



Арбитражный суд Пермского края
Екатерининская, дом 177, Пермь, 614068, www.perm.arbitr.ru

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Пермь
06 мая 2019 года

Дело № А50-12099/2018

Резолютивная часть решения объявлена 24 апреля 2019 г.
Решение в полном объеме изготовлено 06 мая 2019 г.

Арбитражный суд Пермского края в составе судьи Кудиновой О.В. при ведении протокола судебного заседания секретарем Паны Л.И., помощником судьи Захаровой Е.А. рассмотрел в судебном заседании дело по иску индивидуального предпринимателя Власова Александра Сергеевича (ОГРНИП 308598117200014, ИНН 810700004873) к ответчику: индивидуальному предпринимателю Жениной Ирине Яковлевне (ОГРНИП 304818135600118, ИНН 810700113375) от третьего лица: управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю (ОГРН 1045900116162, ИНН 5902293114, 614990, край Пермский, город Пермь, улица Ленина, 66/2) об обязанности передать $\frac{1}{2}$ доли в праве собственности на нежилые помещения, произвести государственную регистрацию перехода права собственности на $\frac{1}{2}$ долю в праве собственности на основании договора займа от 12.05.2014 г. на нежилые помещения

В судебном заседании принимали участие:

от истца: Скачков А.В., Кузнецов А.А., доверенность от 12.04.2018 (сроком до 31.12.2019), паспорт;

от ответчика: Колчанов К.И., доверенность от 07.11.2018 (сроком до 31.12.2019), паспорт;

от третьего лица: не явились, извещены;

установил:

Истец, индивидуальный предприниматель Власов Александр Сергеевич, обратился с исковым заявлением к ответчику, индивидуальному предпринимателю Жениной Ирине Яковлевне

- об обязанности передать $\frac{1}{2}$ доли в праве собственности на нежилые помещения расположенные по адресу: Пермский край, г. Пермь, Дзержинский район, ул. Куфониная, д. 20 с кадастровыми номерами:

59:01:4410247:6286, площадью 85,5 кв.м.,
59:01:4410247:6287, площадью 59,2 кв.м.,
59:01:4410247:6288, площадью 82,5 кв.м.,
59:01:4410247:6289, площадью 280,8 кв.м.,
59:01:4410247:6290, площадью 39,0 кв.м.,
59:01:4410247:6291, площадью 50,9 кв.м.,
59:01:4410247:6292, площадью 24,6 кв.м.,
59:01:4410247:6293, площадью 41,6 кв.м.,
59:01:4410247:6294, площадью 477,2 кв.м.,
59:01:4410247:6295, площадью 107,3 кв.м.,
59:01:4410247:6296, площадью 49,2 кв.м.,
59:01:4410247:6297, площадью 30,7 кв.м.

- произвести государственную регистрацию перехода права собственности на $\frac{1}{2}$ долю в праве собственности на основании договора займа от 12.05.2014 г. на нежилые помещения расположенные по адресу: Пермский край, г. Пермь, Дзержинский район, ул. Куфониная, д. 20 с кадастровыми номерами:

59:01:4410247:6286, площадью 85,5 кв.м.,
59:01:4410247:6287, площадью 59,2 кв.м.,
59:01:4410247:6288, площадью 82,5 кв.м.,
59:01:4410247:6289, площадью 280,8 кв.м.,
59:01:4410247:6290, площадью 39,0 кв.м.,
59:01:4410247:6291, площадью 50,9 кв.м.,
59:01:4410247:6292, площадью 24,6 кв.м.,
59:01:4410247:6293, площадью 41,6 кв.м.,
59:01:4410247:6294, площадью 477,2 кв.м.,
59:01:4410247:6295, площадью 107,3 кв.м.,
59:01:4410247:6296, площадью 49,2 кв.м.,
59:01:4410247:6297, площадью 30,7 кв.м.

Ответчик с исковыми требованиями не согласен в полном объеме, поскольку стороны договора займа не установили предмет подлежащий передаче истцу и не согласовали его цену, поэтому договор продажи недвижимости между ними не заключался; договор займа прекратил свое действие 21.09.2015 надлежащим исполнением обязательств, поэтому истец не имеет права требовать от ответчика его повторного исполнения; у истца отсутствуют права требования к ответчику, предусмотренные ст. 398 ГК РФ, в связи с тем, что ответчик не обязывалась передавать ему индивидуально-определенную недвижимую вещь в собственность, в хозяйственное ведение, в оперативное управление или в возмездное пользование; учитывая то, что

ответчик полностью возвратила истцу сумму займа, иные обязательства у нее перед Ответчиком отсутствуют, то у суда нет никаких правовых оснований для понуждения ее к безвозмездной передаче ½ доли в праве собственности на помещения.

