

**АНЖЕРО-СУДЖЕНСКИЙ ГОРОДСКОЙ СУД
КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ**
Решение по гражданскому делу

Дело № 2-213/2016

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации
Анжеро-Судженский городской суд Кемеровской области в составе:
председательствующего Музафарова Р.И.,
при секретаре Пересыпкиной А.Н.,
рассмотрев в открытом судебном заседании в г. Анжеро-Судженске Кемеровской области

10 марта 2016 года

гражданское дело по исковому заявлению Тартынской Г.Д. к Администрации Анжеро-Судженского городского округа, Леденевой Т.А. о признании права собственности на объект недвижимости,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратилась в городской суд с исковым заявлением к Администрации Анжеро-Судженского городского округа, Леденевой Т.А. о признании права собственности на объект недвижимости.

Свои требования мотивирует тем, что истцу принадлежит 2/3 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом, расположенный по адресу: <адрес>.

Правоустанавливающим документом является договор дарения (дома) части дома от <дата>, удостоверенный Каверзиной И.М., государственным нотариусом Анжеро-Судженской государственной нотариальной конторы, рег.№, право собственности по которому зарегистрировано и выдано свидетельство о государственной регистрации права.

Данный жилой дом является двухквартирным, имеет два отдельных входа, общую площадь 160,7кв.м. Каждая из квартир имеет отдельный вход и независимые коммуникации, сообщений между квартирами нет, общих площадей не имеют. На входных дверях каждой квартиры указан порядковый номер, у каждой квартиры имеется свой почтовый ящик. Истец состоит на регистрационном учете в квартире № по вышеуказанному адресу.

2/3 доли жилого дома, которые принадлежат истице, фактически является жилым структурно-обособленным помещением – квартирой № в <адрес>, общей площадью – 59,5 кв.м., жилой – 52,5 кв.м., количество комнат - 3.

В сведениях ГКН имеются данные о квартире № однако правоустанавливающие документы в отношении квартиры у нее отсутствуют, в связи с чем, возникла необходимость обратиться в суд для последующей регистрации своих прав в ЕГРП, поскольку законодательством не предусмотрена возможность одновременного существования в отношении одного и того же объекта недвижимости различных правовых статусов его частей, является недопустимым одновременный кадастровый и технический учет и квартир, и частей жилого дома в отношении одного здания.

Во внесудебном порядке урегулировать данный вопрос не представляется возможным, поскольку Леденева Т.А. игнорирует предложение о заключении соглашения о выделе доли в жилом доме в натуре.

Просит суд выделить в натуре 2/3 доли жилого дома, принадлежащие Тартынской Г.Д. на основании договора дарения (дома) части дома от <дата>, рег.№ и свидетельства о государственной регистрации права № от <дата>, прекратив право общей долевой собственности па жилой дом, расположенный по адресу: <адрес>. Признать право собственности на квартиру, расположенную по адресу: <адрес>, общей площадью – 59,5 кв.м., жилой – 52,5 кв.м. за Тартынской Г.Д.

В судебное заседание истец, представитель ответчика – Администрации Анжеро-Судженского городского округа не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежаще. В заявлениях, приобщенных к материалам, просят дело рассмотреть в их отсутствие. Суд определил рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц.

В ходе рассмотрения дела, в судебном заседании представитель истца Черепанова М.В., действовавшая на основании нотариальной доверенности от 25.01.2016г., требования уточнила.

Просит суд установить, что жилой дом, расположенный по адресу: <адрес> является многоквартирным, состоящий из двух квартир: 2/3 доли жилого дома, принадлежащие Тартынской Г.Д. на основании договора дарения (дома) части дома от <дата>, рег. №, фактически являются жилым структурно-обособленным помещением – квартирой № в <адрес> доли жилого дома, принадлежащие Леденевой Т.А. на основании договора дарения (дома) части дома от <дата>, рег. №, фактически являются жилым структурно-обособленным помещением – квартирой № в доме <адрес>. Выделить в натуре 2/3 доли жилого дома, принадлежащие Тартынской Г.Д. на основании договора дарения (дома) части дома от <дата>, рег. № и свидетельства о государственной регистрации права № от <дата>, прекратив право общей долевой собственности на жилой дом, расположенный по адресу: <адрес>. Признать право собственности на квартиру, расположенную по адресу: <адрес>, общей площадью 59,5 кв.м., жилой 52,5 кв.м., количество комнат - 3, за Тартынской Г.Д..

