

**В Мытищинский городской суд**

От ответчика: Ивановой В.И.  
по гражданскому делу № 2-  
0000/14

**ВОЗРАЖЕНИЕ  
на иск**

В производстве Мытищинского городского суда находится гражданское дело гр.д. № 2-0000/14 по иску Иванова В.А., Ивановой А.Н., Иванова М.М. ко мне, Ивановой В.И. о реальном разделе жилого дома.

Полагаю, заявленный иск ответчиков не может подлежать удовлетворению, поскольку при реальном разделе домовладения согласно имеющимся вариантам раздела судебно-строительной экспертизы № 000/14, мои права по распоряжению имуществом, находящимся в долевой собственности существенно нарушаются.

**Обстоятельства дела:**

Согласно имеющимся у меня правоустанавливающим документам, я владею на праве собственности 1/9 долей спорного домовладения.

Общая площадь дома составляет 107,0 кв.м., в том числе жилой 61 кв.м., в связи с чем на мою долю приходится общей площади из выделяемой части домовладения, площадь в размере – **11,8 кв.м.**, из которой жилая площадь составляет **6,7 кв.м.**

Однако фактически, я пользуюсь большей частью домовладения, которая приходится на мою долю в связи со сложившемся порядком пользования, уже более 50 лет, с 1957 года, и состоит в следующем:

Согласно техническому плану БТИ, в моем пользовании находятся комнаты:

- Лит (а 1) веранда, площадью 20,0 кв.м. – данную часть дома я выстроила на свои денежные средства в 1984 году, является холодным помещением, не отапливается в зимний период времени.

- Лит. (А) комната № 5 площадью 11,8 кв.м., является жилым отапливаемым помещением, в нем стоит кровать и используется как спальня.

- Лит ( А ) комната № 4, площадью 13,9 кв.м. является кухней, также имеет отопление, используется мной для приготовления пищи.

- для прохода в домовладение, мной используется помещение (лит а) веранда, является холодной пристройкой.

- Также в моем пользовании находятся надворные постройки Лит. Г, площадью 82, 3 кв.м, где хранится садовый инвентарь, пиломатериалы, хозяйственные материалы: линолеум, водосточные трубы, инструменты, станки по дереву, а также личные вещи, велосипеды, лыжи, санки, мотороллер и др. хозяйственная утварь и предметы обихода..

**Остальная часть домовладения закреплена за истцами, однако лично ими не используется.**

Истец Золотов В.А. сдает часть домовладения в аренду, истцы Персоновы также практически не используют спорное домовладение, никогда не приезжают, не проживают.

Данный порядок пользования, при котором я занимаю большую площадь в домовладении, чем приходится на мою долю сформировался за длительный период времени как указано выше с 1957 года и связан со многими обстоятельствами, из которых в частности особое внимание занимает тот факт, **что я в этом доме родилась, выросла, его построили мои родители, а в дальнейшем и на мои личные денежные средства была построена пристройка веранда (лит а 1) площадью 20,0 кв.м., которая**

**была введена мной в эксплуатацию в соответствии с требованиями закона из расчета всех собственников домовладения, поскольку я не знала, что на данную часть домовладения может быть признано право собственности лично за мной.**

**Также в равных долях совместно с другими участниками домовладения, а не исходя из долей в праве на домовладение, я вкладывала свои денежные средства на проведение газа в 1984 году, установку газового оборудования в данном домовладении, постройку веранды (лит а).**

**Мои вложенные денежные средства в ремонт домовладения, его газификацию, увеличение общей площади за счет пристроек лит. а и а1, - не компенсировались мне другими совладельцами домовладения из расчета причитающейся доли, однако по пользованию спорным домовладением большей площади, чем мне причитается в соответствии с долями в праве общей долевой собственности,- с прежними собственниками вопросов не возникало, так как бремя содержания данного имущества в большей части лежало на мне, поскольку я преимущественно проживала в данном домовладении со своим мужем.**

Так в доме за мой счет производилась замена кровли дома, сарая Г1, в связи с большим износом и отсутствием фундамента, за счет моих личных денежных средств и средств моего брата Иванова Михаила Ивановича (наследодатель истцов Ивановых) были заменены нижние венцы дома, заново выстроен фундамента дома, а также произведены иные необходимые работы, связанные с возведением этих конструкций.