Определением от 24.05.2018 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю.

Третье лицо представило отзыв на иск, в котором указало, что в Едином государственном реестре недвижимости существует следующие сведения о зарегистрированных правах в отношении спорных объектов: 19.03.2015 зарегистрировано право собственности Жениной И.Я. на спорные объекты недвижимости на основании договора купли-продажи от 21.06.2012. В отношении нежилых помещений площадью 477,2 кв.м. и 49,2 кв.м. 19.03.2015 внесена запись об аренде на основании договора аренды нежилого помещения от 17.06.2014 № 14-РОС с дополнительным соглашением от 20.10.2014, от 01.09.2014. Объекты недвижимого имущества с кадастровыми номерами 59:01:4410247:6286, 59:01:4410247:6287, 59:01:4410247:6288, 59:01:4410247:6289, 59:01:4410247:6290, 59:01:4410247:6291, 59:01:4410247:6292, 59:01:4410247:6293, 59:01:4410247:6294, 59:01:4410247:6295, 59:01:4410247:6296, 59:01:4410247:6297 образованы из объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 59:01:4410432:939.

Решением суда от 07.08.2018 иски удовлетворены.

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.10.2018 решение суда оставлено без изменения.

Постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 08.02.2019 решение Арбитражного суда Пермского края от 07.08.2018 по делу № А50-12099/2018 и постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.10.2018 по тому же делу отменены. Дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Пермского края.

В вышеуказанном Постановлении кассационная инстанция указала, что судами первой и апелляционной инстанций не были исследованы надлежащим образом обстоятельства, касающиеся исполнения ответчиком договора займа, реальности возврата займа; не исследовали вопрос о том, каким образом были списаны указанные денежные средства: возвращены ли они обратно на счет Жениной И.Я., Женина И.Я. обналачила ли их и лично получила указанные денежные средства либо Власов А.С. как владелец банковского счета распорядился ими по своему усмотрению, выдав соответствующую доверенность Жениной И.Я., или иные варианты.

Также, судом кассационной инстанции указано на то, что суды не исследовали вопрос о наличии правовых оснований для распоряжения Жениной И.Я. банковским счетом Власова А.С.

Кроме того, предметом исследования судов не был вопрос о том, было ли известно Власову А.С. о перечислении Жениной И.Я. на его счет в целях

исполнения обязательств по договору займа денежных средств в период с 06.07.2015 по 21.09.2015 восьмью платежами на общую сумму 7 885 000 рублей, в связи с этим судами не выяснялись взаимоотношения сторон в указанный период, вопросы их совместной деятельности и ведения бизнеса.

Помимо этого, судами не были оценены доводы ответчика о том, что требование о передаче / доли в праве собственности на недвижимость заявлено истцом в 2016 году, в то время как последний платеж в целях исполнения обязательств по договору займа ответчиком был совершен еще 21.09.2015.

При новом рассмотрении Истец на исковых требованиях настаивает.

Ответчик против удовлетворения иска возражает по доводам, изложенным в ранее представленном отзыве и письменных пояснениях.

Третье лицо о времени и месте проведения судебного заседания уведомлено надлежащим образом, в связи с чем, в силу ст. 123, п.5 ст. 156 АПК РФ суд полагает возможным рассмотреть дело в его отсутствие.

В судебном заседании истцом заявлено ходатайство о рассмотрении дела в коллегиальном составе судей.

Ответчиком высказаны возражения против удовлетворения данного ходатайства.

Ходатайство в порядке ст. 159 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации рассмотрено судом и отклонено в виду отсутствия правовых оснований.

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения сторон, арбитражный суд установил следующее.

Как следует из искового заявления и подтверждено материалами дела, 12.05.2014 стороны заключили договор, по условиям которого предприниматель Власов А.С. предоставляет предпринимателю Жениной И.Я. заем в сумме 7 750 000 руб., возврат указанной суммы осуществляется по требованию займодавца (т. 1 л.д. 19).

Возврат займа должен быть произведен путем передачи 1/2 доли с выделением площадей встроено-пристроенных нежилых помещений общей площадью 1341,2 кв. м г. Пермь, ул. Куфониной, д.20, пом. 12 (пункт 3 договора).

Предпринимателем Власовым А.С. по всем известным ему адресам нахождения предпринимателя Жениной И.Я. 24.02.2016 отправлено требование о возврате суммы займа согласно пункту 3 договора.

Поскольку требование ответчиком не исполнено, истец обратился в арбитражный суд с рассматриваемым иском.

