



**РЕШЕНИЕ**  
**Именем Кыргызской Республики**

04 мая 2017 года

город Бишкек

**Ленинский районный суд города Бишкек**

в составе председательствующего Жумабаевой Ж.К.,  
при секретаре Чотоевой М.А., переводчика Карабековой Н.А.,  
с участием истца представителя истца Гелесхановой Ж.С. – Ниязовой М. действующей  
по доверенности, представителей ответчика Шидаева И.Р. – Шидаева Р.Г., Супатаева  
М.А. действующие по доверенности, представителя третьего лица БУ «Токмок  
Пансион» - Султанбаева Б.М. действующего по доверенности,  
*рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению*  
Гелесхановой Жайран Султановны к ОАО «АКБ Кыргызстан», Шидаеву Исе  
Рамзановичу о признании сделки состоявшейся, применении последствий  
недействительности ничтожной сделки и взыскании суммы.

**У С Т А Н О В И Л:**

Гелесханова Ж.С. обратилась в суд с иском заявлением к ОАО «АКБ Кыргызстан», Шидаеву И.Р. о признании сделки состоявшейся, применении последствий недействительности ничтожной сделки и о взыскании суммы, указывая, что 31 мая 2006 года между Первомайским филиалом ОАО «АКБ Кыргызстан» и Гелесхановой Жайран Султановной, был заключен договор аренды с последующим выкупом. Согласно условиям заключенного договора «Арендодатель» (Первомайский филиал ОАО «АКБ Кыргызстан») передал «Арендодателю» (Гелесхановой Ж.С.) во временное владение и пользование с последующим выкупом недвижимое имущество, а именно: производственную базу со всеми находящимися на данном участке сооружениями и строениями полезной площадью 654,5 кв.м. находящаяся по адресу: г. Бишкек, ул. Гагарина, 139 а; и недостроенный административно-бытовой комплекс, расположенный по адресу: г. Бишкек, ул. Гагарина, 139. В соответствии с п. 1.4. вышеуказанного договора аренды, арендованная недвижимость переходит в собственность «Арендодателя» по истечении срока аренды при условии внесения «Арендатором» всей обусловленной договором выкупной цены. Согласно п. 3.1. вышеуказанного договора покупная стоимость объектов недвижимости установлена в 1600000 (один миллион шестьсот тысяч) сомов и 698 734,73 (шестьсот девяносто восемь тысяч семьсот тридцать четыре) сомов. Данная стоимость объекта уплачена истцом полностью, о чем свидетельствуют квитанции об оплате, приложенные к настоящему заявлению. Таким образом, со стороны Гелесхановой Ж.С. все обязательства по договору были надлежащим образом исполнены, еще в октябре 2006 года. Имеется также акт приема -передачи приобретенного в собственность недвижимого имущества от 31.05.2006 года. В виду того, что п. 1.4. договора предусмотрено, что в собственность Гелесхановой Ж. объект перейдет лишь только после истечения срока аренды, то есть только после 31.05.2016 года, все эти годы истец ожидала истечения срока аренды. Однако, когда наступило время регистрации



