РЕШЕНИЕ

именем Российской Федерации г. Саранск 05 мая 2025 г. Октябрьский районный суд г. Саранска Республики Мордовия в составе председательствующего судьи Тарасовой М.В., при секретаре судебного заседания Жирновой С.Ю., с участием: истца общества с ограниченной ответственностью «Компания « » (WHH , ОГРН) в лице директора ФИО 1 ответчиков: г.р., паспорт серии N_0 выдан), ФИО 3 года рождения, СНИЛС ФИО 4 года рождения, ИНН представителя истца - адвоката адвокатского ФИО 2 кабинета «Шувалов Анатолий Олегович» Шувалова Анатолия Олеговича, действующего на основании ордера №90 от 10 января 2025 г., третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора на стороне ответчика -ФИО 5 **ФИО 6** рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску общества с ограниченной ответственностью «Компания Содружество» к ФИО 2 ФИО 3 ФИО 4 о признании доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение незначительной, возложении обязанности выплатить компенсацию за данную долю, прекращении права собственности на долю в праве общей долевой собственности на жилое помещение, взыскании судебных расходов, установил: общество с ограниченной ответственностью «Компания « » (далее - 000 ») обратилось в суд с иском к «Компания « ФИО 2 о признании доли в праве общей долевой собственности на жилое ФИО 4 помещение незначительной, возложении обязанности выплатить компенсацию за данную

долю, прекращении права собственности на долю в праве общей долевой собственности на жилое помещение.

обоснование иска указало, что 01 июля 2024 года между ФИО 7 действующей от имени ФИО 8 , действующей как финансовый управляющий ФИО 5 , в соответствии с решением Арбитражного суда Республики Мордовия от года о признании должника несостоятельным (банкротом), на основании определения Арбитражного суда Республики Мордовия с одной стороны, и ООО «Компания », с другой стороны, заключен договор купли-продажи 1/6 доли в 3х комнатной квартире, расположенной по адресу:

23 июля 2024 года истец направил в адрес ответчиков предложение о покупке 1/6 доли в праве общей долевой собственности на спорную квартиру ответчикам за 560 000 рублей, которое было оставлено без ответа.

Необходимость продажи доли в квартире обосновывает тем, что стороны не являются членами одной семьи и не могут независимо друг от друга пользоваться жилым помещением; выделить в пользование истца комнату, равную площади 1/6 доли квартиры невозможно, поскольку изолированной комнаты площадью 10,6 кв.м. в спорной квартире не имеется и по техническим причинам выделить ее не представляется возможным: сложившиеся правоотношения между участниками общей долевой собственности по поводу объекта собственности (жилого помещения) свидетельствуют о наличии исключительного случая, когда данный объект не может быть использован всеми собственниками по его назначению (для проживания) без нарушения прав других собственников.

Руководствуясь положениями статьи 252, 288 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статей 16, 15, 42 Жилищного кодекса Российской Федерации

(далее – ЖК РФ), с учетом заявления об уточнении исковых требований просит:

- признать незначительной 1/6 долю в праве общей долевой собственности в 3-х

комнатной квартире, расположенной по адресу:

принадлежащей ООО

«Компания «

- возложить в солидарном порядке на ФИО 2 ФИО 3 ФИО 4 обязанность по выплате в пользу ООО «Компания « » компенсации за 1/6 долю в 3-х комнатной квартире, расположенной по адресу:

кадастровый номер

принадлежащей ООО

«Компания «

» в размере 760 000 рублей;

- взыскать в солидарном порядке с ФИО 2 ФИО 3 , ФИО 4 расходы по оплате государственной пошлины в размере 20 200 рублей;

- прекратить право собственности принадлежащей ООО «Компания « » на 1/6 долю в праве общей долевой собственности в 3-х комнатной квартире, расположенной по адресу: , кадастровый номер

В судебное заседание представитель истца ООО «Компания « » ФИО 1 ответчик ФИО 4 , третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора на стороне ответчика ФИО 5 и ФИО 6 не явились, по неизвестной суду причине, о времени и м есте рассмотрения дела извещались своевременно и надлежащим образом, представили залаление о рассмотрении дела в свое отсутствие.

Кроме того, участники процесса, помимо награвления извещений о времени и месте рассмотрения дела, извещались также и путем размещения информации по делу на официальном сайте Октябрьского районного суга г. Саранска Республики Мордовия в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: http://oktyabrsky.mor.sudrf.ru в соответствии с требованиями части 7 статьи 113 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее - ГПК РФ).

