

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

16 сентября 2019 года

г. Бахчисарай

Бахчисарайский районный суд Республики Крым в составе:
председательствующего судьи Готовкиной Т.С.
при секретаре судебного заседания Мороз Т.Л.,
рассмотрев в открытом судебном заседании в зале суда в г.Бахчисарай
гражданское дело по иску

к Администрации Железнодорожного сельского
поселения Бахчисарайского района Республики Крым, третьи лица, не
заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора –
Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру
Республики Крым,

о
разделе имущества в натуре, прекращении права общей долевой
собственности, выделении в собственность нежилых помещений, по
первоначальному иску

к
, Администрации Железнодорожного сельского
поселения Бахчисарайского района Республики Крым, третьи лица, не
заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора –

, Отдел по защите прав несовершеннолетних,
опеки и попечительства Управления Департамента труда и социальной
защиты населения Гагаринского района г.Севастополь,

о признании предварительного договора купли-продажи
ничтожным, применении последствий недействительности договора,
понууждении к совершению определенных действий, истребовании
имущества из чужого незаконного владения, по встречному иску

к
, Администрации Железнодорожного сельского
поселения Бахчисарайского района Республики Крым, третье лицо, не
заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора -
Отдел по защите прав несовершеннолетних, опеки и попечительства
Управления Департамента труда и социальной защиты населения
Гагаринского района г.Севастополь, о взыскании
денежных средств, -

УСТАНОВИЛ:

обратились в Бахчисарайский районный суд Республики Крым с иском к
Администрации Железнодорожного сельского поселения
Бахчисарайского района Республики Крым и с учетом принятых судом
заявлений об изменении исковых требований просили суд прекратить право
общей долевой собственности на объект недвижимости, расположенный по
адресу: Республика Крым, Бахчисарайский район, с.Железнодорожное,
; произвести раздел имущества, выделив в собственность в

строении лит. «А», расположенном по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский район, с. Железнодорожное, , администрации Железнодорожного сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым помещения №№ , помещение № площадью кв.м., помещение № площадью кв.м., помещение № площадью кв.м., — помещение № площадью кв.м. (гражданское дело №-279/2019).

обратилась в Бахчисарайский районный суд Республики Крым с иском к и с учетом принятого судом заявления об уточнении исковых требований просила признать предварительный договор купли-продажи, заключенный г. между и , долей комплекса нежилых зданий, расположенных по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский район, с. Железнодорожное, ул. , ничтожным; применить последствия ничтожности предварительного договора купли-продажи доли в праве собственности на комплекс нежилых помещений, заключенного г. между и и обязать ответчика вернуть договор энергоснабжения №1981 от 10.08.2015 г., ключи от помещений, принадлежащих в праве собственности продавцу в размере долей комплекса нежилых зданий, расположенных по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский район, с. Железнодорожное, ул. , переданных ответчику по акту приема-передачи от 17.02.2017 г.; истребовать из чужого незаконного владения долей комплекса нежилых зданий, расположенных по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский район, с. Железнодорожное, ул. , (гражданское дело №2-753/2019).

В свою очередь обратилась с встречным иском заявлением к , о взыскании с денежные средств, полученных 30.03.2017г. по предварительному договору купли-продажи долей комплекса нежилых помещений в сумме 700 000 рублей и неправомерно удерживаемые в качестве неосновательного обогащения; денежных средств в сумме рублей, потраченных на охрану, содержание и выполнение ремонтно-строительных работ по облагораживанию долей комплекса нежилых помещений; денежных средств в сумме рублей в качестве компенсации морального ущерба и снижение рыночной стоимости столовой () вследствие отчуждения долей комплекса нежилых помещений, которое определением Бахчисарайского районного суда Республики Крым от 22.04.2019 г. принято к совместному рассмотрению с первоначальным иском заявлением.

Определением Бахчисарайского районного суда Республики Крым от 29.05.2019 г. вышеуказанные гражданские дела были объединены в одно производство, делу присвоен номер 2-279/2019.