права собственности, возникшего в силу Договора аренды с последующим выкупом, заключенного от 31 мая 2006 года между Первомайским филиалом ОАО «АКБ Кыргызстан» и Гелесхановой Ж.С., истине стало известно, что приобретенные ею объекты недвижимости: 1) по адресу: г. Бишкек, ул. Гагарина, 139а принадлежит на праве собственности Шидаеву Исе Рамзановичу на основании договора купли-продажи от 10 ноября 2006 года, заключенного с ОАО АКБ «Кыргызстан», 2) по адресу: г. Бишкек, ул. Гагарина 139 ОАО АКБ «Кыргызстан» продал Шидаеву Исе Рамзановичу, который, в свою очередь, 09.08.2008 года Учреждению «Токмок пансион». Таким образом, несмотря на то, что договор купли-продажи спорных объектов между Гелесхановой Ж. и ОАО АКБ «Кыргызстан» состоялся 31 мая 2006 года, ОАО «АКБ Кыргызстан», по неизвестным нам причинам передал право собственности на указанные объекты Шидаеву И., тем самым ОАО АКБ «Кыргызстан» уклонился от исполнения своих обязательств по передаче в собственность Гелесхановой Ж. Шидаев И. фактически не приобретал спорные объекты и не вступал в права собственника. Принимая во внимание то обстоятельство, что право собственности на объект недвижимости по адресу: г. Бишкек, ул. Гагарина, 139 перешло третьему лицу на основании возмездной сделки - договора купли-продажи, в соответствии с ч.2 ст.184 ГК КР при недействительности сделки, каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) - возместить его стоимость в деньгах, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом. Таким образом, считает, что с Шидаева И. в пользу Гелесхановой Ж. подлежит взысканию денежная сумма в размере 10 006 035 (десять миллионов шесть тысяч тридцать пять) сомов, полученная от продажи принадлежащего Гелесхановой Ж. объекта по адресу: г. Бишкек, ул. Гагарина, 139. Просит признать состоявшимся заключенный 31 мая 2006 года между ОАО АКБ «Кыргызстан» и Гелесхановой Жайран Султановной договор аренды с последующим выкупом нежилых помещений, производственная база со всеми находящимися на данном участке сооружениями и строениями полезной площадью 654,5 кв.м., находящаяся по адресу: г. Бишкек, ул. Гагарина 139 а; и недостроенный административно-бытовой комплекс, расположенный по адресу: г. Бишкек, ул. Гагарина 139. Признать право собственности за Гелесхановой Ж.С. на недвижимое производственная база со всеми находящимися на данном участке сооружениями и строениями полезной площадью 654,5 кв.м., находящаяся по адресу: г. Бишкек, ул. Гагарина 139 идентификационный код 1-01-06-0035-0395. Применить последствия недействительности ничтожной сделки к Договору купли-продажи недвижимого имущества - производственная база со всеми находящимися на данном участке сооружениями и строениями полезной площадью 654,5 кв.м., находящаяся по адресу: г. Бишкек, ул. Гагарина 139 а; заключенному 10.11.2006 года между ОАО «АКБ Кыргызстан» и Шидаевым Исой Рамзановичем, удостоверенным частным нотариусом Ленинского района города Бишкек Кошоковой Г.Ж. в реестре № 4160. Признать недействительным договор купли-продажи недвижимого имущества - производственная база со всеми находящимися на данном участке сооружениями и строениями полезной площадью 654,5 кв.м., находящаяся по адресу: г. Бишкек, ул. Гагарина 139а; заключенному 10.11.2006 года между ОАО «АКБ Кыргызстан» и Шидаевым Исой Рамзановичем, удостоверенным частным нотариусом Ленинского района города Бишкек Кошоковой Г.Ж. в реестре № 4160. Применить последствия недействительности ничтожной сделки к договору купли-продажи недвижимого имущества - недостроенный административно-бытовой комплекс, расположенный по адресу: г. Бишкек, ул. Гагарина 139, заключенному 10.11.2006 года между ОАО «АКБ Кыргызстан» и Шидаевым Исой Рамзановичем, удостоверенным частным



нотариусом Ленинского района города Бишкек Кошоковой Г.Ж. в реестре № 4161. Признать недействительным договор купли-продажи недвижимого имущества - недостроенный административно-бытовой комплекс, расположенный по адресу: г. Бишкек, ул. Гагарина, 139, заключенному 10.11.2006 года между ОАО «АКБ Кыргызстан» и Шидаевым Исой Рамзановичем, удостоверенным частным нотариусом Ленинского района города Бишкек Кошоковой Г.Ж. в реестре №4161. Взыскать с Шидаева И.Р. в пользу Гелесхановой Ж.С. денежную сумму в размере 10 006 035 (десять миллионов шесть тысяч тридцать пять) сомов.