В соответствии со [ст. 309](#) Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями. В [ст.](#)

310 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрена недопустимость одностороннего отказа от исполнения обязательств.

Согласно ч. 1 ст. 807 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору займа одна сторона (займодавец) передает в собственность другой стороне (заемщику) деньги или другие вещи, определенные родовыми признаками, а заемщик обязуется возвратить займодавцу такую же сумму денег (сумму займа) или равное количество других полученных им вещей того же рода и качества.

Договор займа считается заключенным с момента передачи денег или других вещей (абзац 2 п. 1 ст. 807 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Пунктом 3 ст. 810 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрена обязанность заемщика возвратить займодавцу полученную сумму займа в срок и в порядке, которые предусмотрены договором займа.

Если иное не предусмотрено законом или договором займа, заем считается возвращенным в момент передачи его займодавцу, в том числе в момент поступления соответствующей суммы денежных средств в банк, в котором открыт банковский счет займодавца (п. 3 ст. 810 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу п. 1 ст. 408 Гражданского кодекса Российской Федерации надлежащее исполнение прекращает обязательство.

В соответствии со ст. 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Возражая относительно заявленных исковых требований, ответчик утверждает, что исполнил надлежащим образом свои обязательства по договору займа от 12.05.2014 путем зачисления на банковский счет истца в период с 06.07.2015 по 21.09.2015 восьми платежей на общую сумму 7 885 000 рублей с указанием в качестве наименования платежа на возврат займа по договору займа от 12.05.2014, полностью возвратил сумму займа 21.09.2015, в связи с чем какие-либо обязательства по договору займа перед истцом отсутствуют и истец не вправе требовать от него передачи 1/4 доли в праве собственности на спорные нежилые помещения.

Материалами дела подтвержден факт перечисления ответчиком на расчетный счет истца денежных средств в общей сумме 7 885 000 руб., основанием платежа по которым значится возврат (части) займа по договору займа от 12.05.2014 года (платежные поручения №№ 59 от 06.07.2015 на сумму 580 000 руб., 66 от 20.07.2015 на сумму 1 400 000 руб., 69 от 29.07.2015 на сумму 500 000 руб., 73 от 11.08.2015 на сумму 1 600 000 руб., 82 от 26.08.2015 на сумму 1 590 000 руб., 92 от 21.09.2015 на сумму 2 200 000 руб., 93 от 21.09.2015 на сумму 5 000 руб., 94 от 21.09.2015 на сумму 10 000 руб., а также выписка по операциям на расчетном счете ОАО «Сбербанк» Пермское отделение исх. № 6071885527485 от 03.05.2018 (т. 1 л.д. 85-99).

Кроме того, из материалов отказного уголовного дела следует, что Истец знал о перечислении ему ответчиком займа. Так, на стр. 12 постановления указано о том, что на счет истца поступали денежные средства в счет оплаты займа от Жениной И.Я., которые впоследствии списывались в счет оплаты товара. Также на счет Власова А.С. поступали денежные средства, вырученные от продажи данного товара. При проведении анализа банковского счета Власова А.С. установлена операция списания 12.05.2014 со счета Власова А.С. денежных средств в размере 7 803 000 руб. (в том числе 7 500 000 руб. заем по договору от 12.05.2014 года). Впоследствии производится возврат на счет Власова А.С. денежных средств в счет погашения займа. То есть согласно выписке на счет Власова А.С. поступило в счет возврата займа от 12.05.2014 года в общем 7 885 000 руб. Однако из материалов видно, что все движение денежных средств поступивших на счет, производится под фактическим управлением Жениной И.Я. Кроме этого видно, что Власов А.С. производит операции 28.10.2014, 08.12.2014, 12.12.2014, при этом указывая, что данные операции по его просьбе производит Женина И.Я., то есть операции, которые производились после 12.05.2014, после заключения договора займа и после 16.10.2014, то есть после предоставления заявления о предоставлении услуг с использованием системы дистанционного банковского обслуживания в ПАО Сбербанк России. Таким образом, Власов А.С. фактически передал счет в пользование, распоряжение Жениной И.Я., при этом зная о проведении операций по его банковскому счету.

В соответствии с пунктом 1 статьи 854 Гражданского кодекса Российской Федерации списание денежных средств со счета осуществляется банком на основании распоряжения клиента.

Без распоряжения клиента списание денежных средств, находящихся на счете, допускается по решению суда, а также в случаях, установленных законом или предусмотренных договором между банком и клиентом (пункт 2 статьи 854 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В рамках дела № А50П-497/2018 по заявлению Истца к Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №1 по Пермскому краю (Ответчик участвовала в деле в качестве третьего лица) о признании недействительным решения от 20.02.2017 № 6998, установлены следующие фактические обстоятельства: Власов А.С. является индивидуальным предпринимателем с правом осуществления следующих видов деятельности: «Деятельность агентств по операциям с недвижимым имуществом», «Оптовая торговля пищевыми продуктами, включая напитки, и табачные изделия».

Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №1 по Пермскому краю в период с 02.09.2016 по 02.12.2016 в отношении ИП Власова А.С. проведена камеральная налоговая проверка налоговой декларации по единому налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения за 2015 год.

Как установлено налоговым органом, на расчетный счет предпринимателя от указанных контрагентов в 2015 году поступили денежные средства в размере 3175839 рублей 64 копеек, в том числе, от Черновского МТПП – 2966893,11 рублей, Ошибского сельпо – 46634,93 рублей, ООО «Самковское ТПП» - 90000 рублей, ООО «Верхнекамье-Лес» - 59163,80 рублей, ООО «Пермь-Спирт» - 13147,80 рублей.

Анализ представленных в налоговый орган договоров купли-продажи, заключенных с перечисленными организациями, счетов на оплату, чеков и квитанций показал, что суммы, указанные в платежных документах, соответствуют суммам, поступившим на расчетный счет предпринимателя.

Доводы Истца о том, что деятельность по расчетному счету от его имени, осуществлялась ИП Жениной И.Я., уже являлись предметом исследования арбитражных судов и были признаны необоснованными.

Так в Постановлении Десятого арбитражного апелляционного суда от 17.05.2017 года по делу № А41-65742/2016 указано: «Кроме того, суд первой инстанции правомерно согласился с доводами ответчика о том, что из положений норм законодательства, регулирующего порядок ведения предпринимательской деятельности, следует, что ИП Власов А.С., являясь экономическим субъектом, обязан, как и другие субъекты предпринимательской деятельности, должным образом и в порядке, установленном законодательством Российской Федерации вести учет своих расходов и доходов, составлять налоговую и бухгалтерскую (финансовую отчетность), уплачивать налоги, в том числе следить за состоянием своего расчетного счета.

Поскольку предприниматель имел возможность узнать о нарушении его прав, суд отклоняет доводы истца о том, что он не знал и не мог знать о движении по его расчетным счетам денежных средств, поскольку расчетным счетом в спорный период не пользовался».

Таким образом, Истец в нарушение ст. 65 АПК РФ не представил относимых и допустимых доказательств, подтверждающих факт личного распоряжения Ответчиком его банковским счетом и ее полномочий на данные действия (банковской карточки, доверенности, условий договора с банком и т.д.).

Относительно доводов истца о том, что договор в части пункта 3 квалифицируется им как купля-продажа, суд отмечает следующее.

Согласно статье 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Стороны могут заключить договор, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами (смешанный договор). К отношениям сторон по смешанному договору применяются в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре, если иное не вытекает из соглашения сторон или существа смешанного договора. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422 ГК РФ).

Согласно части 1 статьи 549 ГК РФ по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

В соответствии с п. 1 ст. 431 ГК РФ при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Часть 2 выше названной статьи ГК РФ закрепляет следующее, если правила, содержащиеся в части первой не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора.

Из буквального толкования условий п. 3 договора займа следует, что возврат займа должен быть произведен путем передачи $\frac{1}{2}$ доли с выделением площадей помещений.

Стороны не осуществили выделение площадей из помещений, не определили размер данных площадей. Иного из материалов дела не следует.

В силу ст. 155 ГК РФ договор продажи недвижимости должен предусматривать цену имущества.

При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным.

Из письменных пояснений ответчика следует, что Женина И.Я. не выражала свою волю в договоре займа на продажу (передачу в собственность) истцу какого-либо недвижимого объекта.

Таким образом, при отсутствии определенной индивидуализации (предмета договора) и цены недвижимого имущества в договоре займа, являющихся существенными условиями договора купли-продажи недвижимости, а также воли ответчика на заключение договора купли-продажи, оснований признавать его в части заключенным договором купли-продажи недвижимости не имеется.

Исследовав и оценив в порядке ст. 71 АПК РФ представленные сторонами в обоснование своих доводов и возражений доказательства, исходя из предмета и оснований заявленных исковых требований, а также из достаточности и взаимной связи всех доказательств в их совокупности суд полагает, что ответчиком обязательства по договору займа от 12.05.2014 исполнены.

При изложенных обстоятельствах оснований для удовлетворения исковых требований не имеется.

В соответствии со ст. 110 АПК РФ судебные расходы относятся на истца.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Пермского края

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении иска отказать.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия (изготовления в полном объеме) через Арбитражный суд Пермского края.

Судья

О.В.Кудинова