**Объективно следовало так, что поскольку я построила на свои денежные средства веранду площадью 20 кв.м. (лит. а1), поддерживала дом надлежащим образом за счет вложения большей части личных средств, чем другие сособственники, - никто из прежних сособственников не претендовал на часть домовладения, которую я занимала, в связи с чем, считалась, что я занимаю в соответствии с долями комнату № 5 площадью 11, 8 кв.м., которая по метражу из всех комнат имеющихся в доме максимально приближена положенной мне по закону.**

Поскольку я участвовала своими денежными средствами в газификации данного домовладения наравне с другими сособственниками, соответственно я пользуюсь и местами общего пользования, т.е. кухней для приготовления пищи.

Истцы не принимали никакого участия в строительстве, газификации спорного домовладения, и выехали на постоянное место жительства в квартиру, в связи с чем, не благоустроивали дом, не использовали для постоянного проживания в течение всего времени существования данного дома.

В указанном доме после смерти моих родителей, сестер и брата, я являюсь единственной на сегодняшний день, кто непосредственно производил строительство данного дома и использовал его для постоянного проживания.

**На сегодняшний день я проживаю в спорном домовладении периодически, в течение весеннего, летнего и осеннего периода времени года, я проживаю в нем постоянно, так как я являюсь инвалидом второй группы и мне необходимо пребывание на свежем воздухе в теплое время года, с учетом моего здоровья.**

В указанный период постоянного проживания, я высаживаю на земельном участке насаждения, овощные культуры, летом и осенью- собираю урожай, произвожу заготовки овощных культур в период своего проживания в данном доме на зимнее время, **что существенно обеспечивает меня запасом продовольствия законсервированных продуктов питания**, которые я получаю, благодаря проживанию в указанном доме и от использования земельного участка.

**В зимнее время, я периодически приезжаю в спорное домовладение, для поддержания его в надлежащем состоянии.**

В связи с тем, что дом имеет большой износ, так построен в 1922 году, необходимо производить его ремонт, однако, истцы не делают этого, наоборот, специально

отключают газовый котел в зимнее время, в связи с чем дом вымораживался длительное время и дерево из которого он выстроен, подверглось гниению, что привело к перекосам в несущих конструкциях.

Также истцы чинили препятствия в использовании основного ввода электропередачи, закрывали комнату где установлен щиток энергоснабжения домовладения -на ключ, и выключал при этом тумблер ввода электричества.

Пребывая в спорном домовладении, я не могла использовать электричество без присутствия истцов, поскольку сломать замок на дверь где был установлен щиток, и включить тумблер - не представлялось возможным.

Иванов В.А. получил данное домовладение – 7/9 долей в праве по наследству в 2009 году, полагаю, что у него не имеется заинтересованности в проживании и содержании данного имущества, никакой фамильной ценности для него данное домовладение не представляет, в связи с чем он и явился инициатором данного искового заявления.

Для меня данное домовладение представляет особую ценность, поскольку является местом, где я выросла, где жила моя семья, мои родственники, в доме сохранилось немало старинных вещей, которые для меня дороги как память тех лет, которые я провела в этом доме со своими сестрами, братом и родителями.

Таким образом, полагаю, что выдел доли участника общедолевой собственности в домовладении не может производиться, без учета всех указанных обстоятельств, касающихся пользования спорным домовладением и имеющих существенное значение для раздела.

**При имеющихся доказательствах, полагаю, что требования истцов не могут быть удовлетворены настоящим иском с учетом закона:**

В соответствии с Постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 10.06.1980 N 4 (ред. от 06.02.2007) "О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом", пунктом 11 закреплено, что:

- при наличии **реальной возможности выдела доли в натуре денежная компенсация за часть дома не должна взыскиваться как в пользу выделяющегося, так и остальных сосособственников, если они возражают против ее получения,** поскольку право распоряжения имуществом принадлежит только самому собственнику и он может быть лишен этого права лишь в случаях и по основаниям, указанным в законе.