В ходе судебного разбирательства представитель истца Ниязова М. уточнила искимые требования, просит признать ничтожной сделку - договор купли-продажи недвижимого имущества - производственная база со всеми находящимися на данном участке сооружениями и строениями полезной площадью 654,5 кв.м., находящаяся по адресу: г. Бишкек, ул. Гагарина 139 а; заключенным 10.11.2006 года между ОАО «АКБ Кыргызстан» и Шидаевым Исой Рамзановичем, удостоверенным частным нотариусом Ленинского района города Бишкек Кошоковой Г.Ж. в реестре №4160. Применить последствия недействительности ничтожной сделки. Признать недействительным договор купли-продажи недвижимого имущества - производственная база со всеми находящимися на данном участке сооружениями и строениями полезной площадью 654,5 кв.м., находящаяся по адресу: г. Бишкек, ул. Гагарина 139 а; заключенным 10.11.2006 года между ОАО «АКБ Кыргызстан» и Шидаевым Исой Рамзановичем, удостоверенным частным нотариусом Ленинского района города Бишкек Кошоковой Г.Ж. в реестре № 4160. Привести стороны в первоначальное положение. Признать состоявшимся (действительным) заключенный 31 мая 2006 года между ОАО АКБ «Кыргызстан» и Гелесхановой Ж.С. договор аренды с последующим выкупом нежилых помещений производственная база со всеми находящимися на данном участке сооружениями и строениями полезной площадью 654,5 кв.м., находящаяся по адресу: г. Бишкек, ул. Гагарина, 139 а, идентификационный код 1-01-06-0035-0395. Признать ничтожной сделку- договор купли-продажи недвижимого имущества - недостроенный административно-бытовой комплекс, расположенный по адресу: г. Бишкек, ул. Гагарина 139, заключенным 10.11.2006 года между ОАО «АКБ Кыргызстан» и Шидаевым Исой Рамзановичем, удостоверенным частным нотариусом Ленинского района города Бишкек Кошоковой Г.Ж. в реестре № 4161. Признать недействительным договор купли-продажи недвижимого имущества - недостроенный административно-бытовой комплекс, расположенный по адресу: г. Бишкек, ул. Гагарина 139, заключенным 10.11.2006 года между ОАО «АКБ Кыргызстан» и Шидаевым Исой Рамзановичем, удостоверенным частным нотариусом Ленинского района города Бишкек Кошоковой Г.Ж. в реестре №4161.

Представитель истца Ниязова М. в судебном заседании уточненные искимые требования поддержала, пояснила суду, что согласно п.1.4. и 3.4. договора аренды с последующим выкупом от 31.05.2006 года, арендная недвижимость переходит в собственность арендатора по истечении срока аренды при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены. Настоящий договор вступает в силу с момента его нотариального удостоверения и государственной регистрации, прекращается с исполнением обязательств по оплате арендной платы и выкупной цены согласно установленного графика погашения. Согласно графика погашения стоимости нежилых помещений от 31.05.2006 года, с 31.05.2006 года до



31.05.2016 года. В связи с чем считает, что процессуальный срок исковой давности не пропущен. Просила удовлетворить в полном объеме.

Представители ответчика Шидаева И.Р. – Шидаев Р.Г., Супатаев М.А. в судебном заседании иск не признали, пояснили суду, что помимо того, что истцом пропущен процессуальный срок для подачи иска, п.п.8.3. п.8 договора аренды, заключенный между ОАО «АБК Кыргызстан» и Гелесхановой Ж. от 31.05.2006 года договор вступает в силу с момента его нотариального удостоверения и государственной регистрации, прекращается с исполнением обязательств по оплате арендной платы и выкупной цены согласно установленного графика погашения. Однако данный договор аренды не был нотариально удостоверен и зарегистрирован в органах государственной регистрации. Соответственно не вступил в законную силу. Договор аренды заключенный между ОАО «АБК Кыргызстан» и Гелесхановой Ж. от 31.05.2006 года и договора купли-продажи заключенного между ОАО «АБК Кыргызстан» и Шидаевым И.Р. от 10.11.2006 года, арендодателем и продавцом выступает АКБ Кыргызстан в лице председателя Саргашкаевой Э.А.. Родной брат истицы Крымсултанов З.С., являлся председателем СМК «Фрунзенец», а истец Гелесханова Ж. родная его сестра, работала бухгалтером. Крымсултанов З.С. был в очень хороших отношениях с отцом ответчика Шидаевым Р.Г. 29.09.2004 года Крымсултанов З. по расписке взял деньги у Шидаева Р.Г. в размере 50 000 долларов США на один год под строительство жилого дома в микрорайоне Асанбай г. Бишкек под 50% годовых. Крымсултанов З.С. предложил Шидаеву Р.Г. вместо возврата денег 4 квартиры встроившемся доме в мкр. Асанбай г. Бишкек по выгодной цене. Просили в удовлетворении искового заявления отказать.

