

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

25 ноября 2020 года

пос.Саракташ

Саракташский районный суд Оренбургской области в составе председательствующего судьи Асфандиярова М.Р. при секретаре Шкондиной А.Р., с участием представителя истца Асеновой Т.А. - Гриценко С.В., рассмотрев в судебном заседании гражданское дело по иску Асеновой Тамары Александровны к Асеновой Наталье Аркадьевне, действующей в своих интересах и интересах несовершеннолетней Асеновой Стефании Александровны, Асеновой Стефании Александровне об установлении ежемесячной компенсации за пользование долей в праве собственности на жилое помещение, взыскании денежных средств,

УСТАНОВИЛ:

Асенова Т.А., обратилась в суд с иском к Асеновой Н.А., действующей в своих интересах и интересах несовершеннолетней Асеновой С.А., Асеновой С.А. об установлении ежемесячной компенсации за пользование долей в праве собственности на жилое помещение, о взыскании денежных средств, указав, что ей на праве собственности принадлежит 1/2 доля дома и земельного участка расположенного по адресу: Оренбургская область, Саракташский район, п. Саракташ, ул. ул. Пушкина/Куйбышева 126/44. Ответчик также является собственником 1/2 доли в праве собственности на указанный дом и земельный участок. Решением Саракташского районного суда от 29.01.2019 года и апелляционным определением Оренбургского областного суда в удовлетворении иска Асеновой Т.А. к Асеновой С.А. и Асеновой Н.А. о вселении в жилое помещение по адресу: Оренбургская область, Саракташский район, п.Саракташ, ул. Пушкина/ Куйбышева 126/44 и возложении обязанности не чинить препятствия в пользовании указанным жилым помещением отказано. В ходе рассмотрения данного гражданского дела, районный суд и судебная коллегия пришла к выводу, что права одного собственника жилого помещения - Асеновой С. А. нуждаются в приоритетной защите по сравнению с правами Асеновой Т.А., при этом такой порядок пользования помещением, который, учитывая конфликтные отношения сторон не будет приводить к недобросовестному осуществлению гражданских прав, установить не представляется возможным. Истцу принадлежит 1/2 доли дома, но пользоваться ею она не может, факт невозможности использования своей долей дома подтвержден вышеуказанными судебными актами, в связи с чем истец не пользующийся долей спорного дома вправе требовать от других собственников общей долевой собственности - ответчика, соответствующую денежную компенсацию, приходящуюся на её долю в общем имуществе.

Согласно заключения специалиста № ДОЭ-009 от 27.05.2020, арендная плата за 1/2 спорного дома составляет 436 500 рублей за периоде 11.06.2017 года по 27.05.2020 год, в связи с чем истец имеет право на компенсацию за использование принадлежащей ей 1/2 доли в спорном доме за период с 11.06.2017 по 11.06.2020 год, в размере 218 250 рублей, с установлением ежемесячной компенсации в размере 10 000 рублей за пользование принадлежащей истцу 1/2 доли в праве собственности в доме, расположенном по адресу: Оренбургская область, Саракташский район, п. Саракташ, ул. ул. Пушкина/Куйбышева 126/44.

С учетом уточнения иска просила: взыскать в солидарном порядке с Асеновой Стефании Александровны и Асеновой Натальи Аркадьевны в пользу Асеновой Тамары Александровны, компенсацию за пользование 1/2 доли в доме по адресу Оренбургская область, Саракташский район, п. Саракташ, ул.ул. Пушкина/ Куйбышева 126/44, за период с 11.06.2017 года по 18.11.2020 год в размере 285 053 (двести восемьдесят пять тысяч пятьдесят три) рубля; установить ежемесячную компенсацию в размере 7 400 рублей, подлежащую взысканию солидарно с Асеновой С.А. и Асеновой Н.А. в пользу Асеновой Т.А. за фактическое пользование 1/2 долей в доме по адресу Оренбургская область,

Саракташский район, п. Саракташ, ул. ул. Пушкина/ Куйбышева 126/44, принадлежащей Асеновой Тамаре Александровне, с возможностью индексации данной суммы; взыскать в солидарном порядке с Асеновой С.А. и Асеновой Н.А. в пользу Асеновой Т.А. судебные расходы, 7 000 рублей стоимость экспертного исследования, 20 000 рублей расходы на оплату услуг представителя.

Истец Асенова Т.А. в судебное заседание не явилась, о времени и месте рассмотрения дела извещена надлежащим образом.

Представитель истца Асеновой Т.А. - Гриценко С.В. в судебном заседании пояснил, что поддерживает исковые требования с учетом уточнения иска, требование о взыскании судебных расходов на представителя не поддерживает в настоящее время в связи с тем, что в настоящее время к данному судебному заседанию не может приобщить к делу квитанцию об оплате этих расходов.

