

03.04.2017

Справа №489/9149/14-ц

н/п 2/489/7/17

РІШЕННЯ

ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

03 квітня 2017 р. Ленінський районний суд м. Миколаєва в складі: головуючого судді Губницького Д.Г., при секретарі Наумкіній І.М., розглянувши у відритому судовому засіданні в м. Миколаєві цивільну справу за позовом ОСОБА\_1 до ОСОБА\_2, Миколаївської міської ради, про поділ житлового будинку та визначення порядку користування земельною ділянкою,

ВСТАНОВИВ:

У грудні 2014 р. позивачка предявила зазначений позов, який обґрунтувала тим, що вона та ОСОБА\_2 кожна є власниками по ? частини житлового будинку з прилеглими господарськими та побутовими будівлями та спорудами по вул. Кругова, 11 в м. Миколаєві, успадковані після смерті батька 14 лютого 2009 р. З приводу користування будинком та земельною ділянкою між ними точаться конфлікти, не дивлячись на укладання договору з приводу встановлення порядку користування будинком. З метою самостійного користування належною їй ідеальною частиною будинку та відповідною частиною неприватизованої земельної ділянки під ним вимушена звернутися до суду.

Ухвалою суду від 16 грудня 2015 р. до участі в справі співвідповідачем залучена Миколаївська міська рада як власник неприватизованої спірної земельної ділянки.

В судовому засіданні позивачка та її представник, уточнивши свої вимоги заявою від 24 лютого 2017 р., просили здійснити поділ будинку та визначити порядок користування земельною ділянкою за варіантами №3 як поділу, так і визначення порядку користування земельною ділянкою, розробленими судовим експертом у висновку додаткової експертизи №115-011 від 23 листопада 2016 р.

Відповідачка з представником після проведення останньої експертизи в судове засідання не зявилися.

Суд, заслухавши пояснення осіб, які беруть участь в справі, дослідивши матеріали судової справи, інвентарної справи БТІ, встановив такі обставини.

Житловий будинок №11 з господарськими та побутовими будівлями та спорудами по вул. Кругова в м. Миколаєві належить позивачці та ОСОБА\_2 згідно свідоцтва про право на спадщину від 19 серпня 2011 р. в рівних частинах (т. 1 а.с.7).

Рішенням виконкому Миколаївської міської ради від 23 липня 1960 р. під будівництво цього будинку надана земельна ділянка площею 444 кв.м. (т. 1 а.с. 9). Генпланом земельної ділянки формою неправильного чотирикутника передбачалися її лінійні розміри 19,00 м. (фасад), 25,40 м. (ліва межа), 26,45 м. (права межа), 15,20 м. (тил).

Відповідно до висновку додаткової судової будівельної експертизи №115-011 від 23 листопада 2016 р. експертом розроблено чотири варіанти поділу в натурі житлового будинку з різним ступенем відхилення в менший бік від ідеальної частини позивачки у праві власності.

Як встановлено експертом на теперішній час спірний обєкт поділу складається із житлового будинку літ. А, в якому позивачка фактично користується приміщеннями у складі житлових кімнат 1-2 (12,3 кв.м.),1-3 (9,4 кв.м.), кухні 1-4 (7,9 кв.м.), а також прилеглими до будинку сараєм літ Б, вбиральнею літ. Г, басейном літ. 2 ,? частини огорожі літ №5,6,7,9.

Відповідачка ОСОБА\_2 фактично користується в житловому будинку приміщеннями коридору 1-1 (4,6 кв.м.), житлової кімнати 1-5 (8,2 кв.м.), житлової кімнати 1-6 (15,0 кв.м.), поєднаною вбиральнею 1-7 (2,9 кв.м.), кухнею 1-8 (5,4 кв.м.), коридором 1-9 (3,9 кв.м.), а також прилеглими гаражем літ. В, колодязем літ. 1, ? огорожі (№5,6,7)

Вбиральня літ. Д побудована відповідачкою у 2015 р. самовільно і до розрахунку не бралася.