В зал судебного заседания ответчик ОАО «АБК Кыргызстан», третьи лица БГУ по ЗРПНИ, Государственная нотариальная контора Ленинского района г.Бишкек, частные нотариусы Алсеитова Д.Ч., Кошокова Г.Ж. не явились, хотя были извещены надлежащим образом о дне и времени судебного заседания, причины неявки суду не сообщили.

В предыдущих судебных заседаниях представители ОАО АКБ Кыргызстан иск не признали, пояснили суду, что все документы в связи с истечением срока хранения уничтожены, просили отказать в удовлетворении иска.

Представитель БГУ по ЗРПНИ – Дегенбаев К. в предыдущем судебном заседании, иск не признал, пояснил суду, что согласно архивным данным право собственности за спорным недвижимым имуществом расположенным по адресу г. Бишкек, ул. Гагарина 139а, зарегистрировано за Шидаевым И.Р. на основании договора от 10.11.2006 года, а на спорное недвижимое имущество расположенное по адресу г. Бишкек, ул. Гагарина д.139 зарегистрировано право собственности за учреждением «Токмок пансион» на основании договора купли-продажи с уплатой цены в рассрочку от 9.04.2008 года. Договор аренды с последующим выкупом от 31.05.2006 года в установленном порядке не зарегистрирован. Кроме того, отметил, что в соответствии со ст. 31 Закона Кыргызской Республики «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», все физические и юридические лица считаются знающими об обязательности государственной регистрации прав на недвижимое имущество, производимой в соответствии с законодательством Кыргызской Республики, независимо от того, знают ли они в действительности об этом либо нет. В связи с чем просил отказать в удовлетворении иска.

В предыдущем судебном заседании представитель государственной нотариальной конторы Ленинского района г. Бишкек – разрешения вопроса оставила на усмотрения суда.

Выслушав мнение сторон, суд признает причину неявки ответчика ОАО АКБ «Кыргызстан», третьих лиц неуважительными и считает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.



Выслушав пояснения сторон, изучив материалы дела, оценив представленные суду доказательства, суд приходит к следующему.

В силу пункта 1 статьи 176 ГК Кыргызской Республики, сделка в письменной форме должна быть совершена путем составления документа, выражающего ее содержание и подписанного лицом или лицами, совершающими сделку, или должным образом уполномоченными ими лицами.

Согласно статьи 181 ГК Кыргызской Республики, несоблюдение нотариальной формы сделки или требований о государственной регистрации сделки и прав, вытекающих из сделки, влечет ее недействительность. Такая сделка считается ничтожной, а право - недействительным. Если одна из сторон полностью или частично исполнила сделку, требующую нотариального удостоверения, а другая сторона уклоняется от нотариального оформления сделки, суд вправе по требованию исполнившей сделку стороны признать сделку действительной. В этом случае последующее нотариальное оформление сделки не требуется. Если сделка, требующая государственной регистрации сделки или права, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о принудительной регистрации сделки (права). В этом случае сделка (право) регистрируется в соответствии с решением суда.

Согласно статьи 172 ГК Кыргызской Республики, к односторонним сделкам соответственно применяются общие положения об обязательствах и о договорах (раздел III настоящего Кодекса), поскольку это не противоречит законодательству, природе и существу сделки.

В соответствии со статьей 542 ГК Кыргызской Республики, по договору имущественного найма (аренды) наймодаделец обязуется предоставить нанIMATEлю имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Согласно статьи 543 ГК Кыргызской Республики, в имущественный наем могут быть переданы земельные участки, участки недр и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (не потребляемые вещи).

