



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г. Краснодар
«05» июля 2019 г.

Дело № А32-42429/2018

Резолютивная часть решения вынесена «04» июля 2019 г.
Решение в полном объеме изготовлено «05» июля 2019 г.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Любченко Ю.В., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Шевченко А.Н., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению Индивидуального предпринимателя Аветисян Ж.А., г. Армавир, к Индивидуальному предпринимателю Рогач В.Н., г. Армавир, *третье лицо: ИП Нестеренко А.А.*, о выделении в натуре доли Аветисян Ж.А. из общего имущества нежилого здания, кадастровый номер 23:38:0405024:268, площадью 2321,3 кв.м., расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Армавир, ул. Мичурина, 2,

при участии в судебном заседании:
от истца: Карданов Р.Х., Федорова Р.Х., доверенность в деле,
от ответчика: Хачатурян В.Н., доверенность в деле,
от третьего лица: не явился, уведомлен,

У С Т А Н О В И Л:

Индивидуальный предприниматель Аветисян Ж.А. (далее – истец) обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с иском о выделении в натуре доли Аветисян Ж.А. из общего имущества нежилого здания, кадастровый номер 23:38:0405024:268, площадью 2321,3 кв.м., расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Армавир, ул. Мичурина, 2.

В судебном заседании представители истца искимые требования поддержали по основаниям, изложенным в исковом заявлении.

Ответчик представил отзыв на исковое заявление, в котором искимые требования не признал, просил в удовлетворении иска отказать.

Третье лицо в судебное заседание не явилось, о времени и месте рассмотрения дела надлежащим образом уведомлено.

Представителем истца заявлено ходатайство о назначении по делу дополнительной экспертизы, представителем ответчика заявлено ходатайство о назначении повторной экспертизы.

Данные ходатайства судом отклонены, ввиду следующего.

В силу ч. 1 ст. 82 АПК РФ для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, арбитражный суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле.

Согласно ч. 1 ч. 2 ст. 87 АПК РФ при недостаточной ясности или полноте заключения эксперта, а также при возникновении вопросов в отношении ранее исследованных обстоятельств дела может быть назначена дополнительная экспертиза, проведение которой поручается тому же или другому эксперту. В случае возникновения сомнений в обоснованности заключения эксперта или наличия противоречий в выводах эксперта или комиссии экспертов по тем же вопросам может

быть назначена повторная экспертиза, проведение которой поручается другому эксперту или другой комиссии экспертов.

По смыслу указанной нормы права само по себе заявление лицом, участвующим в деле, ходатайства о назначении дополнительной или повторной экспертизы не создает обязанности суда по ее безусловному назначению. Реализация предусмотренного указанной нормой полномочия суда по назначению дополнительной или повторной экспертизы в связи с необходимостью исследования дополнительных вопросов и вытекает из принципа самостоятельности суда, который при рассмотрении конкретного дела устанавливает доказательства, оценивает их по своему внутреннему убеждению, основанному на их всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании.

Оценивая заключение эксперта № 222/16.1 от 28.02.2019, суд признал его допустимым доказательством, отсутствуют основания сомневаться в компетентности эксперта Даниеляна С.А., а также сомневаться в правильности выводов, сделанных экспертом.

В экспертном заключении № 222/16.1 от 28.02.2019 содержатся ответы на поставленные судом вопросы, заключение мотивировано, выводы экспертов ясны, обоснованы исследованными им обстоятельствами, содержат ссылки на представленные судом для производства экспертизы доказательства; выяснения дополнительных вопросов по делу не требуется с учетом наличия в материалах дела письменных пояснений эксперта.

Учитывая вышеизложенное, ходатайства представителя истца и ответчика о назначении по делу дополнительной и повторной экспертизы удовлетворению не подлежат.

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения сторон, оценив в порядке ст. 71 АПК РФ в совокупности все представленные в дело доказательства, суд считает заявленные требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, ООО «СЭД», Рогач С.А., Арутюнян С.А., Томашев В.Б., Ребик Е.А., Аветисян Ж.А., имеющие в общей долевой собственности нежилое здание - «Здание торгового центра» лит. «А1А2аа1а2» общей площадью 13154,0 кв.м., расположенное по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Мичурина, д. 2, совместно именуемые «стороны», заключили соглашением о разделе здания от 09.12.2013.