Ответчик Асенова Н.А., действующая в своих интересах и интересах несовершеннолетней Асеновой С.А., представитель Бук М.Ю. в судебное заседание не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом, в суд представили возражение на исковое заявление, в котором представитель ответчика указывает на то, что исковые заявления Асеновой Т.А. удовлетворению не подлежат, так как иск подан к ненадлежащему ответчику; возможность взыскания компенсации за пользование долей общего имущества одним совладельцем со второго совладельца в соответствии с положениями о найме и аренде жилья законом не предусмотрена; у истца не имеется объективной невозможности пользования принадлежащей ей долей в спорном жилом помещении в результате виновных действий ответчиков; порядок пользования спорным жилым домом не предусмотрен. С оценочной экспертизой не согласна в полном объеме, полагает, что эксперт вышел за рамки определения; не согласна, с тем, что эксперт анализировал рынок аренды жилой недвижимости всей Оренбургской области (за исключением областного центра и г.Орска), то есть применил к расчету стоимость аренды за жилые дома в других районах области; полагает, что заключение эксперта не отражает реальной стоимости платы за пользование 1/2 доли спорного жилого дома.

Представитель органа опеки и попечительства администрации Саракташского района Оренбургской области у судебное заседание не явился, представил заявление, в котором просит рассмотреть дело без их участия.

С учетом мнения участников процесса, на основании ст.167 ГПК РФ, суд определил рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц.

Выслушав представителя истца, исследовав материалы дела посредством оглашения в судебном заседании письменных доказательств, оценив их в совокупности на предмет относимости, достоверности и допустимости, суд приходит к следующему.

Согласно материалов дела истцу Асеновой Т.А. на праве собственности принадлежит 1/2 доля дома и земельного участка расположенного по адресу: Оренбургская область, Саракташский район, п.Саракташ, ул.Пушкина\Куйбышева 126\44, ответчику Асеновой С.А. также принадлежит 1/2 доли в праве собственности на указанный дом и земельный участок.

Решением Саракташского районного суда Оренбургской области от 29.01.2019 года, вступившим в законную силу, Асеновой Т.А. было отказано в удовлетворении иска о вселении в спорный дом и устранении препятствий в пользовании. Из данного решения также следует, что Асенова С.А. и Асенова Н.А., как законный представитель Асеновой С.А., владели и пользовались всем спорным домом как при жизни Асенова А.В. (до 11.06.2017г.), так и в последующем вплоть до настоящего времени, Асенова Т.А., став наследницей 1/2 доли спорного дома с 11.06.2017г., там не проживала. (л.д. 14).

В силу п.1 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.

Согласно п.2 ст.247 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Исходя из смысла вышеприведенной нормы права компенсация является по своей сути возмещением понесенных одним собственником имущественных потерь (убытков), которые возникают при объективной невозможности осуществления одним собственником полномочий по владению и пользованию имуществом, приходящимся на его долю, вследствие использования другим собственником имущества сверх приходящейся на его долю части общего имущества.

Поскольку Асеновой Т.А. решением суда было отказано в удовлетворении иска о вселении в спорный дом и устранении препятствий в его пользовании ввиду сложившихся неприязненных отношений между сторонами и невозможного их совместного проживания после смерти Асенова А.В. (л.д. 16, 17), она лишилась возможности пользоваться принадлежащей ей долей (№ 4-КГ19-18 от 11 июня 2019г.), в связи с чем п.2 ст.247 Гражданского кодекса Российской Федерации подлежит применению, а иск удовлетворению частично.

Согласно заключения эксперта №ДОЭ-009 от 27.05.2020 года, рыночная стоимость арендной платы за пользование жилым домом, общей площадью 113 кв.м., этажность-1, кадастровый номер: 56:26:1503021:345 и земельным участком, общей площадью 1 150 кв.м., кадастровый номер: 56:26:1503021:34, расположенных по адресу: Оренбургская область, Саракташский район, п.Саракташ, ул.Пушкина/Куйбышева, д.126/44, за период с 11.06.2017 года по 27.05.2020 года, составляет округленно: 436 500 (Четыреста тридцать шесть тысяч пятьсот) рублей без учета коммунальных услуг.

По ходатайству представителя истца Гриценко С.В. определением Саракташского районного суда от 21 июля 2020 года назначена судебная оценочная экспертиза.

Согласно заключения эксперта № 092-09-01067 от 29 октября 2020 года следует, что среднерыночная стоимость платы за пользование 1/2 доли в спорном доме, расположенном по адресу: Оренбургская область, Саракташский район, п. Саракташ, ул. Пушкина/Куйбышева д.№ 126/44, обремененном правами проживающего в нем собственника 1/2 доли Асеновой С.А и проживающей с ней Асеновой Н.А., по состоянию на дату проведения экспертизы (с 11.06.2017 по 11.06.2020 гг.) составляет без учета коммунальных услуг: 238 903 (двести тридцать восемь тысяч девятьсот три) рубля, в том числе: 39 556 рублей за 2017 год, 71 314 за 2018 год, 88 320 за 2019 год, 39 713 за 2020 год.