В силу статьи 545 ГК Кыргызской Республики, договор имущественного найма должен быть заключен в письменной форме.

Согласно договору аренды с последующим выкупом от 31 мая 2006 года, заключенного между ОАО «АКБ Кыргызстан» (арендодатель) и Гелесхановой Ж.С. (арендатор), арендодатель обязуется передать арендатору во временное владение и пользование с последующим выкупом, производственную базу со всеми находящимися на данном участке сооружениями и строениями полезной площадью 654,5 кв.м., находящаяся по адресу: г. Бишкек, ул. Гагарина 139а, принадлежащую на праве собственности ОАО «АКБ Кыргызстан», недостроенный административно-бытовой комплекс, расположенный по адресу: г. Бишкек, ул. Гагарина 139, принадлежащий на праве собственности ОАО «АКБ Кыргызстан». Согласно п.3.1. данного договора недвижимость, передаваемая в аренду с последующим выкупом, производственная база со всеми находящимися на данном участке сооружениями и строениями полезной площадью 654,5 кв.м., оценивается в сумме 1 600 000 сом, недостроенный административно-бытовой комплекс, оценивается в сумме 698 734,73 сом.

Пунктами 1.3, 1.4 договора аренды арендодатель передает, а арендатор принимает арендуемую недвижимость согласно акту приема-передачи, являющейся неотъемлемой частью настоящего договора. Арендованная недвижимость переходит в собственность арендатора по истечении срока аренды при условии внесения Арендатором всей обусловленной договором выкупной цены.



Согласно приложению №1 к договору аренды с последующим выкупом от 31 мая 2006 года - график погашения стоимости нежилых помещений с 31.05.2006 года до 31.05.2016 года.

Судом установлено, что Гелесхановой Ж. была оплачена покупная стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу г. Бишкек ул. Гагарина 139-139а, что подтверждается квитанциями на взнос наличными на сумму 2 385 532 сом 37 тыйын, а также истец с 2006 года по настоящее время фактически владеет и пользуется нежилым помещением по адресу г. Бишкек ул. Гагарина 139 а., несет бремя его содержания.

Как видно из Акта приема-передачи от 31 мая 2006 года, ОАО АКБ «Кыргызстан» передал, а Гелесханова Ж. С. приняла нежилое помещение производственную базу Лит-А.-нежилые помещения площ.211,3 кв.м; Лит.Г.-склады площ.291,4 кв.м; Лит.В.-нежилые помещения, площ.151,8 кв.м, расположенные на земельном участке мерою 6837 кв.м, с ограждением и воротами. Кроме этого в состав переданного имущества вошли служебные помещения общ.площадью-1326,3 кв.м (цеха, склады, навесы, баня, уборная, котельная и др.) находящаяся по адресу г.Бишкек ул. Гагарина 139 а. На момент подписания Акта покупатель оплатил за нежилое помещение первоначальный взнос в сумме 40 000 сом. После подписания акта приема передачи стороны не имеют претензии друг другу по поводу передачи данного нежилого помещения.

Таким образом, нежилое помещение по адресу г.Бишкек ул.Гагарина 139а было передано, о чем подписан акт приема-передачи. Следовательно, акт приема-передачи имущества фактически является документальным подтверждением того, что соответствующий объект недвижимости выбыл из владения и пользования арендодателя.

Согласно положениям статей 299, 300 ГК Кыргызской Республики, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями законодательства, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законодательством или договором.

В соответствии с пунктом 1 статьи 393 ГК Кыргызской Республики, договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Анализ указанных выше норм материального права позволяет сделать вывод о том, что договор аренды недвижимого имущества считается заключенным, если он совершен в письменной форме путем составления документа или нескольких взаимосвязанных документов, выражающих его содержание и подписанных лицом или лицами, совершающими сделку, а также, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Также в судебном заседании установлено, что нежилым объектом по адресу г. Бишкек ул. Гагарина 139 с 2008 года пользуется, владеет и несет расходы и бремя содержания имущества учреждение «Токмок-Пансион» на основании договора купли-продажи с уплатой покупной цены в рассрочку от 09.04.2008 года заключенный между Шидаевым И.Р. (продавец) и учреждением «Токмок-Пансион» (покупатель).