Исковые требования , о разделе объекта недвижимого имущества и выделе в натуре принадлежащих им долей нежилого помещения мотивированы тем, что согласно свидетельств о

праве собственности на наследство, принадлежит доли, а — доли от долей комплекса нежилых помещений, находящихся по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский район, с.Железнодорожное, . Собственником иных долей является Администрация Железнодорожного сельского поселения Бахчисарайского района, с которой решить вопрос о разделе объекта недвижимого имущества во внесудебном порядке не представляется возможным.

Протокольным определением от 10.01.2019г. к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечен Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым.

Протокольным определением от 21.01.2019г. к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечена

Исковые требования к о признании предварительного договора купли-продажи от 30.03.2017 г. ничтожным; применении последствий ничтожности предварительного договора купли-продажи доли в праве собственности на комплекс нежилых помещений, понуждении к совершению определенных действий, истребовании имущества из чужого незаконного владения мотивированы тем, что при заключении предварительного договора купли-продажи 30.03.2017г. не была соблюдена установленная законом нотариальная форма удостоверения договора, поскольку предметом договора являются доли недвижимого имущества.

Встречные исковые требования к , мотивированы тем, что действия свидетельствуют об отсутствии у нее намерения исполнять взятые на себя обязательства по предварительному договору купли-продажи, ввиду чего с нее подлежат взысканию 700 000 рублей, полученных ею за спорный объект недвижимости в виде долей комплекса нежилых помещений по ул. в с.Железнодорожное Бахчисарайского района; 150 000 рублей, затраченных на ремонт, содержание и охрану указанных помещений, а также 400 000 рублей компенсации морального вреда.

В рамках дела по первоначальному исковому заявлению к о признании предварительного договора купли-продажи от 30.03.2017 г. ничтожным; применении последствий ничтожности предварительного договора купли-продажи доли в праве собственности на комплекс нежилых помещений, понуждении к совершению определенных действий, истребовании имущества из чужого незаконного владения, встречному исковому заявлению к о взыскании денежных средств, компенсации морального вреда определением суда от 06.03.2019г. к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен ; протокольным определением от 02.04.2019г. к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований

относительно предмета спора, привлечен Отдел по защите прав несовершеннолетних опеки и попечительства Управления Департамента труда и социальной защиты населения Гагаринского района г.Севастополь; протокольным определением от 09.07.2019г. Администрация Железнодорожного сельского поселения Бахчисарайского района привлечена к участию в деле в качестве соответчика, исключена из числа третьих лиц; протокольным определением от 05.08.2019г. к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен

В судебном заседании представители истца Калашникова О.В., Петрова В.И., действующие на основании доверенности, заявленные исковые требования о разделе объекта недвижимого имущества, выделе доли в натуре, а также первоначально заявленные исковые требования о признании предварительного договора купли-продажи ничтожным, применении последствий недействительности предварительного договора, понуждении к совершению определенных действий, истребовании имущества из чужого незаконного владения, поддержали; в удовлетворении встречных исковых требований просили отказать как необоснованных, указывая, что цена объекта по предварительному договору купли-продажи от 30.03.2017г., в отношении которого заявлены требования о его ничтожности, сторонами не оговаривалась, из чего определила стоимость объекта в 700 000 рублей непонятно. Доказательств проведения в нежилых помещениях по ул в с.Железнодорожное каких-либо ремонтных работ, необходимость в их проведении, как и услуг по охране данного объекта суду не предоставлено, как и не получено согласие собственников объекта на проведение каких-либо работ.

Представитель Бабушкин В.Я., действующий на основании доверенности, заявленные требования о выделе доли в натуре поддержал, просил удовлетворить, как и полагает подлежащими удовлетворению первоначально заявленные исковые требования к ; встречные исковые требования полагает необоснованными и не подлежащими удовлетворению.

Представитель , действующая на основании ордера, заявленные требования о выделе принадлежащих им долей в натуре оставила на усмотрение суда; первоначально заявленные требования считает необоснованными и не подлежащими удовлетворению; встречные исковые требования поддержала и просила суд удовлетворить последние.

Представитель третьего лица , действующий на основании ордера, заявленные требования о выделе принадлежащих им долей в натуре оставил на усмотрение суда; первоначально заявленные требования считает необоснованными и не подлежащими удовлетворению; встречные исковые требования поддержал и просил суд удовлетворить последние.