Согласно данному соглашению Рогач С.А. имеет в собственности:

- 1326/10000 доли в праве общей собственности на «Здание торгового центра» лит. «А1А2аа1а2» общей площадью 13154,0 кв.м., расположенного по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Мичурина, д. 2, на основании договора купли-продажи от 13.10.2011, Соглашения о перераспределении долей в праве собственности недвижимое имущество от 03.06.2013 что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 23 АЛ № 882709, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 06.08.2013, которые находятся в залоге;

- 1546/10000 доли в праве общей собственности на «Здание торгового центра» лит. «А1А2аа1а2» общей площадью 13154,0 кв.м., расположенного по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Мичурина, д. 2, на основании договора купли-продажи от 01.12.2012, соглашения о перераспределении долей в праве собственности на недвижимое имущество от 03.06.2013, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 23-АЛ № 882710, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 06.08.2013, которые находятся в залоге.

Согласно данному соглашению Аветисян Ж.А. имеет в собственности:

- 221/10000 доли в праве общей собственности на «Здание торгового центра» лит. «А1А2аа1а2» общей площадью 13154,0 кв.м., расположенного по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Мичурина, д. 2 на основании решения Армавирского городского суда к делу № 2-186/04 от 26.01.2004, решения Армавирского городского суда к делу № 2-186/04 от 17.02.2004, договора купли-продажи № 10 от 21.08.2004, соглашения об установлении (определении) долей в праве собственности на недвижимое имущество от 01.02.2006, решения Арбитражного суда Краснодарского края от 13.09.2006 по делу № А32-10309/2006, решения Арбитражного суда Краснодарского края от 02.06.2010 по делу № А32-4927/2010, соглашения о перераспределении долей в праве собственности на недвижимое имущество от 03.06.2013, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 23 АЛ № 882714,

выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 06.08.2013.

Согласно п. 2 соглашения стороны пришли к соглашению разделить вышеуказанное «Здание», находящееся в общей долевой собственности, а именно: Рогачу С.А. и Аветисян Ж.А. из «Здания торгового центра» лит. «А1А2аа1а2» общей площадью 13 154,0 кв.м., расположенного по адресу: 352900, Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Мичурина, д. 2, выделяется в общую долевую собственность здание общей площадью 2324,3 кв.м. с кадастровым номером 23:38:0105024:268, из которых:

- 875/1000 доли в общей долевой собственности принадлежит Рогачу С.А. и находится в залоге «НОМОС-БАНК» (ОАО) на основании договора об ипотеке (залоге недвижимости с физическим лицом) №КЛ 1/07-31-13 от 19.02.2013;

- 125/1000 доли в общей долевой собственности принадлежит Аветисян Ж.А.

Решением Армавирского городского суда Краснодарского края по делу № 2-4069/2014 от 30.12.2014 по исковому заявлению Рогач В.Н. к Рогач С.А. о разделе супружеского имущества, требования Рогач В.Н. удовлетворены, в собственность Рогач В.Н. выделено:

- нежилое здание, по адресу: г. Армавир, ул. Мичурина, 2/1, этажность 4, площадь 7662,7 кв.м., кадастровый номер:23:38:0105024:19;

- проходная нежилая, по адресу г. Армавир, ул. Мичурина, 2/1, этажность 1, площадь 42,3 кв.м., кадастровый номер 23-23-37/076/2012-780;

- земельный участок, для эксплуатации складов, по адресу г. Армавир, ул. Мичурина, 2/1, площадью 2511 м.кв., кадастровый номер 23:38:0105024:185;

- земельный участок, для эксплуатации здания цеха по адресу г. Армавир, ул. Мичурина, 2, площадь 5445 м.кв., кадастровый номер 23:38:0105024:119, общая долевая собственность 521/1000;

- нежилое здание, г. Армавир ул. Мичурина, 2, этажность 1, площадь 1310.1 кв.м., кадастровый номер 23:38:0105024:280, общая долевая собственность 662/1000;

- нежилое здание, г. Армавир ул. Мичурина, 2, этажность 1, площадь 2324.3 кв.м., кадастровый номер 23:38:0105024:268, общая долевая собственность 875/1000;

- нежилое здание, г. Армавир ул. Мичурина, 2, этажность 2, площадь 5229.9 кв.м., кадастровый номер:23:38:0105024:270, общая долевая собственность 333/100.