При невозможности выдела в натуре денежная компенсация за долю в праве общей собственности на дом определяется соглашением сторон. Если соглашение не достигнуто, то по иску выделяющегося собственника размер компенсации устанавливается судом исходя из действительной стоимости дома на момент разрешения спора. **При этом учитываются объяснения сторон, отчет оценщика об оценке жилого дома и его частей (ст. 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с последующими изменениями и дополнениями), заключения экспертов, цены на строительные материалы, тарифы на их перевозку, затраты по оплате рабочей силы применительно к расценкам, существующим в данной местности, удобства и месторасположение дома (город, село, курортная зона и т.п.), степень его износа, а также другие обстоятельства, имеющие значение для правильной оценки дома.**

В соответствии с п. 7 указанного Постановления, указано:

- поскольку участники общей долевой собственности имеют равные права в отношении общего имущества пропорционально своей доле в нем, суд при выделе доли в натуре должен передать сосособственнику часть жилого дома и нежилых построек, соответствующую по размеру и стоимости его доле, **если это возможно без**

**несоразмерного ущерба хозяйственному назначению строений.** Под несоразмерным ущербом хозяйственному назначению строения следует понимать существенное ухудшение технического состояния дома, превращение в результате переоборудования жилых помещений в нежилые, предоставление на долю помещений, которые не могут быть использованы под жилье из-за малого размера площади или неудобства пользования ими, и т.п.

В соответствии с **ПЛЕНУМОМ ВЕРХОВНОГО СУДА СССР, ПОСТАНОВЛЕНИЕМ от 31 июля 1981 г. N 4 О СУДЕБНОЙ ПРАКТИКЕ ПО РАЗРЕШЕНИЮ СПОРОВ, СВЯЗАННЫХ С ПРАВОМ СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЙ ДОМ, п. 11** также закреплено:

- выдел по требованию участника общей долевой собственности на дом принадлежащей ему доли (раздел дома) может **быть произведен судом в том случае, если выделяемая доля составляет изолированную часть дома с отдельным входом (квартиру) либо имеется возможность превратить эту часть дома в изолированную путем соответствующего переоборудования.**

Если выдел доли технически возможен, но с отступлением от размера долей каждого собственника, суд с учетом конкретных обстоятельств может увеличить или уменьшить размер выделяемой доли при условии выплаты денежной компенсации за часть дома, присоединенную к доле выделяющегося собственника, либо за часть принадлежавшей ему доли, оставшейся у остальных собственников.

При разделе дома суд обязан указать в решении, какая изолированная часть дома конкретно выделяется и какую долю в доме она составляет. Следует также указать, какие подсобные строения передаются выделяющемуся собственнику.

П. 13. По смыслу ст. 121 ГК РСФСР и соответствующих статей ГК других союзных республик при невозможности выдела участнику общей долевой собственности на жилой дом его доли **денежная компенсация вместо принадлежащей части дома может быть выплачена ему остальными собственниками при его согласии.**

В отдельных случаях суд в соответствии со ст. 37 Основ гражданского судопроизводства Союза ССР и союзных республик может и при отсутствии согласия выделяющегося собственника обязать остальных участников общей собственности на жилой дом выплатить ему денежную компенсацию за принадлежащую ему долю, что должно быть судом мотивировано. **В частности, выплата денежной компенсации может быть произведена, если доля в общей собственности на дом является незначительной и не может быть реально выделена, а выделяющийся собственник в доме не проживает и обеспечен другой жилой площадью. С получением денежной компенсации утрачивается право собственности на долю дома.**

Таким образом, экспертом произведены 4 варианта раздела спорного домовладения, которые я полагаю не могут применяться судом при выборе варианта раздела домовладения между сособственниками по следующим основаниям:

Согласно произведенной судебной строительно-технической экспертизы по разделу домовладения следует, **что моя доля в домовладении является малой, однако это не является основанием для лишения меня права собственности на данную долю, поскольку у меня имеется существенный интерес в ее использовании.**

Кроме того на компенсацию за данную долю **согласно 1 варианту раздела**, в той сумме, которую указал эксперт из расчета стоимости квадратного метра домовладения - я **не согласна**, поскольку полагаю, что приобрести за указанную стоимость часть домовладения площадью 11,8 кв.м. с земельным участком в данной местности не представляется возможным.