Иные участники по делу в судебное заседание не явились. О дате и

времени судебного заседания извещены надлежащим образом, что подтверждается материалами дела.

Суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся участников по делу в порядке ст.167 ГПК РФ.

Суд, заслушав пояснения представителей сторон, третьих лиц, исследовав в их совокупности представленные суду доказательства, рассмотрев материалы дела, установил следующее.

Согласно данных свидетельств о праве на наследство по закону от 02.09.2015г., на праве собственности принадлежит доли, — доли от долей комплекса нежилых помещений, находящихся по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский район, с.Железнодорожное, ул. (Т1, л.д.50-51).

Право собственности на долей комплекса нежилых помещений, находящихся по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский район, с.Железнодорожное, , в ЕГРН не зарегистрировано, что подтверждается предоставленными по запросу суда Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым сведениями; ранее, по состоянию на 01.01.2013г., право собственности на долей вышеуказанного имущества также не было зарегистрировано.

Из материалов инвентаризационного дела усматривается, что с. предоставлялись документы по оформлению прав на ремонтно-строительный участок по ул. в с.Железнодорожное.

Согласно сведений, предоставленных Администрацией Железнодороженского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым, долей комплекса нежилых помещений, находящихся по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский район, с.Железнодорожное, ул. , включены в реестр муниципальной собственности.

Сообщением государственного регистратора отказано в государственной регистрации права собственности, поскольку документы, подтверждающие право собственности заявителей на оставшиеся доли, не представлены.

В силу статьи 252 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 (пункт 2 статьи 252 Гражданского кодекса Российской Федерации).

При недостижении 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 (пункт 3 статьи 252 Гражданского

кодекса Российской Федерации).

Несоразмерность имущества, выделяемого в натуре участнику долевой собственности на основании настоящей статьи, его доле в праве собственности устраняется выплатой соответствующей денежной суммы или иной компенсацией. Выплата участнику долевой собственности остальными собственниками компенсации вместо выдела его доли в натуре допускается с его согласия. В случаях, когда доля собственника незначительна, не может быть реально выделена и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, суд может и при отсутствии согласия этого собственника обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему компенсацию (пункт 4 статьи 252 Гражданского кодекса Российской Федерации). С получением компенсации в соответствии с настоящей статьей собственник утрачивает право на долю в общем имуществе (пункт 5 статьи 252 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Из содержания приведенных положений следует, что участникам долевой собственности принадлежит право путем достижения соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них произвести между собой раздел общего имущества или выдел доли, а в случае недостижения такого соглашения - обратиться в суд за разрешением возникшего спора.

Согласно разъяснениям, приведенным в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 10.06.1980 года N 4 "О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом", выдел участнику общей собственности принадлежащей ему доли означает передачу в собственность истцу определенной изолированной части жилого дома и построек хозяйственного назначения, соответствующих его доле, а также означает утрату им права на эту долю в общем имуществе.

Судом в рамках данного дела была назначена судебная экспертиза, проведение которой было поручено экспертам ООО «Крымский центр экспертно-правовой помощи».

Согласно заключению №8016/19-Э от 18.04.2019г., предоставленного судебным экспертом по результатам проведенной судебной строительно-технической экспертизы, экспертом указано на возможность раздела нежилых помещений с учетом долей каждому собственнику, а также с учетом фактического пользования (с отступлением от идеальной доли).

Экспертом предложено два варианта раздела нежилых помещений.

Согласно варианту №1 раздела предложены к выделу помещения №№ общей площадью кв.м. в строении лит. «А» (что меньше идеальной доли на кв.м.), – нежилые помещения №№ общей площадью кв.м. в строении лит. «А» (что больше идеальной доли на кв.м.). При указанном варианте раздела размер компенсации, которую должен заплатить Г.Э. составляет рублей.

При этом, требуется устройство отдельного дверного проема в

помещении № , а также заложение проема в стене между помещениями № и № .

Общая стоимость затрат по необходимым работам с учетом НДС составляет 43 785 рублей.