Как следует из выписки из ЕГРН, представленной в материалы дела, истцу принадлежит право общей долевой собственности (125/1000 доли) на нежилое здание, кадастровый номер 23:38:0405024:268, площадью 2321,3 кв.м., расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Армавир, ул. Мичурина, 2 (далее – спорное имущество, здание). Другим участником общей долевой собственности в отношении спорного нежилого здания, с долей 875/1000, является ответчик.

05.09.2018 истец направил в адрес ответчика предложение о разделе имущества, находящегося в долевой собственности, с учетом отраженного в техническом паспорте от 25.01.2014 инв. № 1035 раздела. Однако к предложенному сроку до 15.09.2018 ответчик не сообщил истцу о согласии с разделом имущества.

Истец считает, что поскольку ранее ему принадлежали помещения, расположенные на фасаде спорного здания, то при выделе его доли, ему необходимо передать в собственность помещения, расположенные на фасаде здания.

В ходе судебного разбирательства ответчик пояснил суду, что реальный раздел спорного нежилого здания не возможен без несоразмерного ущерба спорному недвижимому имуществу, находящемуся в общей собственности истца и ответчика, раздел приведет к невозможности использования здания по целевому назначению, существенному снижению его материальной ценности.

Из материалов дела усматривается, что между истцом, ответчиком, выступающими в качестве арендодателей, и ИП Нестеренко А.А., являющимся арендатором, был заключен договор аренды от 01.07.2014 (в редакции дополнительного соглашения от 27.12.2016) сроком на 5 лет, начиная с даты государственной регистрации договора аренды (п. 2.1.).

Таким образом, ответчик считает, что проведение работ по реконструкции здания может привести к изменению объемно-планировочных решений здания, возникновению препятствия к

его нормальному пользованию, в свою очередь ответчик, как арендодатель по договору аренды от 01.07.2014, не сможет выполнять условия вышеуказанного договора.

Так же ответчик пояснил, что оснований для передачи истцу помещений, расположенных на фасаде спорного нежилого здания, не имеется, поскольку соглашением о разделе здания от 09.12.2013 это не предусматривает.

В свою очередь истец в полном объеме поддержал заявленные требования и просил выделения в натуре его доли из общего имущества нежилого здания, кадастровый номер 23:38:0405024:268, площадью 2321,3 кв.м., расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Армавир, ул. Мичурина, 2.

При принятии решения суд руководствовался следующим.

Согласно п. 1 ст. 1 ГК РФ, гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений, неприкосновенности собственности, свободы договора, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты.

По правилам ч. 1, 2 ст. 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном Кодексом. В случаях, предусмотренных Кодексом, в арбитражный суд вправе обратиться и иные лица.

В силу ч. 1 ст. 8 ГК РФ одним из оснований возникновения гражданских прав и обязанностей является приобретение имущества по основаниям, допускаемым законом.

На основании п. 1, 2 ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В соответствии с п. 1, 2 ст. 244 ГК РФ имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

В силу ст. 252 ГК РФ 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 (п. 1 и 2). Выдел доли из общего имущества представляет собой переход части этого имущества в собственность участника общей собственности пропорционально его доле в праве общей собственности и прекращение для этого лица права на долю в общем имуществе.

По смыслу п. 3 ст. 252 ГК РФ 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.

Из положений абзаца 2 п. 3 ст. 252 ГК РФ суд вправе отказать в иске участнику долевой собственности о выделе его доли в натуре, если выдел невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности. Под таким ущербом следует понимать невозможность использования имущества по целевому назначению, существенное ухудшение его технического состояния либо снижение материальной или художественной ценности (например, коллекция картин, монет, библиотеки), неудобство в пользовании и т. п. (п. 35 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 6/8 (далее – постановление № 6/8).