З пояснень експерта в суді також вбачається, що комунікації у співвласників будинку роздільні, літ. З вбиральня на теперішній час знесена, після договору на визначення порядку користування сторони змінили порядок входу на територію будинку і тепер у кожної сторони він окремий, для позивача у висновку експертизи передбачена можливість облаштувати вхід/заїзд шириною 3 метри У відповідача є неузаконениа вбиральня літ. Д, також наявна можливість або встановити унітаз у поєднаній вбиральні або прибудувати окремий туалет.

Суд враховує, що перші два варіанти поділу, хоча й не передбачають проведення будівельних робіт з ізоляції частин будинку, але сума компенсації за відємну для позивачки різницю в ідеальній частині (9/100 та 11/100) за ними найбільша понад 50 тис. грн. За четвертим варіантом сума компенсації розрахована у 39 тис., відхилення для позивачки в меншу сторону від її ідеальної частини становить 7/100, але й житлова площа може бути зменшена за рахунок зведення перестінку у житловій кімнаті 1-6, загальною площею 8,20 кв.м., що менше дозволеної площі за ДБН та СНіП.

Отже прийнятим є 3 варіант 3/100 відємної різниці від ідеальної частини позивачки та найменша сума компенсації на її користь з відповідачки 16937 грн.. Ним передбачається проведення будівельних робіт з ізоляції частин житлового будинку вартістю 2900 грн. з ПДВ - демонтаж дверних блоків із приміщення житлової кімнати 1-5 до приміщення житлової кімнати 1-6 з облаштуванням глухого цегляного перестінку, який слід поштукатурити, також частково слід розбрати камяну кладку з приміщення кухні 1-4 до приміщення 1-5 для організації входу, встановити дверні блоки.

У відповідності до звіту технічного обстеження будівельних конструкцій перестінки між приміщеннями 1-4, 1-5, 1-5 не є несучими, технічна можливість пробиття дверного отвору між приміщеннями 1-5 та 1-4 та закладанню дверного отвору між приміщеннями 1-5, 1-6 є.

В силу [ст. 152 ЖК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_118288/ed_2016_12_21/pravo1/KD0003.html?pravo=1#118288) виконання власником робіт з переобладнання та перепланування жилого будинку і жилого приміщення приватного житлового фонду, які не передбачають втручання в несучі конструкції та/або інженерні системи загального користування, не потребує отримання документів, що дають право на їх виконання. Після завершення зазначених робіт введення обєкта в експлуатацію не потребується.

Ураховуючи те, що після виділу частки зі спільного нерухомого майна в порядку [статті 364 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843412/ed_2016_11_02/pravo1/T030435.html?pravo=1#843412) право спільної часткової власності припиняється, при виділі частки із спільного нерухомого майна власнику, що виділяється, та власнику (власникам), що залишаються, має бути виділена окрема площа, яка повинна бути ізольованою від приміщення іншого (інших) співвласників, мати окремий вихід, окрему систему життєзабезпечення (водопостачання, водовідведення, опалення тощо), тобто складати окремий обєкт нерухомого майна в розумінні [статті 181 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843216/ed_2016_11_02/pravo1/T030435.html?pravo=1#843216) та пункту 10 Порядку присвоєння обєкту нерухомого майна реєстраційного номера, затвердженого [постановою Кабінету Міністрів України від 8 грудня 2010 року № 1117 «Про ідентифікацію обєктів нерухомого майна для реєстрації прав на них»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2013_01_01/pravo1/KP101117.html?pravo=1) (постанова Верховного Суду України в справі 6-130цс13).

Таким чином, поділ можливий в разі залишення у власності кожного співвласника квартири із самостійною системою життєзабезпечення.

Враховуючи наявність систем електро-, газо -, водопостачання та каналізації у кожного співвласника, суд вважає можливим поділ за 3 варіантом наведеного висновку.

Суд не вважає за можливе встановити співвласникам порядок користування земельною ділянкою фактичною площею 447 кв.м.