Обращаю внимание суда на то, что экспертом при расчете стоимости квадратного метра спорного жилого помещения по данному варианту раздела - **не устанавливалась**

**стоимость газификации данного владения, а также оборудование его линиями электропередачи, что полагаю имеет существенное значение, поскольку в этом случае стоимость спорного домовладения значительно возрастает.**

Таким образом, вариант раздела домовладения № 1, произведенным экспертом не включает стоимость домовладения, имеющих в нем инженерных сетей, что не соответствует требованиям закона по определению рыночной стоимости имущества с учетом установленных законом методов подхода, действительной стоимости домовладения: затратного, доходного и сравнительного.

Кроме того, **в использовании принадлежащей мне на праве собственности части домовладения я имею существенный интерес**, который выражается в проживании более благоприятных экологических условиях: в этой дом расположен в дали от городского шума на свежем воздухе; в теплое время года, обрабатывая земельный участок при домовладении, я собираю урожай овощей для обеспечения своей жизнедеятельности, поскольку пенсии мне не хватает на пропитание, большая часть денежных средств расходуется на лекарства, в связи с болезнями по возврату и инвалидностью, кроме того с земельного участка я получаю экологически чистые овощные культуры, которые использую для своего питания.

Полагаю, что в этой части, компенсация денежных средств, установленная экспертом по 1 варианту раздела, **не обеспечит мои потребности связанные с использованием данного домовладения и земельного участка, вследствие чего такой раздел не будет соответствовать требованиям закона, и ущемит мои права собственника по использованию своего имущества и получения выгоды.**

По второму, третьему и четвертому варианту раздела, эксперт выделяет мне в собственность часть жилого дома с учетом коммуникаций остающихся в общем пользовании сособственников с обязанием меня выплатить компенсацию, которая является **для меня очень значительной и не имеющейся в наличии.**

По третьему варианту раздела, кроме высокой стоимости компенсации за выделяемые постройки, площадь выделяемых площадей дома не сообщается между собой и не имеет единого входа, в связи с чем использование данной площади, расположенной в разных частях дома неудобна, и нецелесообразна, а также не является обособленной и изолированной от другой части дома, что в силу закона при выделе доли домовладения не допускается.

Что касается четвертого варианта раздела, то полагаю, что в данном варианте экспертом произведены ошибки в расчетах, поскольку описание раздела домовладения, выделяемой площади и стоимости не соответствует плану -схеме этого раздела, имеющего в экспертизе, в связи с чем данный вариант также не может быть применим.

Хочу обратить внимание суда, что экспертом не произведен вариант раздела, максимально приближенный к долям по площади выделяемых помещений, и с наименьшими условиями оборудования проемов, в связи с чем, денежная компенсация, заявленная по вариантам раздела № 2,3,4 – не соответствует требованиям закона, является значительной и не может быть взыскана без согласия сособственника в силу гражданского законодательства РФ и разъяснениями вышестоящего суда, касающихся правил, применяемых судами при разделе домовладений.

Кроме того, обращаю внимание суда, что экспертом **не учтен физический износ домовладения, процентное соотношение которого является существенным условием для производства переоборудования в данном домовладении, поскольку имеются основания полагать, что строение может являться аварийным и создание дополнительных проемов приведет к обрушению основной конструкции дома.**

На основании изложенного, считаю, что по имеющимся доказательствам в деле, и вариантам, предложенных экспертом на основании произведенной судебной строительно-технической экспертизе - раздел спорного домовладения не возможен, так как **все варианты этого раздела, разработанные экспертом в той или иной мере нарушают права каждого из совладельцев, и не соответствуют требованиям, предъявляемым законом к такому разделу, в следствие чего заявленные иски требования не подлежат удовлетворению.**

Дата \_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_