В силу ч. 1 ст. 82 АПК РФ для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, арбитражный суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле.

В целях выяснения обстоятельств, входящих в предмет доказывания по делу, определением суда от 05.12.2018, по ходатайству истца, по делу назначена строительно-техническая экспертиза.

Производство экспертизы поручено Научно-производственному предприятию ООО «СтройТехЭкспертиза» эксперту Даниеляну С.А.

На разрешение эксперту судом поставлены следующие вопросы:

1) Имеется ли техническая возможность раздела здания с кадастровым номером 23:38:0405024:268, площадью 2321,3 кв.м., расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Армавир, ул. Мичурина, 2, с учетом предназначения?

2) При положительном ответе на первый вопрос разработать с учетом существующих строительных, санитарных, противопожарных и иных норм и правил возможные варианты раздела здания с кадастровым номером 23:38:0405024:268, площадью 2321,3 кв.м., расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Армавир, ул. Мичурина, 2, с учетом принадлежности Аветисян Ж.А. 125/1000 доли и Рогач В.Н. 875/1000 доли в праве общей собственности на здание и с учетом фактического пользования на момент раздела имущества.

3) В случае невозможности выдела идеальной доли определить варианты раздела указанных помещений с учетом размера долей истца и ответчика в общей долевой собственности с указанием необходимых работ и их стоимости для осуществления реального раздела с учетом необходимости соблюдения строительных норм и правил, требований об устройстве систем водоснабжения, отопления, вентиляции, канализации, энергоснабжения для эксплуатации помещений?

Как следует из заключения эксперта № 222/16.1 от 28.02.2019, отвечая на вопрос № 1, эксперт сделал следующий вывод: «Изучив принятые архитектурное, конструктивное и технологическое решения нежилого здания литер «АШ, а2» с кадастровым номером 23:38:0405024:268, общей площадью 2324,3 кв.м, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Армавир, ул. Мичурина, 2, эксперт приходит к выводу, что произвести раздел указанного здания между совладельцами Аветисян Ж.А. и Рогач В.Н. в точном соответствии с идеальными долями сторон в праве общей долевой собственности на здание, с учетом его предназначения технически возможно».

Отвечая на второй и третий вопросы, поставленные судом, эксперт указал следующее: «На усмотрение суда экспертом разработаны и представлены два технически возможных варианта раздела нежилого одноэтажного здания литер «АШ, а2» с кадастровым номером 23:38:0405024:268, общей площадью 2324,3 кв.м, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Армавир, ул. Мичурина, 2, между совладельцами Аветисян Ж.А. и Рогач В.Н. в точном соответствии с идеальными долями сторон в праве общей долевой собственности на здание и с учетом действующих строительных, санитарных и противопожарных норм и правил, заключающиеся в следующем.

Вариант № 1.

Аветисян Ж.А. предполагается выделить изолированную часть №1, нежилого здания с кадастровым номером 23:38:0405024:268: литер «АШ», 1-й этаж, помещение № 98/1, коридор, площадью 13,2 м; литер «АШ», 1-й этаж, помещение № 99/1, торговый зал, площадью 273,3 м; литер «АШ», 1-й этаж, помещение № 99/2, санузел, площадью 4,0 м².

Итого: общая площадь изолированной части №1, нежилого здания с к/н 23:38:0405024:268 составит 290,5 кв.м, что соответствует площади причитающейся на ее идеальные 125/1000 доли в праве общей долевой собственности на указанное здание.