Согласно варианта №2 раздела, предложенного экспертом, предлагается в счет выдела помещение №7 площадью 14,7 кв.м., помещение №8 площадью 11,8 кв.м., помещение №9 площадью 10,5 кв.м., общая площадь помещений 37 кв.м., что меньше идеальной доли на 0,1 кв.м.

помещение №10 площадью 18,6 кв.м., что больше идеальной доли на 0,1 кв.м.

При указанном варианте раздела размер компенсации, которую должен заплатить составит 2565 рублей.

В связи с тем, что выделяемые помещения являются изолированными и имеют отдельные входы, расчет стоимости переоборудования не требуется.

После произведенного выдела долей, право собственности в целом на комплекс нежилых помещений, расположенных по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский район, с.Железнодорожное, ул. , будет принадлежать муниципальному образованию Железнодорожного сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым.

Определена рыночная стоимость объекта недвижимости – нежилых помещений №№7,8,9,10 по ул. в с.Железнодорожное Бахчисарайского района – 1 426 418 рублей.

Учитывая вышеизложенное, суд приходит к выводу о возможности удовлетворения требований , о выделе принадлежащих им долей из общего имущества в соответствии с предложенным экспертом вторым вариантом, который предполагает наиболее целесообразный выдел по фактическому сложившемуся порядку пользования и не требует технического переоборудования, выполнения каких-либо строительных работ, а также значительную компенсацию от отступления от размера долей. По данному варианту выдела образуются изолированные части помещений, каких-либо изменение конструктивных элементов объекта недвижимости при этом не требуется.

Указанный вариант выдела долей просили применить истцы в принятых судом заявлениях об уточнении заявленных требований.

Таким образом, заявленные и исковые требования о выделе в натуре принадлежащих им долей нежилого комплекса подлежат удовлетворению.

С в пользу подлежит взысканию денежная компенсация за разницу в размере долей.

При этом, исходя из того, что решением суда фактически производится раздел объекта недвижимого имущества, суд считает необходимым выделить в собственность иного собственника объект недвижимого имущества, право общей долевой собственности прекратить.

Судом также установлено, что

г. между

и

в простой письменной форме заключен предварительный договор купли-продажи в праве собственности на комплекс нежилых помещений, согласно условиям которого Продавец и Покупатель договорились о подготовке и заключении в срок не позднее 05 мая 2022 года договора купли-продажи долей комплекса нежилых помещений, находящихся по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский район, с.Железнодорожное, ул. (именуемых в дальнейшем объект).

Объект принадлежит на праве общей долевой собственности двум физическим лицам: доли — , доли —

Согласно п.1.2 предварительного договора, Продавец и Покупатель пришли к соглашению о том, что стоимость Объекта включена в стоимость продажи нежилого здания по ул. , с.Железнодорожное Бахчисарайского района, составляющую 3 100 000 рублей, договор купли-продажи в отношении которого будет заключен между сторонами 04.04.2017г. и удостоверен нотариусом, никакие дополнительные доплаты Покупатель за объект не производит.

Продавец должен быть готов продать, а Покупатель обязуется быть готовым купить объект в любой день, начиная с 05 мая 2017 года (п.1.4 предварительного договора).

Согласно п.2.1.1 предварительного договора, Продавец обязан в день подписания настоящего договора передать ключи от помещений объекта и предоставить право владения и пользования объектом, в срок до 05.05.2022 года не совершать с другими лицами сделок в отношении объекта.

В силу п.2.2.1 предварительного договора, Покупатель обязан принять от Продавца приобретаемый объект после получения ключей и оформить право собственности Продавца на объект и после чего заключить договор купли-продажи объекта.

Продавец и Покупатель обязуются заключить основной договор купли-продажи объекта в срок до 05.05.2022 года.

Согласно нотариально удостоверенному договору купли-продажи нежилого здания от 13.06.2017г., , (действуя через представителя) продали, а купила в целом принадлежащее Продавцам по праву общей долевой собственности нежилое здание по ул. в с.Железнодорожное Бахчисарайского района (Т1, л.д.119).