Экспертом при расчете среднерыночной стоимости аренды жилого дома с учетом обременения в виде прав проживающего в нем собственника 1/2 доли, исходя из размера доли, а так же того факта, что по сути арендатором 1/2 доли будет являться собственник второй доли, а, следовательно, он не будет нести неудобства проживания с чужими людьми, скидка принята на минимальном уровне диапазона 20 %.

Суд не соглашается с применением экспертом минимальной скидки в 20 %, поскольку обоснование минимальной скидки заключается в том, что стороны между собой не являются чужими людьми (предпоследний абзац стр. 13 Заключения). Так, из материалов дела следует, что между Асеновой Н.А. и Асеновой Т.А. отношения не являются близкими, у них имелись многочисленные судебные разбирательства по их взаимным искам на протяжении длительного времени и неприязненные отношения (л.д.17), в этой связи суд полагает необходимым применить максимальную скидку, составляющую согласно заключения эксперта 30% (стр.13 заключения эксперта, таблица 5, строка 4).

На основании изложенного, суд пришел к выводу о том, что при определении среднерыночной стоимости платы за пользование 1/2 долей в спорном доме, необходимо принять за основу заключение эксперта № 092-09-01067 от 29 октября 2020 года, выполненного Союзом «Торгово-промышленной палаты Оренбургской области» с применением скидки в 30%.

Суд находит данное заключение эксперта отвечающим требованиям допустимости и относимости, выводы данной экспертизы основаны на анализе среднестатистических цен на рынке, экспертиза проведена квалифицированным экспертом. Суд отклоняет доводы представителя ответчика, что данная экспертиза не учитывала по определению размера жилого помещения 1/2 долю, а учитывала все жилое помещение. Так, суд соглашается с

доводами эксперта о том, что поскольку $\frac{1}{2}$ доли не выделялась в натуре, то сдаче в ар по факту должен предоставляться жилой дом целиком, в последующей договоренности. правилах проживания в нем нескольких семей и правилами пользования имеющихся площадей (комнат), а наличие права пользования только на $\frac{1}{2}$ доли и проживание в доме собственника другой $\frac{1}{2}$ доли должно учитываться в виде определенного дисконта.

Согласно ст.28 ч.3 ГК РФ имущественную ответственность по сделкам малолетнего в том числе по сделкам, совершенным им самостоятельно, несут его родители, усыновители или опекуны, если не докажут, что обязательство было нарушено не по их вине. Эти лица, в соответствии с законом также отвечают за вред, причиненный малолетними. Этой нормой корреспондирует часть 1 статьи 51 Федерального закона от 02 октября 2007 года N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве", согласно которой права и обязанности несовершеннолетнего в возрасте до четырнадцати лет осуществляет в исполнительном производстве его законный представитель.

В связи с изложенным, суд полагает необходимым удовлетворить требования истца только к ответчику Асеновой Н.А., как законному представителю Асеновой С.А. Кроме того, Асенова Н.А., как законный представитель Асеновой С.А., фактически владеет и пользуется спорным жильем. В этой связи требования о солидарном взыскании, в том числе с недееспособной в силу возраста Асеновой С.А., удовлетворению не подлежат.

С Асеновой Н.А., как законного представителя Асеновой С.А., необходимо взыскать компенсацию за пользование $\frac{1}{2}$ доли (принадлежащей Асеновой Т.А.) в спорном доме, расположенном по адресу: Оренбургская область, Саракташский район, п.Саракташ, ул.Пушкина/Куйбышева д.№ 126/44, обремененном правами проживающего в нем собственника $\frac{1}{2}$ доли Асеновой С.А. и проживающей с ней Асеновой Н.А., в размере 242 931, 26 руб., в том числе: за июнь 2017 года (20 дней) – 3 461,26 руб., за июль – декабрь 2017 года - по 5 191,9 руб. за каждый месяц, а всего за период с 11 июня 2017 года по 31 декабря 2017 года 34 612, 66 руб.; за период с 1 января 2018 по 31 декабря 2018 года 62 403, 6 руб. (в месяц по 5 200,3 руб.); за период с 1 января 2019 по 31 декабря 2019 года 77 280 руб. (в месяц по 6 440 руб.); за период с 1 января 2020 по 18 ноября 2020 года – 6 635 руб. (с 1 января по 31 октября 2020 года - по 6 475 руб. в месяц; с 1 ноября по 18 ноября 2020 года (18 дней) – 3 885 руб.), а так же взыскать ежемесячную компенсацию в размере 475 руб.