Рогач В.Н. предполагается выделить изолированную часть №2, нежилого здания с кадастровым номером 23:38:0405024:268: литер «АШ», 1 этаж, помещение № 98, коридор, площадью 14,9 м; литер «АШ», 1 этаж, помещение № 99, торговый зал, площадью 1 501,7 м; литер «АШ», 1 этаж, помещение № 100, кабинет, площадью 9,7 м; литер «АШ», 1 этаж, помещение № 101, склад, площадью 256,8 м; литер «АШ», 1 этаж, помещение № 102, сервисный центр, площадью 36,8 м; литер «АШ», 1 этаж, помещение № 103, кабинет, площадью 13,6 м; литер «АШ», 1 этаж, помещение № 104, коридор, площадью 39,5 м; литер «АШ», 1 этаж, помещение № 105, электрощитовая, площадью 8,6 м; литер «АШ», 1 этаж, помещение № 106, бойлерная, площадью 1,6 м; литер «АШ», 1 этаж, помещение № 107, умывальная, площадью 3,9 м; литер «АШ», 1 этаж, помещение № 108, туалет, площадью 1,0 м; литер «АШ», 1 этаж, помещение № 109, туалет, площадью 1,0 м; литер «АШ», 1 этаж, помещение № 110, туалет, площадью 1,0 м; литер «АШ», 1 этаж, помещение № 111, туалет, площадью 1,0 м; литер «АШ», 1-й этаж, помещение № 112, умывальная, площадью 3,8 м; литер «АШ», 1-й этаж, помещение № 113, столовая, площадью 21,1 м; литер «АШ», 1-й этаж, помещение № 114, раздевалка, площадью 14,5

м; литер «АШ», 1-й этаж, помещение № 115, раздевалка, площадью 14,2 м; литер «АШ», 1-й этаж, помещение № 116, кабинет, площадью 10,5 м; литер «АШ», 1-й этаж, помещение № 117, кабинет, площадью 12,8 м; литер «АШ», 1-й этаж, помещение № 118, кабинет, площадью 18,5 м; литер «АШ», 1-й этаж, помещение № 119, касса, площадью 5,9 м; литер «АШ», 1-й этаж, помещение № 120, сервесная, площадью 4,6 м; литер «а2», 1-й этаж, помещение № 121, разгрузочная, площадью 36,8 м.

Итого: общая площадь изолированной части №2, нежилого здания с к/н 23:38:0405024:268 составит 2 033,8 кв.м, что соответствует площади причитающейся на ее идеальные 875/1000 доли в праве общей долевой собственности на указанное здание.

Вариант № 2.

Аветисян Ж.А. предполагается выделить изолированную часть №1, нежилого здания с кадастровым номером 23:38:0405024:268: литер «АШ», 1-й этаж, помещение № 99/1, торговый зал, площадью 278,5 м; литер «АШ», 1-й этаж, помещение № 99/2, коридор, площадью 4,0 м; литер «АШ», 1-й этаж, помещение № 99/3, коридор, площадью 4,0 м; литер «АШ», 1-й этаж, помещение № 99/4, санузел, площадью 4,0 м.

Итого: общая площадь изолированной части №1, нежилого здания с к/н 23:38:0405024:268 составит 290,5 кв.м, что соответствует площади причитающейся на ее идеальные 125/1000 доли в праве общей долевой собственности на указанное здание.

Рогач В.Н. предполагается выделить изолированную часть №2, нежилого здания с кадастровым номером 23:38:0405024:268: литер «АШ», 1-й этаж, помещение № 98, коридор, площадью 28,1 м; литер «АШ», 1-й этаж, помещение № 99, торговый зал, площадью 1 567 м; литер «АШ», 1-й этаж, помещение № 100, кабинет, площадью 9,7 м; литер «АШ», 1-й этаж, помещение № 101, склад, площадью 256,8 м; литер «АШ», 1-й этаж, помещение № 102, сервисный центр, площадью 36,8 м; литер «АШ», 1-й этаж, помещение № 103, кабинет, площадью 13,6 м; литер «АШ», 1-й этаж, помещение № 104, коридор, площадью 24,2 м; литер «АШ», 1-й этаж, помещение № 105, электрощитовая, площадью 8,6 м; литер «АШ», 1-й этаж, помещение № 106, бойлерная, площадью 1,6 м; литер «АШ», 1-й этаж, помещение № 107, умывальная, площадью 3,9 м; литер «АШ», 1-й этаж, помещение № 108, туалет, площадью 1,0 м; литер «АШ», 1-й этаж, помещение № 109, туалет, площадью 1,0 м; литер «АШ», 1-й этаж, помещение № 110, туалет, площадью 1,0 м; литер «АШ», 1-й этаж, помещение № 111, туалет, площадью 1,0 м; литер «АШ», 1-й этаж, помещение № 112, умывальная, площадью 3,8 м; литер «АШ», 1-й этаж, помещение № 113, столовая, площадью 21,1 м; литер «АШ», 1-й этаж, помещение № 114, раздевалка, площадью 17,8 м; литер «а2», 1-й этаж, помещение № 121, разгрузочная, площадью 36,8 м.

