценки специалистом ООО «Трансэнергоресурс» для сравнительного анализа взяты аналоги, равнозначные спорной квартире по материалу стен, все квартиры полнометражные, примерно одинаковые по площади, дома одинаковой этажности, расположены в первом ценовом поясе. В данном случае рыночная стоимость квартиры определена равной 4 057 970 рублям, что наиболее соответствует рыночной стоимости аналогичных квартир на рынке жилья.

Вместе с тем, по мнению суда, наиболее правильным является подход при определении рыночной стоимости спорной доли, использованный ООО «Консалтинг Групп». В судебном заседании специалист последнего пояснил, что стоимость доли была определена путем деления стоимости квартиры на величину доли и при этом уменьшена на 25%, поскольку в свободной продаже стоимость доли меньше стоимости аналогичной доли, при продаже квартиры, продаваемой как таковой от 10 до 40%.

качестве аналогов взяты доли квартир, составляющие либо половину квартиры, либо ее большую часть, в связи с чем взят поправочный коэффициент 18.13%. В данном же случае спорная доля является менее значительной, в связи с чем понижающий коэффициент должен быть большим, в связи с чем суд считает правомерным применить коэффициент, равный 25% (средний от 10-40%).

Таким образом стоимость спорной доли составляет 570 562 рублей (4 057 970 : 16 x 3 x 25%). По мнению суда, такая стоимость доли будет являться соразмерной компенсацией получаемого истцом наследственного имущества.

Существенным моментом для удовлетворения иска является гарантированность выплаты такой компенсации истцом ответчику.

В судебном заседании установлено, что истцом 473 000 рублей внесены на депозит судебного департамента в Свердловской области, оставшаяся же сумма им может быть выплачена из наследственного имущества, которое состоит также из доли капитального гаража и денежных вкладов в банках, размер которых превышает разницу между стоимостью доли и внесенных на депозит денежных средств.

Таким образом, выплата истцом денежной компенсации доли ответчика в наследственном имуществе в виде доли квартиры является гарантированной.

Довод же представителя ответчика о невозможности удовлетворения иска в связи с тем, что истцом не получено свидетельство о праве на наследство, является несостоятельным, поскольку ответчиком такое свидетельство получено, а истец стал наследником его доли наследства, приняв его в установленном законом порядке.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.12, 194-198 Гражданско-процессуального кодекса РФ, суд

## РЕШИЛ:

Взыскать с Шерстнева Сергея Михайловича в пользу Никулаевой Нины Ивановны денежную компенсацию стоимости принадлежащих ей 3/16 долей квартиры 15 в доме 25 по Верх-Исетскому бульвару в г.Екатеринбурге в размере 570 652 рублей.

С получением компенсации право собственности Никулаевой Нины Ивановны на 3/16 доли квартиры 15 в доме 25 по Верх-Исетскому бульвару в г.Екатеринбурге прекращается, право собственности на указанную долю переходит к Шерстневу Сергею Михайловичу.

Настоящее решение является основанием для внесения соответствующих изменений в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Решение может быть обжаловано в Свердловский областной суд с подачей жалобы через Верх-Исетский районный суд г.Екатеринбурга.

Судья: подпись.

Мотивированное решение изготовлено 30.04.2014

Копия верна.

ЕКАТЕРИНБУРГ

Решение не вступило в законную силу.

Судья:

Пом. судьи:

Судья:

Л.К. Горбунова

А.А. Ваганов

Л.К. Горбунова