



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-КГ12-81

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

11 декабря 2012 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,  
судей Гетман Е.С. и Момотова В.В.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Колосова А [ ] и А [ ] к Осипову А [ ] и В [ ] о выделе доли в нежилом помещении и выплате разницы стоимости выделяемых долей и по встречному иску Осипова А [ ] и В [ ] к Колосову А [ ] и А [ ] о выделе доли в нежилом помещении и выплате разницы стоимости выделяемых долей

по кассационной жалобе представителя Колосова А [ ] и А [ ] – Колосова А [ ] и А [ ] на решение Люблинского районного суда г. Москвы от 16 декабря 2011 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 4 апреля 2012 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., выслушав объяснения представителя Колосова А.А. – Колосова А.А., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Осипова А.В., его представителя Степанова М.М., возражавших против удовлетворения кассационной жалобы, представителя Мосжилинспекции Кирбабы Е.В., не возражавшей против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Колосов А.А. обратился в суд с иском к Осипову А.В. о выделе в натуре доли в нежилом помещении, расположенном по адресу: г. [REDACTED], ул. [REDACTED], и взыскании денежной компенсации за разницу в стоимости выделяемых долей в размере [REDACTED] руб., указав, что он и Осипов А.В., являясь собственниками по ½ доли в праве собственности на данное недвижимое имущество, не могут достигнуть соглашения о способе и условиях его раздела, в связи с чем просил выделить свою долю в натуре в судебном порядке.

Осипов А.В. обратился в суд со встречным иском к Колосову А.А. о выделе в натуре доли в нежилом помещении, расположенном по адресу: г. [REDACTED], и взыскании денежной компенсации за разницу в стоимости выделяемых долей в размере [REDACTED] руб., указав, что он и Колосов А.А. являются собственниками по ½ доли в праве собственности на указанное нежилое помещение. Поскольку соглашение о способе и условиях раздела общего имущества собственниками не достигнуто, просил выделить свою долю в судебном порядке.

Решением Люблинского районного суда г. Москвы от 16 декабря 2011 г. в удовлетворении первоначальных и встречных исковых требований отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 4 апреля 2012 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе представителя Колосова А.А. – Колосова А.А. поставлен вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 16 ноября 2012 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, возражения на кассационную жалобу, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу судебных постановлений.

В соответствии со статьёй 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Судебными инстанциями при рассмотрении дела были допущены такие нарушения норм права.

Отказывая в удовлетворении первоначальных и встречных исковых требований, суд первой инстанции исходил из того, что раздел нежилого помещения приведет к неудобству пользования одним из выделяемых помещений, поскольку одно из помещений будет иметь менее удобный выход (во двор дома) в сравнении с другим выделяемым помещением (с выходом на ул. [REDACTED]), на одного из собственников в качестве обременения будет возложена обязанность по обеспечению доступа службам эксплуатации к коммуникациям общего пользования, один из собственников получит помещение с обременением в виде обязанности демонтировать вход. В обоснование отказа в удовлетворении исковых требований суд также сослался на то, что ни одна из сторон не желает нести расходы на изготовление проекта раздела и согласование его с соответствующими органами и должностными лицами.

Судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда с данными выводами суда первой инстанции согласилась.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не может согласиться с вынесенными судебными постановлениями по следующим основаниям.

Судом установлено и из материалов дела следует, что на основании договора купли-продажи нежилого помещения от 29 июня 2004 г., заключенного между ООО «[REDACTED]» (продавец) и Осиповым А.В., Колосовым А.А. (покупатели), стороны по делу приобрели в общую долевую собственность (по 1/2 доли каждый) нежилое помещение, расположенное по адресу: г. [REDACTED], общей площадью 99,2 кв. метра (л.д. 10-13, 223 т. 1).

Не достигнув соглашения о способе и условиях раздела общего имущества и выдела доли, Осипов А.В. и Колосов А.А. обратились в суд.

В соответствии с пунктом 3 статьи 252 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Пунктом 4 статьи 252 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что несоразмерность имущества, выделяемого в натуре участнику долевой собственности на основании настоящей статьи, его доле в праве собственности устраняется выплатой соответствующей денежной суммы или иной компенсацией.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 35 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 1 июля 1996 г. № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», в соответствии с пунктом 3 статьи 252 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Статьёй 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что решение суда должно быть законным и обоснованным. Суд основывает решение только на тех доказательствах, которые были исследованы в судебном заседании.

Решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению (пункт 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении»).

Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59 - 61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов (пункт 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении»).

Обстоятельства дела, которые в соответствии с законом должны быть подтверждены определёнными средствами доказывания, не могут подтверждаться никакими другими доказательствами (статья 60 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Одним из источников сведений о фактах, на основе которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения сторон, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения гражданского дела, являются заключения экспертов (статья 55 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

В соответствии с частями 1 и 2 статьи 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в

различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу. Каждая из сторон и другие лица, участвующие в деле, вправе представить суду вопросы, подлежащие разрешению при проведении экспертизы. Окончательный круг вопросов, по которым требуется заключение эксперта, определяется судом.

Согласно части 1 статьи 87 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в случаях недостаточной ясности или неполноты заключения эксперта суд может назначить дополнительную экспертизу, поручив её проведение тому же или другому эксперту.

Таким образом, исходя из положений пункта 3 статьи 252 Гражданского кодекса Российской Федерации, процессуальных норм и разъяснений Верховного Суда Российской Федерации, содержащихся в пункте 35 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 1 июля 1996 г. № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», обстоятельствами, имеющими значение для правильного разрешения дела, подлежащими установлению и доказыванию, являются обстоятельства, подтверждающие на основе экспертного заключения возможность выдела в натуре доли при разделе нежилого помещения, который не должен приводить к несоразмерному ущербу имуществу, определяемому обстоятельствами, перечисленными в названном постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации.

Как следует из материалов дела, определением Люблинского районного суда г. Москвы от 24 января 2011 г. по делу назначена судебная техническая экспертиза. Судом перед экспертами поставлены вопросы о возможности раздела принадлежащего сторонам по делу нежилого помещения с учётом всех имеющихся коммуникаций и о рыночной стоимости каждого из жилых помещений, образовавшихся после раздела (л.д. 19 т. 2).

Согласно заключению эксперта в области строительно-технической экспертизы от 17 августа 2011 г. раздел принадлежащего сторонам по делу нежилого помещения возможен, представлены три варианта раздела (л.д. 26-108 т. 2).

Из мотивировочной части решения следует, что данное заключение положено в основу принятого судом решения, поскольку оно составлено специализированной организацией, спорное имущество непосредственно осматривалось экспертами данной организации, оснований сомневаться в компетентности экспертов не имеется.

Однако несмотря на то, что выводы, содержащиеся в заключении эксперта, свидетельствовали о возможности раздела принадлежащего сторонам нежилого помещения в натуре, суд отказал в разделе данного

помещения, сославшись на то, что одно из образуемых в результате раздела нежилых помещений имеет определённые преимущества, удобства в пользовании в сравнении с другим помещением.

Иными словами, формально приняв заключение эксперта в качестве доказательства, отвечающего требованиям статей 59, 60 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, фактически суд отказался руководствоваться им, что привело к нарушению судом положений, предусмотренных частью 4 статьи 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, и противоречивости судебного постановления.

Устранение имеющейся противоречивости требует установления таких юридически значимых для разрешения данного дела обстоятельств, как возможность или невозможность использования нежилого помещения по целевому назначению в случае выдела в натуре доли в общем имуществе, существенность или несущественность ухудшения технического состояния объекта общей собственности, снижение его материальной ценности при таком выделе, неудобство в пользовании объектом общего имущества, которое не может быть обусловлено наличием или отсутствием преимуществ возможного коммерческого использования нежилого помещения, на которое сослался суд.

Наличие тех или иных обременений части общего имущества, выделяемой в счёт доли, само по себе не может служить основанием для отказа в разделе общего имущества, поскольку может быть учтено судом при разрешении вопроса о выплате компенсации за несоразмерность выделяемой доли (пункт 4 статьи 252 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Что касается вывода суда о том, что стороны отказались от несения расходов на изготовление проекта раздела общего имущества и согласование его с соответствующими органами и должностными лицами, послужившего основанием для отказа в выделе доли в нежилом помещении, то он материалами дела не подтверждён.

Более того, как указано в кассационной жалобе, Колосов А.А. неоднократно заявлял о готовности взять на себя все расходы, связанные как с согласованием проекта перепланировки (переустройства) нежилого помещения, так и со строительными работами и их приёмкой.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судебными инстанциями нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем судебные постановления подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду необходимо учесть изложенное и разрешить спор по существу в соответствии с требованиями закона.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Люблинского районного суда г. Москвы от 16 декабря 2011 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 4 апреля 2012 г. отменить. Дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