В соответствии с п.1 ст.98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

Истцом заявлены требования о взыскании с ответчиков 7 000 рублей за изготовление заключения специалиста, 20 000 рублей за оплату юридических услуг представителя.

Согласно квитанции от 29 мая 200 года Асеновой Т.А. оплачено 7 000 рублей АН «Судебная экспертиза», в связи с чем указанная сумма подлежит взысканию с Асеновой Н.А., как законного представителя Асеновой С.А.

Поскольку квитанция об оплате 20 000 рублей не представлена суду истцом в взыскании этих расходов следует отказать.

Поскольку судом в основу решения положено заключение судебной экспертизы Л 092-09-01067 от 29 октября 2020 года выполненной Союзом «Торгово-промышленной палаты Оренбургской области», с учетом удовлетворения исковых требований Асеновой Т.А., расходы на ее проведение подлежат взысканию с ответчика Асеновой Н.А., как законного представителя Асеновой С.А., в размере 10 000 рублей в пользу Союза «Торгово-промышленной палаты Оренбургской области». Суд находит, что данной экспертизой уменьшены размеры аренды спорного имущества, установленные первоначально экспертизой, с учетом необходимости дополнительного применения Союзом «Торгово-промышленной палаты Оренбургской области» дисконта из-за обременения правами третьих лиц (поставленные экспертам вопросы разнятся), размера первоначально испрашиваемой и взыскиваемой суммы уточненного иска.

В силу ст.103 ГПК РФ с Асеновой Н.А., как законного представителя Асеновой С.А. в доход местного бюджета подлежит взысканию государственная пошлина, от уплаты которой был освобожден истец, в размере 5 605, 57 руб. рублей.

На основании изложенного, и руководствуясь статьями 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

исковые требования Асеновой Тамары Александровны к Асеновой Наталье Аркадьевне, действующей в интересах несовершеннолетней Асеновой Стефании Александровны о взыскании ежемесячной компенсации за пользование долей в праве собственности на жилое помещение удовлетворить частично.

Взыскать с Асеновой Натальи Аркадьевны, как законного представителя Асеновой Стефании Александровны, в пользу Асеновой Тамары Александровны, компенсацию за пользование 1/2 доли (принадлежащей Асеновой Т.А.) в доме по адресу Оренбургская область, Саракташский район, п.Саракташ, ул.ул. Пушкина/ Куйбышева 126/44, за период с 11.06.2017 года по 18.11.2020 год в размере 240 557 (двести сорок тысяч пятьсот пятьдесят семь) рублей 10 копеек; расходы на экспертное исследование в размере 7 000 (семь тысяч) рублей.

Установить ежемесячную компенсацию в размере 6 475 (шесть тысяч четыреста семьдесят пять) рублей, подлежащую взысканию с Асеновой Натальи Аркадьевны, как законного представителя Асеновой Стефании Александровны, в пользу Асеновой Тамары Александровны за фактическое пользование 1/2 долей в доме по адресу Оренбургская область, Саракташский район, п.Саракташ, ул.ул. Пушкина/ Куйбышева 126/44, принадлежащей Асеновой Тамаре Александровне.

В остальной части иска Асеновой Тамаре Александровне к Асеновой Наталье Аркадьевне, действующей в интересах несовершеннолетней Асеновой Стефании Александровны, а также в иске к Асеновой Стефании Александровне, об установлении ежемесячной компенсации за пользование долей в праве собственности на жилое помещение, взыскании денежных средств отказать.

Взыскать с Асеновой Натальи Аркадьевны, как законного представителя Асеновой Стефании Александровны, в пользу Союза «Торгово-промышленной палаты Оренбургской области (ИНН 5612020436, КПП 561001001, Сч.№40703810546020100035; Банк получатель: Оренбургское отделение №8623 ПАО Сбербанк г. Оренбург: БИК 045354601, Сч. №30101810600000000601) 10 000 рублей за проведение судебной оценочной экспертизы.

Взыскать с Асеновой Натальи Аркадьевны, как законного представителя Асеновой Стефании Александровны, в доход местного бюджета муниципального образования Саракташский район государственную пошлину в сумме 5 605 (пять тысяч шестьсот пять) рублей 56 копеек.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в судебную коллегия по гражданским делам Оренбургского областного суда через Саракташский районный суд Оренбургской области в течение одного месяца со дня его изготовления в окончательной форме.

Судья

подпись

М.Р.Асфандияров

Решение в окончательной форме изготовлено 30 ноября 2020 года.

Судья

Копия верна

Судья:

подпись

М.Р.Асфандияров

Идентификатор дела №. 56RS0034-01-2020-000706-81

Подлинный документ подшит в гражданском деле №2 – 442/2020г.