Согласно п.7 договора продажа отчуждаемого нежилого здания по договоренности сторон составляет 3 100 000 рублей, которые по утверждению сторон Покупатель уплатила полностью до подписания этого договора продавцу наличными в сумме 2 700 000 рублей и 400 000 рублей путем зачисления на счет на имя несовершеннолетнего продавца

В силу положений статьи 429 Гражданского кодекса Российской Федерации по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором.

Предварительный договор заключается в форме, установленной для основного договора, а если форма основного договора не установлена, то в письменной форме. Несоблюдение правил о форме предварительного договора влечет его ничтожность.

Предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также условия основного договора, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение при заключении предварительного договора.

В предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор.

В силу ч. 1 ст. 42 Федерального закона от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, подлежат нотариальному удостоверению, за исключением сделок, связанных с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного фонда, сделок по отчуждению земельных долей.

Сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению (пункт 2 статьи 54 Федерального закона от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости").

Согласно статье 163 Гражданского кодекса Российской Федерации нотариальное удостоверение сделки означает проверку законности сделки, в том числе наличия у каждой из сторон права на ее совершение, и осуществляется нотариусом или должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие, в порядке, установленном законом о нотариате и нотариальной деятельности.

Нотариальное удостоверение сделок обязательно: 1) в случаях, указанных в законе; 2) в случаях, предусмотренных соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась.

Если нотариальное удостоверение сделки в соответствии с пунктом 2 настоящей статьи является обязательным, несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность.

Так, как было указано судом ранее, предварительный договор купли-продажи от 30.03.2017г., заключенный между _____ и _____, был составлен в простой письменной форме, тогда как объект недвижимости, в отношении которого был заключен предварительный договор, находится в долевой собственности _____ и _____, который на момент заключения предварительного договора являлся несовершеннолетним.

Несоблюдение правил о форме предварительного договора влечет его ничтожность, в связи с чем требования _____ о признании предварительного договора купли-продажи от 30.03.2017г. ничтожным,

являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

Пункты 1 и 3 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации гласят, что сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки вправе предъявить сторона сделки, а в предусмотренных законом случаях также иное лицо.

Требование о признании недействительной ничтожной сделки независимо от применения последствий ее недействительности может быть удовлетворено, если лицо, предъявляющее такое требование, имеет охраняемый законом интерес в признании этой сделки недействительной.

В силу статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения. При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке.

Исходя из того, что ключи от спорного объекта недвижимости по ул. _____ в с. Железнодорожное Бахчисарайского района были

переданы _____, объект недвижимости находится в ее фактическом пользовании, что последняя в ранее состоявшихся по делу заседаниях не оспаривала, доступ к данному объекту недвижимости у _____ отсутствует, суд приходит к выводу о наличии оснований для применения последствий недействительности предварительного договора купли-продажи в виде возложения на _____ обязанности вернуть

_____ нежилое помещение по адресу: Республика Крым Бахчисарайский район, с. Железнодорожное, ул. _____ (составлявшего _____ долей нежилого комплекса зданий); ключи от помещений, принадлежащих на праве собственности продавцу – _____

Оснований для возложения обязанности вернуть договор на поставку электрической энергии суд не усматривает, поскольку доказательств того, что такой договор по ул. _____ в с. Железнодорожное был передан _____

_____ материалы дела не содержат и суду не предоставлено, ввиду чего в этой части первоначальных заявленных требований следует отказать.

_____ также заявлены требования об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

Так, в силу ст. 301 ГК РФ, собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Как установлено судом, стороны совершили ничтожную сделку.

При этом, исходя из условий предварительного договора купли-продажи, а именно п. 2.1.1 предварительного договора, Продавец обязан в день подписания настоящего договора передать ключи от помещений объекта и предоставить право владения и пользования объектом, в срок до 05.05.2022 года не совершать с другими лицами сделок в отношении объекта.

Исходя из установленных обстоятельств, суд, применяя последствия недействительности указанного договора, обязал вернуть соответствующий объект недвижимого имущества.

Таким образом, ввиду того, что законом предусмотрены специальные последствия недействительности сделок, правила об истребовании имущества из чужого незаконного владения (статьи 301, 302 ГК РФ) к отношениям сторон применению не подлежат.