Ответчик Леденева Т.А. суду пояснила, что жилой дом по <адрес> является 2-х квартирным. В квартире № проживает Тартынская, Г.Д., в квартире № проживает Леденева Т.А.. Квартиры у них отдельные, нет общих помещений, в каждую квартиру свой отдельный вход, в каждой квартире свое печное отопление. Считает, что ее квартира, в которой она проживает должна оставаться за ней.

Выслушав представителя истца, ответчика, изучив материалы дела, суд приходит к следующему.

В силу положений ч. ч. 1, 2, 3 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.

При не достижении 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.

Аналогичная позиция отражена и в п. п. "а" п. 6 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 10.06.1980 N 4 "О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом" (в редакции 2010 года), 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.

Раздел жилого дома, находящегося в собственности нескольких лиц, предполагает возникновение у каждого из собственников права на изолированную часть дома, то есть, на часть дома, обладающую свойствами самостоятельности и независимости от других частей дома.

При этом право общей долевой собственности прекращается, а каждый из бывших собственников становится собственником обособленного объекта имущества - части дома.

В соответствии с п. 2 ст. 131 ГК РФ 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.

В соответствии со ст. 10 ЖК РСФСР, ст. ст. 3, 10 ЖК РФ жилищные права и обязанности возникают и прекращаются не иначе как по основаниям и в порядке, предусмотренном жилищным законодательством и другими федеральными законами.

В соответствии с ч. 2 ст. 15 ЖК РФ объектами жилищных прав являются жилые помещения. Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает

установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

В соответствии со ст. 16 ЖК РФ к жилым помещениям относятся: жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры; комната.

Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Согласно ст.209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

В соответствии с ч. 1 ст. 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» №122-ФЗ от 21.07.1997 г. государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Согласно ч. 1 ст. 6 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» №122-ФЗ от 21.07.1997 г. права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу настоящего Федерального закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной настоящим Федеральным законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей.

Согласно ч. 6 ст. 12 того же ФЗ единый государственный реестр прав состоит из отдельных разделов, содержащих записи о каждом объекте недвижимого имущества. Раздел открывается при начале регистрации прав на объект недвижимого имущества и идентифицируется кадастровым или условным номером данного объекта. Разделы Единого государственного реестра прав располагаются в соответствии с принципом единого объекта недвижимого имущества.

Согласно Федеральному закону от 21.07.1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» реестр прав на недвижимое имущество не должен содержать противоречащие друг другу записи.

Судом установлено, что согласно договору дарения дома (части дома) от <дата>, (л.д.3), 2/3 доли жилого деревянного двухквартирного дома, расположенного по адресу: <адрес>, полезной площадью – 160,7 кв.м., в том числе жилой – 85,3 кв.м. принадлежат Тартынской Г.Д..

2/3 доли жилого дома, общей площадью – 160,7 кв.м., по адресу: <адрес> принадлежит Тартынской Г.Д., что подтверждается выпиской из ЕГРП от 23.11.2015г. (л.д.4).

Из копии технического паспорта следует, что <адрес>, общей площадью – 59,5 кв.м., жилой – 52,5 кв.м.

Так же суд усматривает, что жилая площадь, занимаемая истицей изолирована, имеется самостоятельный вход в помещение (л.д.5-6, 23-33).

Как следует из кадастрового паспорта помещения (л.д.7), площадь помещения по адресу: <адрес> составляет 102,3 кв.м..

Согласно справке филиала №1 БТИ г. Анжеро-Судженска ГП КО «ЦТИ Кемеровской области» от <дата> – квартира по адресу: <адрес>, имеет общую площадь – 59,5 кв.м., жилую – 52,5 кв.м. (л.д.9).

Индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу: <адрес>, площадью – 160,7 кв.м., правообладателями являются: Тартынская Г.Д. – 2/3 доли, Леденева Т.А. – 1/3 доли, что подтверждается выпиской из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним от 26.01.2016г. (л.д.37).

Основным критерием отнесения жилого дома к многоквартирному дому является совокупность нескольких квартир, имеющих самостоятельные выходы на прилегающий земельный участок, либо помещения общего пользования, а также наличие элементов общего имущества. Из материалов дела усматривается, что 2/3 доли дома представляют собой квартиру, имеющую самостоятельный выход на земельный участок (придомовую территорию), при этом в каждой секции имеются кухня и все необходимое для самостоятельного использования каждой секции для проживания отдельной семьи.

Таким образом, судом установлено, что фактически по адресу: <адрес>, расположен одноэтажный двухквартирный жилой дом, общей площадью – 160,7 кв.м, состоящий из структурно обособленных помещений – квартир.

Жилые помещения, по адресу: <адрес>, фактически являются отдельными квартирами и не являются частями в жилом доме, поскольку имеют все признаки квартиры, жилое помещение, принадлежащее истцу, находится в двухквартирном жилом доме, является структурно-обособленным помещением, имеет общие помещения и конструкции, предназначенные для обслуживания более одного обособленного помещения (инженерные коммуникации, чердак, крыша). Указанные обстоятельства говорят о том, что этот дом по <адрес>, является многоквартирным.

Действующим законодательством не предусмотрена возможность одновременного существования в отношении одного и того же объекта недвижимости различных правовых статусов его частей. Таким образом, составные части объекта недвижимости должны объединяться видовыми признаками и обладать равнозначным правовым статусом, то есть, не предусмотрен законом и является недопустимым одновременный кадастровый и технический учет и квартир, и частей жилого дома в отношении одного здания.

Таким образом, суд исходит из того, что выдел в натуре 2/3 доли Тартынской Г.Д. в праве общей долевой собственности технически возможен, не приведет к ущербу имущества других собственников.

Учитывая указанные обстоятельства, принимая во внимание, что истцу принадлежит 2/3 доли жилого помещения, расположенного по адресу: <адрес>, споров между собственниками квартиры № указанного дома в отношении указанной части жилого дома не имеется, оборудование спорной части жилого дома позволяет эксплуатировать ее самостоятельно и автономно, а части дома представляют собой фактически самостоятельные объекты жилищных прав, исходя из вышеприведенных норм жилищного законодательства, суд находит заявленные иски о признании за Тартынской Г.Д. права собственности на квартиру № в доме № по <адрес>, общей площадью – 59,5 кв.м., обоснованными и подлежащими удовлетворению.

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

РЕШИЛ:

Установить, что жилой дом, расположенный по адресу: <адрес>, является многоквартирным, состоящим из двух квартир:

- квартира №, общей площадью – 59,5 кв.м., жилой площадью – 52,5 кв.м. идентична 2/3 доли жилого дома и принадлежит Тартынской Г.Д., на основании договора дарения (дома) части дома от <дата>, рег. №.

- квартира №, общей площадью – 42,8 кв.м., жилой площадью – 32,8 кв.м идентична 1/3 доли жилого дома, и принадлежит Леденевой Т.А. на основании договора дарения (дома) части дома от <дата>, рег. №.

Выделить в натуре 2/3 доли жилого дома, принадлежащие Тартынской Г.Д..08.1953 года рождения, уроженки <адрес>, на основании договора дарения (дома) части дома от <дата>, рег. №, прекратив право общей долевой собственности на жилой дом, расположенный по адресу: <адрес>.

Признать за Тартынской Г.Д., <дата> года рождения, уроженкой <адрес>, проживающей по адресу: <адрес>, право собственности на квартиру, расположенную по адресу: <адрес>, с общей площадью – 59,5 кв.м., жилой площадью – 52,5 кв.м..

На решение суда может быть подана апелляционная жалоба в Кемеровский областной суд в течение 1 месяца с момента изготовления решения суда в окончательной форме.

Решение суда в окончательной форме изготовлено 16.03.2016г.

Председательствующий: