

211

Из заключения эксперта следует, что рыночная стоимость все домовладения составляет 457 000 руб. (с учетом надворных построек); рыночная стоимость одного квадратного метра составляет 3500 руб. (том 2 л.д.57).

По варианту №1 необходимы проведение следующих работ: заделывание двери между помещениями площадью 6,1 кв.м. и 18,6 кв.м.; и перестроение перегородки между помещениями площадью 9,9 кв.м., и 8,4 кв.м.

В своем дополнении эксперт указал на корректировки в заключении с учетом того, что на момент приобретения Иргашевой И.Г. домовладения, имелась веранда площадью 7,6 кв.м., а не 8,8 кв.м. (том 2 л.д.198-201).

Согласно части 3 ст. 245 Гражданского кодекса Российской Федерации, участник долевой собственности, осуществивший за свой счет с соблюдением установленного порядка использования общего имущества неотделимые улучшения этого имущества, имеет право на соответствующее увеличение своей доли в праве на общее имущество.

Отделимые улучшения общего имущества, если иное не предусмотрено соглашением участников долевой собственности, поступают в собственность того из участников, который их произвел.

Как следует из договора купли-продажи, помещения площадью 25,5 кв.м. и 6,1 кв.м. уже были возведены и существовали на момент продажи 1/3 доли И.Г.Иргашевой. Данное обстоятельство подтверждается сторонами. Сама И.Г.Иргашева данные помещения не возводила. Как Иргашевой И.Г., так и Казанской Т.Н. выданы свидетельства о праве собственности на 1/3 доли домовладения, в которых указана общая площадь домовладения как 127,2 кв.м.

Иргашевой И.Г. приобретена 1/3 доли домовладения с учетом данных помещений. Казанской также выдано свидетельство о праве на 1/3 доли домовладения, в котором указана общая площадь домовладения 127,2 кв.м.

Поэтому доводы истца о том, что в раздел домовладения не могут входить помещения площадью 25,5 кв.м. и 6,1 кв.м., суд считает необоснованными. Того домовладения, которое существовало изначально, а именно общей площадью 54 кв.м., жилой площадью 48,9 кв.м., и которое состояло из помещений площадью 5,1 кв.м., 12,4 кв.м., 18,6 кв.м., 17,9 кв.м., не существует. На момент приобретения Иргашевой И.Г. домовладения уже существовали помещения площадью 25,5 кв.м., 6,1 кв.м., 13,1 кв.м., 20,9 кв.м. и 7,6 кв.м.

По смыслу действующего Постановления Пленума Верховного Суда СССР от 31.07.1981 N 4 (ред. от 30.11.1990) "О судебной практике по разрешению споров, связанных с правом личной собственности на жилой дом", 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.

Следовательно, по своему правовому смыслу реальный раздел дома означает передачу в собственность сторон (участников общей долевой собственности) определенных изолированных его частей с отдельным входом либо с учетом имеющейся возможности превратить эту часть дома в изолированную путем соответствующего переоборудования и влечет прекращение общей долевой собственности.

Как следует из объяснений истца, она постоянно в доме не проживает, но фактически занимает помещения площадью 18,6 кв.м., 25,5 кв.м., 6,1 кв.м. Как следует из поэтажного плана печь установлено в помещении площадью 25,5 кв.м. (том 2 л.д.109).