Учитывая вышеизложенное, первоначальные исковые требования, с учетом указанным обстоятельством, подлежат частичному удовлетворению.

В части заявленных встречных исковых требований о взыскании с денежных средств, полученных 30.03.2017г. по предварительному договору купли-продажи долей комплекса нежилых помещений в сумме 700 000 рублей и неправомерно удерживаемые в качестве неосновательного обогащения; денежных средств в сумме 150 000 рублей, потраченных на охрану, содержание и выполнение ремонтно-строительных работ по облагораживанию долей комплекса нежилых помещений; денежных средств в сумме 400 000 рублей в качестве компенсации морального ущерба и снижение рыночной стоимости столовой () вследствие отчуждения долей комплекса нежилых помещений следует отметить следующее.

Как было указано судом ранее, в условиях предварительного договора от 30.03.2017г. стороны указали, что стоимость Объекта включена в стоимость продажи нежилого здания по ул. , с.Железнодорожное Бахчисарайского района, составляющую 3 100 000 рублей, договор купли-продажи в отношении которого будет заключен между сторонами 04.04.2017г. и удостоверен нотариусом, никакие дополнительные доплаты Покупатель за объект не производит.

В то же время, согласно п.7 нотариально удостоверенного договора купли-продажи нежилого здания по ул. в с.Железнодорожное Бахчисарайского района от 13.06.2017г., заключенного между , (в лице представителя) и указано, что продажа отчуждаемого нежилого здания по договоренности сторон составляет 3 100 000 рублей.

Условия указанного нотариально удостоверенного договора не содержат какой-либо оговорки относительно того, что сумма в размере 3 100 000 рублей включает в себя в том числе какую-либо стоимость объекта по ул. в с.Железнодорожное Бахчисарайского района.

Надлежащих и допустимых доказательств того, что от была получена сумма в размере 700 000 рублей на основании предварительного договора купли-продажи от 30.03.2017г., материалы дела не содержат и суду не предоставлено, ввиду чего отсутствуют основания для взыскания данной суммы.

В части заявленных исковых требований о взыскании суммы в размере 150 000 рублей потраченных на охрану, содержание и выполнение ремонтно-строительных работ по облагораживанию долей комплекса нежилых

помещений, то последние также не подлежат удовлетворению, поскольку надлежащих и бесспорных доказательств, подтверждающих, что была потрачена сумма в размере 150 000 рублей на охрану, содержание и выполнение ремонтно-строительных работ по облагораживанию долей комплекса нежилых помещений по ул. в с.Железнодорожное суду не предоставлено (как-то договоры, содержащие все необходимые реквизиты, в том числе подписи и печати, товарные чеки, платежные квитанции, в которых указан вид платежа, сумма, его целевое назначение и т.п.), а предоставленные суду документы (Т2, л.д.106-135) не могут быть приняты судом во внимание в качестве таковых, поскольку не подтверждают произведенные затраты по ул. в с.Железнодорожное Бахчисарайского района.

Не предоставлено суду и доказательств необходимости проведения каких-либо ремонтных работ по в с.Железнодорожное Бахчисарайского района, охрану объекта недвижимого имущества и т.п., как и получение согласие собственников данного объекта – и Администрации Железнодороженского сельского поселения Бахчисарайского района.

В части заявленных требований о компенсации морального вреда, то в силу абз.1 ст.151 ГК РФ, если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину нематериальные права, а также в других случаях, предусмотренных законом, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда.

Согласно разъяснениям, содержащимся в абзаце 4 пункта 2 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 20.12.1994г. №10 "Некоторые вопросы применения законодательства о компенсации морального вреда" под моральным вредом понимаются нравственные или физические страдания, причиненные действиями (бездействием), посягающими на принадлежащие гражданину от рождения или в силу закона нематериальные блага, или нарушающими его личные неимущественные права либо нарушающими имущественные права гражданина.

Доказательств того, что нарушены какие-либо нематериальные блага материалы дела не содержат; заявленные требования производны от имущественных прав, ввиду чего являются необоснованными и удовлетворению также не подлежат.

Таким образом, встречное исковое заявление удовлетворению не подлежит.

