Копия

Дело №2-2539/2015

Р Е Ш Е Н И Е

ИМЕНЕМ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

04 июня 2015 года город Атырау

Атырауский городской суд в составе председательствующего судьи Отарулы Г., при секретаре судебного заседания Нугмановой М., истца Кусаинова Ж.М., ответчика Хусайновой К.З., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Кусаинова Жолдаса Муратовича к Хусайновой Кларе Зайдуллаевне о выделении доли в денежном выражении

У С Т А Н О В И Л:

Кусаинов Ж.М. обратился в суд с иском к Хусайновой К.З. указывая тем, что в соответствии со свидетельством о праве на наследство по закону от 05 декабря 2001 года после смерти матери- Джиенбаевой Б., умершей 11 февраля 2000 года, наследниками имущества на жилой дом с земельным участком находящаяся по адресу: город Атырау, улица Есена Досымова (бывшая Червякова), дом №84 являлись: истец - Кусаинов Ж.М. и брат истца Хусайнов Жасталап Муратович в равных долях. В последующем согласно договора дарения доли жилого дома с земельным участком от 06 августа 2009 года №2-1141 - Хусайнов Ж.М. свою 1/2 (одну вторую долю) в жилом доме по адресу: город Атырау, улица Е.Досымов, 84 подарил ответчику - Хусаиновой К.З.

На сегодняшний день согласно сведению о собственнике (Правообладателе) от 23.11.2013 г., кадастровый номер 04-066-009-510 и 04-066-009-510-84, свидетельству о праве на наследство по закону за №2-5052 от 05 декабря 2001 года, акту на право частной собственности на земельный участок за №29222 от 09 января 2012 года, договору дарения за №2-1141 от 06 августа 2009 г., техническому паспорту (Ф-1) на регистрируемый объект недвижимости (частный дом), кадастровый номер 04-066-009-510-1, собственниками в равных долях жилого одноэтажного дома, 1978 года постройки, фундамент - бутово-ленточный, стены - шпалы, состоящий из 4-х комнат и 2-х коридоров, кухни, общей площадью - 108,2 кв.м., из них, жилая площадь- 80,9 кв.м., нежилая- 27,3 кв.м., с земельным участком - 0,0494 га, в том числе доля - 0,0247 га, находящегося по адресу: город Атырау, улица Есена Досымова (бывшая Червякова) дом №84 является: истец- Кусаинов.Ж.М. и ответчик- Хусайнова К.З.

Истцом в адрес ответчика- Хусайновой К.З. 27 июня 2014 года было направлено через АО «Казпочта» заказное письмо №К2066491424К2 почтовой квитанции №166891446 о добровольной выплате причитающейся ему доли выплаты соответствующей денежной суммы.

Однако, ответчик Хусайнова К.З. при встрече, подтвердив получение названного заказного письма, обещала выплатить долю до конца ноября 2014 года, однако не исполнила свои обещания, поэтому соглашение между ними не достигнуто.

В настоящее время, по анализу публикации объявлений в еженедельной газете «Ак Жайык» о продажной стоимости жилых домов в городе Атырау с ноября месяца 2014 года и на день подачи иска по его определению, рыночная цена на вышеуказанный дом составляет 16 654 500 тенге или по курсу установленного Национальным банком – 90 000 долларов США.

В связи с чем просит выделить ему долю в размере 8 327 250 тенге.

В судебном заседании истец Кусаинов Ж.М. поддержав иск, просил его удовлетворить, взыскав сумму по заключению судебно-товароведческой экспертизы.

В судебном заседании ответчик Хусайнова К.З. не признав иск, поддержав доводы указанные в отзыве, просила выделить долю истца согласно акта оценки №0304 от 10 марта 2015 года ТОО «Спектр оценки», предоставленный ею, с учетом внесенной суммы в размере 1 043 220 тенге за улучшения долевой собственности, так как истец не нес бремя содержания жилого дома.

Суд, выслушав объяснение представителя истца, исследовав материалы гражданского дела, дав оценку представленным доказательствам, приходит к следующему выводу.

В соответствии с пунктом 1 статьи 16 закона Республики Казахстан «О жилищных отношений» (далее Закон) двое и более граждан могут приобрести общей долевой собственности на жилище в случае совместного строительства, приобретения жилого дома посредством гражданско-правовых сделок или в наследство и в других случаях, не противоречащих законодательству Республики Казахстан.

В силу статьи 17 Закона право собственности на жилище возникает с момента его регистрации в органе.

Согласно сведения о собственнике (Правообладателе) от 23.11.2013 г., кадастровый номер- 04-066-009-510 и 04-066-009-510-84, свидетельства о праве на наследство по Закону за №2-5052 от 05 декабря 2001 года, актом на право частной собственности на земельный участок за №29222 от 09 января 2012 года, договора дарения за №2-1141 от 06 августа 2009 г., Технического паспорта (Ф-1) на регистрируемый объект недвижимости (частный дом), кадастровый номер 04: 066:009: 510: 1. собственниками в равных долях на жилого одноэтажного дома, 1978 года постройки по адресу: город Атырау, улица Е.Досымова, 84 являются истец - Кусаинов.Ж.М. и ответчик- Хусайнова К.З.