Учитывая, что согласно статье 6.1 ГПК РФ реализация участниками гражданского судопроизводства своих прав не должна нарушать права и охраняемые законом интересы других участников процесса на справедливое судебное разбирательство в разумный срок, суд на основании статьи 167 ГПК РФ приходит к выводу о возможности рассмотрения дела в отсутствие неявившихся лиц, надлежащим образом извещенных о временк и месте судебного заседания, поскольку их неявка не является препятствием к разбирательству дела по имеющимся в деле доказательствам.

В судебном заседании ответчик ФИО 3 исковые требования не признала, пояснила, что не имеет достаточных денежных средств для выплаты 1/6 доли в спорном жилом помещении, поскольку не работает, является пенсионером, инвалидом, имеет кредитные обязательства, которые она брала для приобретения лекарственных препаратов.

В судебном заседании ответчик фиО 2 исковые требования не признала, пояснила, что по адресу: она проживает со своим супругом фиО 4 , свекровью фиО 3 1/6 доли в данной квартире была реализована с торгов при банкрэтстве брата ее супруга фиО 5

При этом предложение о выкупе доли в порядке преимущественной покупки в ее адрес, а также в адрес ФИО 4 ФИО 3 не направлялось. В настоящее время она

является единственным трудоспособным членом семьи, так как свекровь и супруг являются инвалидами, не работают. Она является работником бюджетной сферы, трудоустроена в Государственном русском драматическом театре Республики Мордовия, размер ее заработной платы составляет около 27-30 000 рублей в месяц, она имеет кредитные обязательства. Размер пенсии супруга и свекрови составляет порядка 15000 рублей у каждого, большая часть которой тратится на покупку лекарственных препаратов. И приобретение продуктов питания, лекарств, одежды, оплаты коммунальных услуг, иных необходимых жизненных трат не хватает, на ее имя, на имя свекрови и супруга оформлены кредитные договора, кредитные карты, которые расходуются по мере необходимости. Таким образом, материальное положение своей семьи она оценивает как крайне тяжелое, в связи с чем указывает на отсутствие достаточных денежных средств для выкупа 1/6 доли в спорном жилом помещении. Просила в удовлетворении исковых требований отказать в полном объеме.

В судебном заседании представитель ответчика адвокат Шувалов ФИО 2 А.О. исковые требования не признал, поддержал позицию своего доверителя, пояснил, что положения статьи 252 ГК РФ, на которые ссылается истец, могли бы быть применены лишь в том случае, если бы истцами по делу были бы ответчики и обратились в суд с исковым заявлением об обязании ООО «Компания « » выкупить долю в спорном жилом помещении, а не наоборот, поскольку обязанность в принудительном выкупе ответчиками 1/6 доли в праве общей долевой собственности законом не предусмотрена. Ответчики свое согласие на выкуп доли не дают, так как они не имеют для этого материальной возможности. Считает, что ООО «Компания « », приобретая в свою собственность 1/6 доли в праве собственности в жилой квартире ответчиков исключительно с целью перепродажи этой доли, должно было осознавать все риски от возможной не продажи данной доли, в связи с чем должно нести все неблагоприятные последствия и ответственность за такую покупку. С учетом отсутствия материальной возможности у ответчиков в добровольном выкупе доли в праве общей долевой собственности в спорном жилом помещении, просил в удовлетворении исковых требований отказать.

Заслушав объяснения участников процесса, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

В силу п. 2 ст. 209 ГК РФ собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

На основании п. 1 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 (п. 2).

При недостижении участниками долевой собственности соглашения о способе и об 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 невозможен, выделяющийся собственник имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности (п. 3 ст. 252 ГК РФ).

По смыслу вышеприведенных норм гражданского законодательства сособственник в случае отсутствия соглашения между всеми участниками долевой собственности об использовании имущества и в условиях невозможности выделения ему его доли в натуре вправе требовать от других участников выплаты ему денежной компенсации.

Пункт 3 ст. 252 ГК РФ, действующий во взаимосвязи с иными положениями данной статьи, направлен на реализацию конституционной гарантии иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами, на обеспечение необходимого баланса интересов участников долевой собственности, а также на предоставление гарантий судебной защиты их прав (определения Конституционного Суда Российской Федерации от 19 марта 2009 г. N 167-О-О, от 16 июля 2009 г. N 685-О-О, от 16 июля 2013 г. N 1202-О и N 1203-О); если же соглашение между всеми участниками долевой собственности о выделе доли имущества одному (или нескольким) из них не достигнуто, суд решает данный вопрос в каждом конкретном случае на основании исследования и оценки совокупности представленных сторонами доказательств (определения Конституционного Суда Российской Федерации от 7 февраля 2008 г. N 242-О-О, от 15 января 2015 г. N 50-О).