Итого: общая площадь изолированной части №2, нежилого здания с к/н 23:38:0405024:268 составит 2 033,8 кв.м, что соответствует площади причитающейся на ее идеальные 875/1000 доли в праве общей долевой собственности на указанное здание.»

Эксперт Даниелян С.А., вызванный в судебное заседание для дачи пояснений, в порядке ст. 87.1 АПК РФ, сообщил суду, что вариант № 1 не предусматривает выделение Аветисян Ж.А. вспомогательных помещений, ввиду того, что при варианте № 1 предполагается передать Аветисян Ж.А. часть помещения, используемого как торговая площадь.

Вместе с тем, вариант № 2 предполагает выделение обоим совладельцам помещений, имеющих назначение основное (торговая площадь), а также вспомогательных помещений.

Также эксперт Даниелян С.А. пояснил, что заключение эксперта содержит локальный сметный расчет № 1, из которого следует, что общая сметная стоимость ремонтно-строительных работ, применительно к варианту раздела № 1, составляет 2 888 313,08 руб., при этом, согласно локальному сметному расчету № 2 общая сметная стоимость ремонтно-строительных работ, применительно к варианту раздела № 2, составляет 2 748 216,25 руб.

Заключение эксперта является одним из доказательств, оцениваемых судом, и должно быть получено с соблюдением требований, предусмотренных статьями 82 – 87 АПК РФ.

Требования к содержанию заключения эксперта или комиссии экспертов установлены ст. 25 Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

Представленное суду заключение эксперта № 222/16.1 от 28.02.2019 подписано экспертом, удостоверено печатью экспертного учреждения и соответствует установленным ст. 25 Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной

деятельности в Российской Федерации» требованиям, эксперт под подписку предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

Признаков недостоверности, неясности и неполноты заключения экспертов судом не установлено.

Согласно ст. 64 АПК РФ доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном настоящим Кодексом и другими федеральными законами порядке сведения о фактах, на основании которых арбитражный суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела.

В качестве доказательств допускаются письменные и вещественные доказательства, объяснения лиц, участвующих в деле, заключения экспертов, консультации специалистов, показания свидетелей, аудио- и видеозаписи, иные документы и материалы. Не допускается использование доказательств, полученных с нарушением федерального закона.

Согласно ст. 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Доказательство признается арбитражным судом достоверным, если в результате его проверки и исследования выясняется, что содержащиеся в нем сведения соответствуют действительности. Каждое доказательство подлежит оценке арбитражным судом наряду с другими доказательствами. Никакие доказательства не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы.

Результаты оценки доказательств суд отражает в судебном акте, содержащем мотивы принятия или отказа в принятии доказательств, представленных лицами, участвующими в деле, в обоснование своих требований и возражений.

Оценив заключение эксперта № 222/16.1 от 28.02.2019 в совокупности с другими доказательствами, содержащимися в материалах дела, суд не находит оснований сомневаться в компетентности и беспристрастности эксперта Даниеляна С.А., а также сомневаться в правильности выводов, сделанных экспертом.

На основании вышеизложенного, заключение экспертизы № 222/16.1 от 28.02.2019, выполненное ООО «СтройТехЭкспертиза» экспертом Даниеляном С.А. принимается судом в качестве надлежащего доказательства по делу.

Оценивая варианты раздела спорного нежилого здания, предложенные экспертом, суд исходил из следующего.

Вариант № 1 не предусматривает выделение Аветисян Ж.А. вспомогательных помещений, ввиду того, что при варианте № 1 предполагается передать Аветисян Ж.А. часть помещения, используемого как торговая площадь.

Реализация вышеуказанного варианта раздела может привести к нарушению прав и законных интересов Аветисян Ж.А., в связи с возникновением ситуации, при которой в отсутствие вспомогательных помещений обслуживание основного помещения может стать затруднительным.