Выслушав пояснения сторон, изучив материалы дела, оценив представленные суду доказательства, суд приходит к следующему.

В силу пункта 1 статьи 176 ГК Кыргызской Республики, сделка в письменной форме должна быть совершена путем составления документа, выражающего ее содержание и подписанного лицом или лицами, совершающими сделку, или должным образом уполномоченными ими лицами.

Согласно статьи 181 ГК Кыргызской Республики, несоблюдение нотариальной формы сделки или требований о государственной регистрации сделки и прав, вытекающих из сделки, влечет ее недействительность. Такая сделка считается ничтожной, а право - недействительным. Если одна из сторон полностью или частично исполнила сделку, требующую нотариального удостоверения, а другая сторона уклоняется от нотариального оформления сделки, суд вправе по требованию исполнившей сделку стороны признать сделку действительной. В этом случае последующее нотариальное оформление сделки не требуется. Если сделка, требующая государственной регистрации сделки или права, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о принудительной регистрации сделки (права). В этом случае сделка (право) регистрируется в соответствии с решением суда.

Согласно статье 172 ГК Кыргызской Республики, к односторонним сделкам соответственно применяются общие положения об обязательствах и о договорах (раздел III настоящего Кодекса), поскольку это не противоречит законодательству, природе и существу сделки.

В соответствии со статьей 542 ГК Кыргызской Республики, по договору имущественного найма (аренды) наймодатель обязуется предоставить нанимателю имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Согласно статье 543 ГК Кыргызской Республики, в имущественный наем могут быть переданы земельные участки, участки недр и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (не потребляемые вещи).

В силу статьи 545 ГК Кыргызской Республики, договор имущественного найма должен быть заключен в письменной форме.

Согласно договору аренды с последующим выкупом от 31 мая 2006 года, заключенного между ОАО «АКБ Кыргызстан» (арендодатель) и Гелесхановой Ж.С. (арендатор), арендодатель обязуется передать арендатору во временное владение и пользование с последующим выкупом, производственную базу со всеми находящимися на данном участке сооружениями и строениями полезной площадью 654,5 кв.м., находящаяся по адресу: г. Бишкек, ул. Гагарина 139а, принадлежащую на праве собственности ОАО «АКБ Кыргызстан», недостроенный административно-бытовой комплекс, расположенный по адресу: г. Бишкек, ул. Гагарина 139, принадлежащий на праве собственности ОАО «АКБ Кыргызстан». Согласно п.3.1. данного договора недвижимость, передаваемая в аренду с последующим выкупом, производственная база со всеми находящимися на данном участке сооружениями и строениями полезной площадью 654,5 кв.м., оценивается в сумме 1 600 000 сом, недостроенный административно-бытовой комплекс, оценивается в сумме 698 734,73 сом.

Пунктами 1.3, 1.4 договора аренды арендодатель передает, а арендатор принимает арендуемую недвижимость согласно акту приема-передачи, являющейся неотъемлемой частью настоящего договора. Арендованная недвижимость переходит в собственность арендатора по истечении срока аренды при условии внесения Арендатором всей обусловленной договором выкупной цены.



Не нашли свое подтверждение и доводы ответчиков о том, что договор аренды заключен незаконно, так как нотариально не удостоверен и не зарегистрирован в органах государственной регистрации, поскольку ответчиком договор не оспорен, в порядке ст. 60 ГПК КР доказательств обратного и опровергающие эти обстоятельства со стороны ответчиков суду не предоставлены.

В соответствии со статьей 60 ГПК Кыргызской Республики, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено законом.

В соответствии со статьей 183 ГК Кыргызской Республики, сделка недействительна по основаниям, установленным настоящим Кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

В судебном заседании установлено, об отсутствии фактического расчета между сторонами (ОАО АКБ «Кыргызстан» и Шидаевым И.Р.) при заключении сделки купли-продажи нежилых помещений 10 ноября 2006 года. При этом нежилое помещение со стороны банка фактически не было передано ответчику Шидаеву И. Данное обстоятельство представителями ответчика не оспаривается.