Данные нормы закона в совокупности с положениями ст. 1 и 9 ГК РФ, определяющими, что гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых отношений, недопустимости произвольного вмешательства в частные дела, требуют при разрешении споров о возложении на иных участников долевой собственности обязанности по выплате одному из них денежной компенсации исходить из необходимости соблюдения баланса интересов всех сособственников.

При этом право выделяющегося собственника на выплату ему стоимости его доли может быть реализовано лишь при установлении судом всех юридически значимых обстоятельств, к которым относятся установление незначительности доли выделяющегося собственника, возможности пользования им спорным имуществом, исследование возражений других участников долевой собственности относительно принятия ими в свою собственность доли выделяющегося собственника, в том числе установление, имеют ли они на это материальную возможность. В противном случае искажаются содержание и смысл ст. 252 ГК РФ, призванной обеспечить соблюдение необходимого баланса интересов всех участников долевой собственности.

Таким образом, положения ст. 252 ГК РФ не предусматривают обязанности других участников долевой собственности безусловного (принудительного) приобретения доли в праве собственности на имущество выделяющегося собственника.

Судом установлено и следует из материалов дела, что решением Арбитражного суда по делу от года признан несостоятельным (банкротом), введена процедура реализации его имущества до 13 декабря 2022 г. (т. 1 л.д.7-10).

На основании договора купли-продажи 13AA №1316218 от 01 июля 2024 года 1/6 доли в праве общей долевой собственности в 3-х комнатной квартире, расположенной по адресу:

ФИО 5 продана его финансовым управляющим . истцу - » за 161 000 руб. (т. 1 л.д. 54 об.стор. – 57).

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 27 ноября квартира, расположенная по адресу:

кв.м. с кадастровым номером принадлежит на праве общей долевой собственности по 1/6 доли в праве истцу ООО «Компания « » и ответчикам

Из технического паспорта на квартиру, расположенную по адресу: следует, что квартира имеет общую площадь кв.м., из них жилую кв.м., состоит из трех жилых комнат площадью кв.м,

кв.м, кухни площадью кв.м. И кв.м, коридора площадью кв.м., ванной комнаты кв.м., туалета площадью площадью кв.м., шкафов площадью кв.м. и кладовой кв.м (т. 1 л.д. 44-53). площадью

23 июля 2024 г. истцом в адрес ФИО 2, ФИО 3, ФИО 4

направлено предложение о покупке 1/6 доли в спорном

жилом помещении за 560 000 руб., которое оставлено без ответа (т. 1 л.д. 25,26,27,28).

Таким образом, между сторонами договоренность о выкупе доли в спорной квартире достигнута не была, что и послужило основанием для обращения истца в суд с настоящим исковым заявлением.

В ходе рассмотрения дела судом по ходатайству представителя истца назначена судебная оценочная экспертиза, проведение которой поручено обществу с ограниченной ответственностью «Центр экспертиз и правовых услуг».

Согласно заключению эксперта № выдел в натуре 1/6 доли

квартиры, расположенной по адресу:

невозможен по следующим причинам:

- 1/6 доля квартиры в натуре не будет соответствовать минимальной площади, установленной пунктом 5.2 таблицы 5.1 Свода правил СП 54.13330.2022 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные»;

- 1/6 доли жилой площади не будет соответствовать требованиям к минимальному

размеру жилой площади квартиры;

- конфигурация и состав помещений квартира не позволяет произвести ее переоборудование соразмерно выделу в натуре 1/6 части квартиры и оставшимся долям в общей собственности;

- не имеется технической возможности передачи изолированных частей подсобных помещений (кухни, коридора, ванной комнаты, туалета, кладовой) для каждого собственника

с устройством их в соответствии с нормативными требованиями;

- не имеется технической возможности оборудования отдельного входа для обособленных частей квартиры, образующихся при выделе, так как при устройстве отдельного входа наносится ущерб несущим конструкциям (стенам) жилого дома, являющиеся общедомовой собственность.

В связи с чем эксперт пришел к выводу о том, что выдел в натуре 1/6 доли в спорном жилом помещении невозможен ввиду отсутствия технической возможности передачи истцу изолированной части не только жилых, но и подсобных помещений, оборудования отдельного входа, то есть без нанесения несоизмеримого ущерба другим помещениям в переоборудования и переустройства. Рыночная стоимость квартиры, результате расположенной по адресу:

определена экспертом в 4 609 472 руб. (т. 1 л.д. 155-239).

Сторонами выводы экспертного заключения не оспаривались.