Кроме того, согласно локальному сметному расчету № 1 общая сметная стоимость ремонтно-строительных работ, производство которых необходимо для реализации варианта раздела № 1, составляет 2 888 313,08 руб.

Суд считает, что вариант № 1 в значительной степени ущемит права ответчика, поскольку приведет к неудобствам при использовании спорного нежилого здания ввиду существенного непропорционального (относительно размеров долей совладельцев) распределения его фасадной части.

Также, вариант № 1 предполагает непропорциональный выдел в пользу истца помещений, используемых как торговые помещения, имеющие значительно большую стоимость (коммерческую привлекательность с точки зрения фактического использования спорного нежилого здания), чем вспомогательные.

В свою же очередь, вариант № 2 предполагает выделение обоим совладельцам помещений, имеющих назначение основное (торговая площадь), а также вспомогательных помещений, согласно локальному сметному расчету № 2 общая сметная стоимость ремонтно-строительных

работ, производство которых необходимо для реализации варианта раздела № 1, составляет 2 748 216,25 руб., что ниже стоимости по варианту № 1.

При таких обстоятельствах, суд считает, что вариант раздела № 2, предложенный экспертом, позволит продолжить эксплуатацию спорного нежилого здания после его реального раздела, а также обеспечит соблюдение баланса интересов совладельцев спорного нежилого здания.

Доводы представителей истца о том, что вариант раздела № 1, предложенный экспертом, наиболее справедлив, поскольку ранее Аветисян Ж.А. принадлежали помещения, расположенные на фасаде спорного нежилого здания, не находят своего подтверждения в материалах дела.

Согласно п. 1 ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений. Обязанность доказывания обстоятельств, послуживших основанием для принятия государственными органами, органами местного самоуправления, иными органами, должностными лицами оспариваемых актов, решений, совершения действий (бездействия), возлагается на соответствующий орган или должностное лицо.

При этом, суд учел, что соглашение от 09.12.2013, которое является для совладельцев правоустанавливающим документом в отношении спорного нежилого здания, не содержит условий о предоставлении каких-либо приоритетов совладельцам при реализации их прав на выдел своей доли (раздел здания).

Опровергающих доводов, против выбора варианта № 2, предложенного экспертом, лицами, участвующие в деле, суду не представлено.

Кроме того, по смыслу п. 37 постановления № 6/8, суд в каждом конкретном случае учитывает фактически сложившийся порядок пользования имуществом, который может не соответствовать точно долям в праве общей собственности, нуждаемость каждого собственника в этом имуществе и реальную возможность совместного пользования.

Целью раздела является прекращение общей собственности и обеспечение возможности бывшим сособственникам максимально беспрепятственно самостоятельно владеть, пользоваться и распоряжаться выделенным имуществом с учетом его целевого назначения, нуждаемости и заинтересованности в нем.

При наличии в общей собственности нескольких объектов раздел объектов в натуре может быть признан обоснованным, если судом установлена невозможность по каким-либо причинам выдела каждому из участников общей собственности самостоятельных объектов из числа имеющихся.

Принудительный раздел имущества судом не исключает, а, напротив, предполагает, что сособственники не достигли соглашения и раздел производится вопреки желанию кого-либо из них, а при определенных условиях возможен не только раздел вопреки воле одного из сособственников, но и выплата ему денежной компенсации вместо его доли в имуществе («Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2018)» утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.12.2018).

Замечания сторон в отношении выводов экспертного заключения не влекут его исключения из числа доказательств по делу. Представленное экспертное заключение недействительным не признано, в надлежащем порядке стороны его не оспорили.

Суд исходит из того, что при разделе здания, прежде всего, подлежит учету размер долей в праве общей собственности каждого из совладельцев данного имущества. При разделе суд учитывает размер долей, функциональное назначения помещений, наличие технической возможности раздела помещений по конкретному варианту.

Судебные расходы, состоящие из расходов по государственной пошлине, подлежат отнесению на ответчика в соответствии с правилами ст. 110 АПК РФ.