В соответствии со статьи 218 Гражданского кодекса Республики Казахстан (далее по тексту – ГК), 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 недостижении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них участник долевой собственности вправе требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества. Если выдел доли в натуре не допускается законодательными актами или невозможен без соразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности, выделяющийся собственник имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности. Несоразмерность имущества, выделяемого в натуре участнику долевой собственности на основании настоящей статьи, его доли в праве собственности устраняется выплатой соответствующей денежной суммы или иной компенсацией. С получением компенсации собственник утрачивает право на долю в общем имуществе.

В данном случае, в силу указанной нормы законодательства, истец Кусаинов Ж.М. просил выделить долю из общего имущества в денежном выражении, в размере 8 327 250 тенге (16 654 500/2).

Ответчик предоставил суду акт оценки объекта ТОО «Спектр оценки» №0304 от 15 марта 2015 года, где оценочная стоимость оспариваемого имущества указано в размере 11 043 166 тенге.

В соответствии со ст.ст. 65 и 66 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан (далее по тексту ГПК), каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, доказательства представляются сторонами и другими лицами, участвующими в деле.

В соответствие с пунктом 8 Нормативного постановления Верховного Суда Республики Казахстан «О некоторых вопросах применения законодательства о праве собственности на жилище» № 10 от 9 июля 1999 года при невозможности выдела в натуре денежная компенсация за долю в праве собственности на жилище определяется соглашением сторон. Если соглашение не достигнуто, то по иску выделяющегося собственника размер компенсации устанавливается судом, исходя из рыночной стоимости жилища на момент разрешения спора. При этом учитываются объяснения сторон, заключения экспертов, цены на строительные материалы, тарифы на их перевозку, затраты по оплате рабочей силы применительно к расценкам, существующим в данной местности, удобства и место расположение дома (город, село, курортная зона и т.п.), степень его износа, а также другие обстоятельства, имеющие значение для правильной оценки жилища. Лицо, получившее денежную компенсацию, теряет право собственности на жилище, а также право проживания в нем при отсутствии согласия собственников, в связи с чем, может быть выселено по иску любого участника общей собственности.

Так, определением Атырауского городского суда от 02 апреля 2015 года по данному гражданскому делу по инициативе истца была назначена строительно-товароведческая экспертизана предмет определения рыночной стоимости долевого имущества.

Согласно заключению строительно-товароведческой экспертизы №0614 от 20 мая 2015 года, на момент проведения исследования рыночная стоимость жилого дома с земельным участком, расположенного по адресу город Атырау, улица Есена Досымова, дом №84, составляет 15 057 566 тенге.

Суд исследованное в судебном заседаний заключение экспертизы относит к числу относимых и допустимых доказательств, поскольку заключение сторонами не оспаривалось, экспертиза проведена с участием сторон, а так же указанные доказательства представляют собой фактические данные, которыми подтверждаются обстоятельства, имеющие значение для дела.

Согласно части 1 статьи 189 ГК собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законодательными актами или договором, и не может в одностороннем порядке переложить такое бремя на третье лицо.

Поскольку, истец Кусаинов Ж.М. в силу субъективных причин в спорном жилище не проживал, а ответчик Хусайнова К.З. проживала со своей семьей, несла бремя содержания жилища, производила ремонт с целью улучшения состояния жилища, которое впоследствии повлияло на рыночную оценку оспариваемого жилья.

В связи с чем, суд считает, что при выделе доли выделяемого собственника следует учесть эти расходы.

В суде установлено, что Хусайновой К.З. в целях улучшения состояния жилого дома по адресу: г.Атырау, ул.Есена Досымова дом 84 было проведено газовое отопление, водопровод, установлена железная калитка и железная входная дверь, заменены старые на новые пластиковые окна, а также приобретены строительные материалы для проведения ремонта.

Итого общая сумма, подтверждающаяся квитанциями и накладными на товары составляет 929 657,50 тенге, половину, которой 464 828 тенге, суд считает правильным вычесть с истца при выделения его доли. Судом не учитывается остальная часть расходов понесенных ответчиком, поскольку эти расходы связанны с коммунальными выплатами.

Следовательно, из половины причитающейся истцу суммы в размере 7 528 723 тенге вычитается 464 828 тенге, в результате чего сумма подлежащая выплате истцу ,составляет 7 063 955 тенге.

В соответствии с частью 1 статьи 110 ГПК, стороне, в пользу которой состоялось решение, суд присуждает другой стороны все понесенные по делу судебные расходы. В связи с чем, с ответчика в пользу истца подлежат взысканию 70 640 тенге.

На основании изложенного и руководствуясь статей 217-221, 223 ГПК, суд

Р Е Ш И Л:

Иск Кусаинова Жолдаса Муратовича к Хусайновой Кларе Зайдуллаевне о выделении доли в денежном выражении удовлетворить.

Взыскать в пользу Кусаинова Жолдаса Муратовича с Хусайновой Клары Зайдуллаевны имущественную долю в денежном выражении в размере 7 063 955 (семь миллионов шестьдесят три тысячи девятьсот пятьдесят пять) тенге и судебные расходы в размере 70 640 (семьдесят тысяч шестьсот сорок) тенге.

Дом №84, по улице Есена Досымова города Атырау оставить в собственности Хусайновой Клары Зайдуллаевны.

Решение может быть обжаловано и (или) опротестовано с соблюдением требований статей 334, 335 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан в апелляционную судебную коллегию по гражданским и административным делам Атырауского областного суда через Атырауский городской суд в течение 15 дней со дня вручения копии решения.

Судья Отарулы Г.