**В Кировский районный суд г. Нижнего Новгорода**

В \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
(наименование суда)

**Истец:** Иванов Максим Андреевич  
Г. Нижний Новгород, ул. Кирова, д. ХХ, кв. ХХ

**Ответчик:** Петров Артур Авинирович  
г. Нижний Новгород, ул. Ленина, д. ХХ, кв. Х

**Исковое заявление о выделе в натуре доли из общей долевой собственности и определение размера компенсационной выплаты**

Иванов Максим Андреевич, является правообладателем ¾ общей долевой собственности на квартиру расположенную по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Кирова, д. ХХ, кв.ХХ.

¼ указанной квартиры принадлежат Петрову Артуру Авинировичу.

Указанная трехкомнатная квартира общей площадью 62 м.кв., из которых жилой площади составляет 47,2 м.кв. (комнаты по 16,60 м.кв., 13,90 м.кв. и 16,70 м.кв.), а также кухня 5,8 м.кв., туалет 1,1 м.кв., ванная 2,0 м.кв., коридор 4,9 м.кв. и двух встроенных шкафов (0,6;0,4; м.кв.).

Ответчик в указанной квартире не проживает, не имеет с истцом родственных отношений. Согласно имеющейся у ответчика ¼ доли от квартиры он может претендовать только на 11,725 м.кв. жилой площади при том, что самая маленькая жилая комната имеет площадь 13,9 м.кв. на 2,2 метра больше чем на которую ответчик может претендовать. Кроме этого данная комната является смежной с другой жилой комнатой. В квартире имеется одна не смежная комната площадью 16,7 м.кв., что на 4,975 м.кв. большей той площади, на которую ответчик имеет право претендовать.

Порядок пользования имуществом у нас не определен и согласие не достигнуто. Ответчик без согласия истца сдавал в аренду полностью квартиру и у истца с ним постоянные разногласия. В последние время ответчик установил металлическую дверь в квартире, ограничив доступ в комнату (16,7 м.кв.). Считаю данные действия не законными.

Истцом предлагалась ответчику продать его долю в квартире по рыночной цене за 450000 рублей, но ответчик считает этого не достаточно и просит 900000 рублей. Предлагаемая им цена не соответствует реальной стоимости, тем более квартира давно не ремонтировалась и требует основательных вложений.

Передача ответчику в пользование комнаты площадью 16,7 м.кв. на 4,975 м.кв. больше чем у него есть основания претендовать, без компенсационной выплаты нарушит права истца и нанесет ему крупный ущерб. Считаю, что закрепление за ответчиком указанной комнаты возможно только при выплате компенсации.

Согласно проведенным исследованиям рыночная стоимость квартиры составляет 1557068 рублей, стоимость одного метра квадратного общей площади составляет 25114 рублей. Учитывая, что кухня, коридор, ванная, туалет определяются как комнаты с общим порядком пользования, поэтому для справедливости проведенного расчета компенсацию следует проводить из расчета стоимости жилой площади. Которая составляет: 1557068 рублей делим на 47,2 м.кв. получается, стоимость одного метра квадратного жилой площади составляет 32988 рубля 73 коп. Беря во внимание разницу в 4,975 м.кв. от захваченной ответчиком комнаты, предполагаю что компенсационная выплата ответчиком должна составлять порядка 164000 рублей.

В силу ст.247 ГК РФ, владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при не достижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации.

Согласно ст. 252 ГК РФ, участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества.

При не достижении 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.

На основании изложенного и законодательства прошу:

1. Выделить в натуре ¾ доли в квартире по адресу г. Нижний Новгород, ул. Кирова, д.107, кв.67 закрепив за Иванов Максимом Андреевичем право собственности на жилые комнаты площадью 16,6 м.кв. и 13,9 м.кв., а на кухню 5,8 м.кв., туалет 1,1 м.кв., ванную 2,0 м.кв., и коридор 4,9 м.кв. определить общий порядок пользования
2. Определить и взыскать размер компенсационной выплаты в пользу Иванов Максима Андреевича с Петрова Артура Авинировича.

«\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 года        / Иванов М.А./ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Прилагаю:

1. Исковое заявление.
2. Квитанция об уплате государственной пошлины.
3. Выписка из ЕГРН
4. Свидетельство о праве собственности на ¾ доли.
5. Технический паспорт на квартиру.
6. Нотариальная доверенность
7. Отчет по определению рыночной стоимости.
8. Выписка из домовой книги о зарегистрированных лицах.