Судом при рассмотрении настоящего дела исследованы подлинники и (или) надлежаще заверенные копии представленных письменных доказательств.

Суд, на основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 110, 167–170, 176 АПК РФ,

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении ходатайства ИП Аветисян Ж. А. о назначении по делу дополнительной экспертизы - отказать.

В удовлетворении ходатайства ИП Рогач В. Н. о назначении повторной экспертизы - отказать.

Исковые требования удовлетворить.

Выделить в собственность Аветисян Жасмены Александровны в счет доли 125/1000 в общей долевой собственности на нежилое здание, площадью 2321,3, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Армавир, ул. Мичурина, 2, кадастровый номер 23:38:0105024:268, изолированную часть № 1 площадью 290,5 кв.м., состоящую из:

- литер «АШ», 1-й этаж, помещение № 99/1, торговый зал площадью 278,5 кв.м.;
- литер «АШ», 1-й этаж, помещение № 99/2, коридор площадью 4,0 кв.м.;
- литер «АШ», 1-й этаж, помещение № 99/3, коридор площадью 4,0 кв.м.;
- литер «АШ», 1-й этаж, помещение № 99/4, санузел площадью 4,0 кв.м.

Выделить в собственность Рогач Веры Николаевны в счет доли 875/1000 в общей долевой собственности на нежилое здание, площадью 2324,3 кв.м., расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Армавир, ул. Мичурина, 2, кадастровый номер 23:38:0105024:268, изолированную часть № 2 площадью 2 033,8 кв.м., состоящую из:

- литер «АШ», 1-й этаж, помещение № 98, коридор площадью 28,1 кв.м.;
- литер «АШ», 1-й этаж, помещение № 99, торговый зал площадью 1 567,0 кв.м.;
- литер «АШ», 1-й этаж, помещение № 100, кабинет площадью 9,7 кв.м.;
- литер «АШ», 1-й этаж, помещение № 101, склад площадью 256,8 кв.м.;
- литер «АШ», 1-й этаж, помещение № 102, сервисный центр площадью 36,8 кв.м.;
- литер «АШ», 1-й этаж, помещение № 103, кабинет площадью 13,6 кв.м.;
- литер «АШ», 1-й этаж, помещение № 104, коридор площадью 24,2 кв.м.;
- литер «АШ», 1-й этаж, помещение № 105, электрощитовая площадью 8,6 кв.м.;
- литер «АШ», 1-й этаж, помещение № 106, бойлерная площадью 1,6 кв.м.;
- литер «АШ», 1-й этаж, помещение № 107, умывальная площадью 3,9 кв.м.;
- литер «АШ», 1-й этаж, помещение № 108, туалет площадью 1,0 кв.м.;
- литер «АШ», 1-й этаж, помещение № 109, туалет площадью 1,0 кв.м.;
- литер «АШ», 1-й этаж, помещение № 110, туалет площадью 1,0 кв.м.;
- литер «АШ», 1-й этаж, помещение № 111, туалет площадью 1,0 кв.м.;
- литер «АШ», 1-й этаж, помещение № 112, умывальная площадью 3,8 кв.м.;
- литер «АШ», 1-й этаж, помещение № 113, столовая площадью 21,1 кв.м.;
- литер «АШ», 1-й этаж, помещение № 114, раздевалка площадью 17,8 кв.м.;
- литер «АШ», 1-й этаж, помещение № 121, разгрузочная площадью 36,8 кв.м.

Возвратить с депозитного счета Арбитражного суда Краснодарского края ИП Аветисян Жасмене Александровне денежные средства, перечисленные за проведение судебной экспертизы в сумме 800 руб., на основании дополнительного заявления с предоставлением банковских реквизитов.

Взыскать с ИП Рогач Веры Николаевны в пользу ИП Аветисян Жасмены Александровны судебные расходы по уплате государственной пошлины в сумме 6000 рублей, а также расходы по оплате экспертизы в сумме 31200 рублей.

Настоящее решение вступает в законную силу по истечении одного месяца со дня его изготовления в полном объеме, если не будет подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия. Апелляционная и кассационная жалобы подаются через Арбитражный суд Краснодарского края.

Судья

Ю.В. Любченко