В связи с чем, суд, рассматривая дело по имеющимся доказательствам, признает допустимым и достоверным доказательством, поскольку оно составлено экспертами, обладающими профессиональными знаниями, и имеющими достаточный стаж работы по указанной специальности и квалификацию.

Выводы экспертов мотивированы, сведения о заинтересованности экспертов в исходе дела не установлены. Доказательств незаконности выводов, изложенных в указанном заключении, суду не представлено. Оснований не доверять заключению экспертов не имеется. Дополнительных, существенных доказательств, которые могли быть приобщены к

материалам дела и исследованы иным составом экспертов, также не представлено.

Согласно части 1 статьи 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Из пояснений ответчика ФИО 2 , ее представителя Шувалова А.О., ответчика ФИО 3 . в судебном заседании следует, что ответчики не согласны на выплату истцу денежной компенсации за его долю в спорном имуществе в истребуемом им размере ввиду тяжелого материального положения.

При этом в качестве доказательств своего материального положения стороной

ответчика представлены документы, исследованные судом.

Согласно справке сер. ВТЭ-237 №039323 от 18 июня 1997 г.

является инвалидом 3 группы бессрочно (т. 1 л.д. 103),

Размер страховой пенсии по инвалидности ФИО 4 составляет 15 656,58 руб., ежемесячная денежная компенсация на приобретение лекарственных препаратов составляет 3 333,34 руб., что следует из справки Отделения фонда пенсионного и социального страхования по Республике Мордовия (т. 2 л.д.105-106).

Из справки ПАО «Сбербанк» следует, что на имя ФИО 4 оформлена кредитная карта с лимитом кредитования 60 000 руб., задолженность по состоянию на 06 сентября 2024 г. составляет 26 062,56 руб. (т. 1 л.д. 104).

ФИО 3 имеет третью группу инвалидности бессрочно, что следует из справки серии МСЭ-2006 №0005684337 от 13 июля 2007 г. (т. 1 л.д. 108).

Размер страховой пенсии по старости ФИО 3 составляет 16 563,81 руб., ежемесячная денежная компенсация на приобретение лекарственных препаратов составляет 3 333,34 руб., что следует из справки Отделения фонда пенсионного и социального страхования по Республике Мордовия (т. 2 л.д.102).

Согласно медицинским документам ФИО 3 страдает рядом хронических заболеваний.

Из выписки из амбулаторной карты ФИО 3 состоят на учете у врачей ГБУЗ РМ «МКБ №5» с различными диагнозами (т.2 л.д.38,-39, 92,103-104).

Согласно выписке из ГБУЗ РМ «РКБ№4» ФИО 3 находилась на стационарном лечении с 25 ноября 2024 г. по 04 декабря 2024 г. (т. 1 л.д.109-111).

В качестве подтверждения совершения покупок медицинских препаратов стороной ответчика представлены кассовые чеки (т. 2 л.д.100-101).

Из справки формы 2 — НДФЛ на имя ФИО 2 следует, что ее доход по месту работы в ГБУК «Государственный русский драматический театр Республики Мордовия» за 2024 год составил 370 884 руб. 83 коп., за 4 месяца 2025 года — 123 152 руб. 09 коп. то есть в среднем 30 907 руб. 69 коп. в месяц (т. 2 л.д.93,94).

На имя ФИО 3 в АО «Альфа-Банк» оформлен кредитный договор от 21 октября 2024 г. на сумму 129 000 руб., остаток задолженности по состоянию на 04 мая 2025 г. составляет 105 435 руб. 42 коп., а также 07 февраля 2024 г. оформлен кредитная карта на 48 месяцев с лимитом кредитования 128 500 руб., остаток задолженности составляет 104 747 руб. 27 коп. (т. 2 л.д. 97-98,99).

На имя ФИО 2 в Банке «ТБанк» оформлен кредитный договор на сумму 120 000 руб., с остатком задолженности на 21 апреля 2025 г. 101472 руб. 38 коп., а также оформлена кредитная карта с лимитом кредитования 50 000 руб., остаток задолженности по состоянию на 21 апреля 2025 г. составляет 47 580 руб. 68 коп. В ПАО «Совкомбанк» 08 сентября 2024 г. оформлен кредитный договор, на основании которого предоставлен транш (кредит) на 36 месяцев, сумма полной задолженности составляет 172048 руб. 48 коп. (т. 2 л.д.95,96).

Таким образом, судом установлено, что ответчик ФИО 2 имеет среднемесячный доход в размере 30 000 руб., кредитные обязательства. Как пояснила ФИО 2 при рассмотрении дела кредитная карта ей необходимо ввиду того, что заработной платы на месяц не хватает, в связи с чем она вынуждена пользоваться кредитными денежными средствами, чтобы приобрести продукты питания и лекарства.