За генеральним планом земельної ділянки, який міститься в інвентарній справі, в користування виділялася площа 444 кв.м., первісні лінійні розмири земельної ділянки були такими : фасад 19,00 кв.м., ліва межа 25,40 м., права межа 26,45 м., тил 15,20 м.

Фактичну площу ділянки 447 кв.м. з іншими лінійними розмірами, ніж при відведенні, у користування співвласники не отримували.

Це є підставою для відмови в позові в цій частині до обох співвідповідачів (у такому розумінні судами норм земельного законодавства Верховний Суд України не встановив неправильного застосування норм матеріального права постанова від 17 лютого 2016 р. в справі 6-2062цс15).

На позивачку слід покласти обовязок облаштувати дверний пройом з приміщення 1-4 до кімнати 1-5, в відповідачку слід зобовязати закласти дверний пройом з приміщень 1-6 до 1-5

Ціною позову є 1% ринкової ціни житлового будинку 564561 грн.

З врахуванням виділу позивачці 47% від його вартості (2653,44 грн.) до з неї слід достягнути з врахуванням оплачених при предявленні позову 915, 12 грн. ще 1738,32 грн.

З відповідачки слід стягнути 53% від ціни 2992,17 грн. судового збору, а крім того на користь позивачки 53% від сплачених витрат в сумі 6758,56 грн.: на проведення двох експертиз 4838,37 грн.(3000 грн. + 6129 грн.) (т. 1 а.с. 103, т.2 а.с.110), геодезичних досліджень 1920,19 грн. (923 грн. + 1500 грн. +1200 грн.) (т. 1 а.с.99-101, т. 2 а.с.111), 1113 грн. на виготовлення звіту технічного обстеження будівельних конструкцій .

Керуючись [ст. 212-215 ЦПК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1987/ed_2017_02_09/pravo1/T041618.html?pravo=1#1987), суд

ВИРІШИВ:

Позов задовольнити частково.

Поділити в натурі житловий будинок з господарськими та побутовими будівлями та спорудами по вул. Кругова, 11 в м. Миколаєві за третім варіантом судової будівельно технічної експертизи №115-011 від 23 листопада 2016 р., графічно наведеним у додатку №4, виділивши в особисту власність ОСОБА\_1 його 47/100 частин (в житловому будинку літ. А житлові кімнати 1-2 житловою площею 12,3 кв.м., 1-3 житловою площею 9,4 кв.м., 1-4 житловою площею 7,9 кв.м., 1-5 житловою площею 8,2 кв.м., прилеглі до будинку сарай літ. Б, вбиральня літ. Г., басейн літ. 2, ? частини огорожі літ. 5,6,7,9 ), а ОСОБА\_2 53/100 частин (в житловому будинку літ. А приміщення коридору 1-1 площею 4,6 кв.м., житлова кімната 1-6 житловою площею 15,0 кв.м., приміщення 1-7 вбиральні поєднаної площею 2,9 кв.м., кухні 1-8 площею 5,4 кв.м., коридору 1-4 площею3,9 кв.м., прилеглі до будинку гараж літ. В, колодязь літ. 1, ? частини огорожі літ. 5,6,7,9 ).

Стягнути з ОСОБА\_1 в дохід держави судовий збір 1738,32 грн. судового збору.

Стягнути з ОСОБА\_2 2992,17 грн. судового збору.

Стягнути з ОСОБА\_2 на користь ОСОБА\_1 6758,56 грн. судових витрат.

Зобовязати ОСОБА\_1 за власний рахунок облаштувати дверний пройом з приміщення 1-4 до 1-5.

Зобовязати ОСОБА\_2 за власний рахунок закласти дверний пройом з приміщень 1-6 до 1-5.

Рішення може бути оскаржено до апеляційного суду Миколаївської області шляхом подання апеляційної скарги через Ленінський районний суд м. Миколаєва протягом 10 днів з дня його проголошення, а особами, які брали участь у справі, але не були присутні у судовому засіданні під час проголошення судового рішення - в тому ж порядку і в той самий строк, який обраховується з дня отримання копії цього рішення.

Суддя:                                                               Д.Г. Губницький