Судебные расходы по оплате судебной экспертизы суд оставляет за истцами, поскольку экспертиза была заявлена по ходатайству истца, с целью подтверждения возможности выдела в натуре принадлежащих им долей недвижимого имущества.

Судебные расходы по оплате государственной пошлины (в рамках первоначально заявленных исковых требований) суд в порядке ст.98 ГПК РФ

возлагает на ответчика

пропорционально удовлетворенным

требованиям.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст.ст.252 ГК РФ, ст.ст.56, 194-199 ГПК РФ, суд, -

РЕШИЛ:

Исковые требования

удовлетворить.

Произвести раздел комплекса нежилых помещений, расположенного по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский район, с.Железнодорожное, ул. (лит. «А», «Б», «В», «Г», «Д», «Е», «З», «И», «К», «Л»).

Выделить в собственность

на доли

от долей недвижимого имущества - комплекса нежилых помещений, расположенного по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский район, с.Железнодорожное, ул. , объект недвижимого имущества (часть нежилого здания лит.А), состоящий из помещения №7 площадью 14,7 кв.м., помещения №8, площадью 11,8 кв.м., помещения №9 площадью 10,5 кв.м., общей площадью 37 кв.м.

Выделить в собственность

на

долю от долей недвижимого имущества - комплекса нежилых помещений, расположенного по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский район, с.Железнодорожное, ул. , объект недвижимого имущества (часть нежилого здания лит.А), состоящий из помещения №10 площадью 18,6 кв.м.

Выделить в собственность Администрации Железнодорожного сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым на долей недвижимого имущества - комплекса нежилых помещений, расположенного по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский район, с.Железнодорожное, ул. , объект недвижимого имущества, состоящий из части нежилого здания лит. «А» (помещения №№1-6), площадью 200 кв.м., нежилого здания лит. «Б», нежилого здания лит. «В», , нежилого здания лит. «Г», нежилого здания лит. «Д», нежилого здания лит. «Е», нежилого здания лит. «Ж», нежилого здания лит. «З», нежилого здания лит. «И», нежилого здания лит. «К», нежилого здания лит. «Л», сооружения, ограждения.

Взыскать с

в пользу

денежную компенсацию за разницу в долях в размере 2565 рублей.

Прекратить право общей долевой собственности

и Администрации

Железнодорожного сельского поселения Бахчисарайского района на объект недвижимого имущества - комплекс нежилых помещений, расположенного по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский район, с.Железнодорожное, ул.

Первоначальные исковые требования
удовлетворить частично.

Признать предварительный договор купли-продажи, заключенный 30.03.2017 г. между _____ и _____ долей комплекса нежилых зданий, расположенных по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский район, с. Железнодорожное, ул. _____, ничтожным.

Применить последствия ничтожности предварительного договора купли-продажи доли в праве собственности на комплекс нежилых помещений, заключенного 30.03.2017г. между _____ и _____, обязав _____ в течение 1 месяца с даты вступления решения суда в законную силу, вернуть _____ нежилое помещение по адресу: Республика Крым Бахчисарайский район, с. Железнодорожное, ул. _____ (составлявшего _____ долей нежилого комплекса зданий); ключи от помещений, принадлежащих на праве собственности продавцу – _____ в размере _____ долей комплекса нежилых зданий, расположенных по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский район, с. Железнодорожное, ул. _____.

Взыскать с _____ в пользу _____ государственную пошлину в размере 1250 рублей.

В удовлетворении иной части исковых требований отказать.

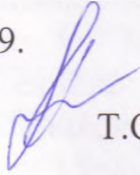
В удовлетворении встречных исковых требований _____

к _____ о взыскании денежных средств и компенсации морального вреда отказать.

Решение может быть обжаловано в Верховный Суд Республики Крым путем подачи апелляционной жалобы через Бахчисарайский районный суд Республики Крым в течение 1 месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Мотивированное решение изготовлено 20.09.2019.

Судья:


Т.С. Готовкина



Прошито и пронумеровано на _____ листах

Судья Бахчисарайского районного суда Республики Крым _____

Готовкина Т.С.