4

Ответчик ФИО 3 является инвалидом, получает пенсию и социальные выплаты в размере около 17 000 руб., имеет кредитные обязательства, оформленные для покупки лекарственных препаратов ввиду наличия множества различных заболеваний.

Ответчик ФИО 4 является инвалидом, получает пенсию по инвалидности и социальные выплаты на общую сумму около 19 000 руб., иных источников дохода не имеет.

Кроме того, ответчики несут бремя содержания спорного жилого помещения.

Согласно выписке из домовой книги в спорном жилом помещении зарегистрированы ФИО 2, ФИО 3, ФИО 4, ФИО 6

(т. 1 л.д. 139).

Из справки ООО «Газпром межрегионгаз Саранск» от 30 апреля 2025 г. №166 следует, что по спорному жилому помещению задолженность по оплате за природный газ отсутствует (т. 2 л.д.107)..

Сведениями ООО «Саранский расчетный центр» также подтверждается отсутствие задолженности за коммунальные услуги в спорном жилом помещении (т.2 л.д.108).

Таким образом, стороной ответчика в судебное заседание представлены документы, свидетельствующие о тяжелом материальном положении ответчиков, и невозможности выплаты истцу требуемой им суммы за долю в праве собственности.

При этом вопреки положениям ст. 56 ГПК РФ, доказательств, свидетельствующих о наличии у ответчиков денежных средств для выплаты истцу денежной компенсации взамен принадлежащей доли в имуществе, истцом суду не представлено.

В ходе рассмотрения дела не установлено наличие согласие ответчиков на получение в свою собственность принадлежащей истцу доли с выплатой ими истцу компенсации.

Ранее в рамках рассмотрения арбитражного дела №A38-2423/2022 о несостоятельности (банкротстве) ФИО 5 предложение арбитражного управляющего о выкупе 1/6 доли в спорном жилом помещении в адрес ответчиков не направлялось, что следует из ответа и.о. председателя Арбитражного суда Республики Мордовия от .

... за №А39-2423/2022 07-071189 (т. 2 л.д.76)...

С учетом заключения эксперта № от г. выдел в натуре 1/6 доли в спорном жилом помещении невозможен.

Поскольку фактическое проживание ООО «Компания « » в спорном жилом помещении невозможно, по мнению суда, истец имеет право реализовать свои права по распоряжению принадлежащей ему доли в праве общей долевой собственности иным предусмотренном гражданским законодательством способом.

Принимая во внимание изложенное, учитывая вышеприведенные положения законодательства, принимая во внимание, что выкуп долей другим участником общей долевой собственности возможен только при наличии с его стороны волеизъявления на это, учитывая отсутствие обстоятельств, которые в совокупности позволяют возложить на сособственников обязанность по выплате собственнику, заявившему о выплате ему денежной компенсации стоимости его доли, суд считает необходимым в удовлетворении заявленных ООО «Компания « » исковых требований отказать в полном объеме.

Поскольку судом исковые требования оставлены без удовлетворения, отсутствуют основания и для взыскания с ответчика судебных расходов, понесенных истцом при подаче иска, оплате стоимости экспертизы.

В соответствии с частями 1 и 2 статьи 67 ГПК РФ суд 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.

Руководствуясь статьями 194-199 ГПК РФ, суд

решил:

в удовлетворении исковых требований общества с ограниченной ответственностью «Компания » к ФИО 2, ФИО 3, ФИО 4

о признании доли в праве общей долевой

собственности на жилое помещение незначительной, возложении обязанности выплатить компенсацию за данную долю, прекращении права собственности на долю в праве общей долевой собственности на жилое помещение, взыскании судебных расходов отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Верховный Суд Республики Мордовия в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме путём подачи жалобы через Октябрьский районный суд г. Саранска Республики Мордовия.

Судья

подпись

М.В. Тарасова

Мотивированное ремение составлено 06 мая 2025 года.

Судья

подписн

М.В. Тарасова

КОПИЯ ВЕРНА

Судья_

Секретарь судебного заселания

_М.В.Тарасова

С.Ю. Жирнова

Подлинник документа находится в гражданском деле 2-134/2025 в Октябрьском районном суде

г. Саранска Республики Мордовия

Секретарь судебного заседания

С.Ю. Жирнова

пронумеровано и скреплене печатью на ______ листах

СПРАВКА

определение изурило в законачю си

Управление в учено в законную сил

Судья:

M.B. Mapacobe