В силу пункта 1 статьи 188 ГК Кыргызской Республики, мнимая сделка, то есть сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия, ничтожна.

Таким образом, сделка считается мнимой, когда намерение сторон не направлено на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей по ней. Мнимая сделка характеризуется тем, что ее стороны не преследуют целей создания, соответствующих сделке правовых последствий, то есть совершают ее лишь для вида.

Заключенную сделку стороны фактически не исполняли и исполнять не намеревались. Правовые последствия, предусмотренные заключенной сделкой, не возникли.

Статьей 415 ГК Кыргызской Республики предусмотрено, что по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать товар в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять товар и уплатить за него определенную денежную сумму.

Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность. Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации (статья 416 ГК КР).

Доказательством мнимости сделки купли - продажи нежилых помещений является отсутствие фактического ее исполнения. Так, после заключения сделки продолжает пользоваться спорным имуществом по адресу г. Бишкек ул. Гагарина 139 а Гелесханова Ж., деньги за объекты по договору, купли - продажи не передавались. о чем представители ответчика Шидаева И. пояснили в судебном заседании что денежные средства ОАО АКБ «Кыргызстан» по договору купли-продажи от 10 ноября 2006 года переданы не были.

Определением суда от 04 мая 2017 года в части исковых требований Гелесхановой Ж. о признании недействительным договор купли-продажи недвижимого имущества - недостроенный административно-бытовой комплекс, расположенный по адресу г. Бишкек, ул. Гагарина 139 от 10 ноября 2006 года, заключенный между ОАО АКБ «Кыргызстан» и Шидаевым И.Р., удостоверенный частным нотариусом Ленинского нотариального округа Кошоковой Г.Ж. в реестре №4161 прекращено.



Разрешая при данных обстоятельствах заявленные требования, оценив доводы истца, ответчика представленные ими доказательства, приходит к выводу о частичном удовлетворении иска.

Согласно ст. 114 ГПК Кыргызской Республики с ответчиков подлежит взысканию государственная пошлина в доход государства в размере 110 000 (1 000 000\*10%=110 000) сом.

Руководствуясь ст. ст. 114, 197-201, 205, 211 ГПК Кыргызской Республики, суд

РЕШИЛ:

Исковое заявление Гелесхановой Жайран Султановны к ОАО "АКБ Кыргызстан", Шидаеву Исе Рамзановичу о признании сделки состоявшейся, применении последствий недействительности ничтожной сделки и взыскании суммы – удовлетворить частично.

Признать договор купли-продажи недвижимого имущества – производственная база со всеми находящимися на данном участке сооружениями и строениями полезной площадью 654.5 кв.м., находящаяся по адресу г.Бишкек, ул.Гагарина 139а, заключенному 10.11.2006 года между ОАО «АКБ Кыргызстан» и Шидаевым Исой Рамзановичем, удостоверенным частным нотариусом Ленинского района г. Бишкек Кошоковой Г.Ж. в реестре № 4160 - недействительным.

Признать состоявшимся (действительным) заключенный 31 мая 2006 между ОАО «АКБ Кыргызстан» и Гелесхановой Жайран Султановной договор аренды с последующим выкупом нежилых помещений - производственная база со всеми находящимися на данном участке сооружениями и строениями полезной площадью 654.5 кв.м., находящаяся по адресу г.Бишкек, ул.Гагарина 139а, ~~и недостроенный административно-бытовой комплекс, расположенный по адресу г.Бишкек, ул.Гагарина 139.~~

Признать право собственности за Гелесхановой Жайран Султановной на недвижимое имущество – производственная база со всеми находящимися на данном участке сооружениями и строениями полезной площадью 654.5 кв.м., находящаяся по адресу г.Бишкек, ул.Гагарина 139 а.

В удовлетворении в остальной части иска отказать.

Взыскать солидарно с ОАО «АКБ Кыргызстан» и Шидаева Исы Рамзановича государственную пошлину в размере 110 000 (сто десять тысяч) сом.

Решение может быть обжаловано в Бишкекский городской суд в течение тридцати дней.

Председательствующий  
копия верна



Жумабаева Ж.К.