

**СЕМНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**

ул. Пушкина, 112, г. Пермь, 614068

e-mail: 17aas.info@arbitr.ru**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

№ 17АП-13163/2018-ГК

г. Пермь

23 июля 2019 года

Дело № А50-12099/2018

Резолютивная часть постановления объявлена 16 июля 2019 года.

Постановление в полном объеме изготовлено 23 июля 2019 года.

Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего Семенова В.В.,
судей Зелениной Т.Л., Скромовой Ю.В.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания
Балдиной А.С.,
при участии:
от истца – Кузнецов А.А., представитель по доверенности, паспорт, Скачков
А.В., представитель по доверенности, паспорт,
от ответчика – Колчанов К.И., представитель по доверенности,
удостоверение адвоката,
от третьего лица – не явились,
(лица, участвующие в деле, о месте и времени рассмотрения дела извещены
надлежащим образом в порядке статей 121, 123 АПК РФ, в том числе
публично, путем размещения информации о времени и месте судебного
заседания на Интернет-сайте Семнадцатого арбитражного апелляционного
суда),
рассмотрел в судебном заседании апелляционную жалобу истца,
индивидуального предпринимателя Власова Александра Сергеевича,
на решение Арбитражного суда Пермского края
от 06 мая 2019 года,
принятое судьей Кудиновой О.В.
по делу № А50-12099/2018
по иску индивидуального предпринимателя Власова Александра Сергеевича
(ОГРНИП 308598117200014, ИНН 810700004873)
к индивидуальному предпринимателю Жениной Ирине Яковлевне (ОГРНИП
304818135600118, ИНН 810700113375)

третье лицо: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю (ОГРН 1045900116162, ИНН 5902293114)

о возложении обязанности передать 1/2 доли в праве собственности на нежилые помещения, произвести государственную регистрацию перехода права собственности на 1/2 долю в праве собственности на основании договора займа на нежилые помещения,

установил:

Индивидуальный предприниматель Власов Александр Сергеевич (далее – истец, ИП Власов А.С.) обратился в Арбитражный суд Пермского края с иском к индивидуальному предпринимателю Жениной Ирине Яковлевне (далее – ответчик, ИП Женина И.Я.) об обязании передать 1/2 доли в праве собственности на нежилые помещения, расположенные по адресу: Пермский край, г. Пермь, Дзержинский район, ул. Куфониная, д. 20:

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

произвести государственную регистрацию перехода права собственности на 1/2 долю в праве собственности на указанные нежилые помещения на основании договора займа от 12.05.2014.

В порядке статьи 51 АПК РФ 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 (далее – третье лицо, Управление Росреестра).

Решением арбитражного суда от 07 августа 2018 года исковые требования удовлетворены. Суд решил: обязать индивидуального предпринимателя Женину Ирину Яковлевну передать индивидуальному предпринимателю Власову Александру Сергеевичу 1/2 доли в праве собственности на нежилые помещения:

- с кадастровым номером 59:01:4410247:6286, площадью 82,5 кв.м, этаж: цоколь, расположенное по адресу: Пермский край, г. Пермь, Дзержинский район, ул. Куфониная, д. 20;

- с кадастровым номером 59:01:4410247:6287, площадью 59,2 кв.м,

этаж: цоколь, расположенное по адресу: Пермский край, г. Пермь, Дзержинский район, ул. Куфониная, д. 20;

- с кадастровым номером 59:01:4410247:6288, площадью 82,5 кв.м,

этаж: цоколь, расположенное по адресу: Пермский край, г. Пермь, Дзержинский район, ул. Куфониная, д. 20;

- с кадастровым номером 59:01:4410247:6289, площадью 280,8 кв.м,

этаж: цоколь, расположенное по адресу: Пермский край, г. Пермь, Дзержинский район, ул. Куфониная, д. 20;

- с кадастровым номером 59:01:4410247:6290, площадью 39,0 кв.м,

этаж: цоколь, расположенное по адресу: Пермский край, г. Пермь, Дзержинский район, ул. Куфониная, д. 20;

- с кадастровым номером 59:01:4410247:6291, площадью 50,9 кв.м,

этаж: цоколь, расположенное по адресу: Пермский край, г. Пермь, Дзержинский район, ул. Куфониная, д. 20;

- с кадастровым номером 59:01:4410247:6292, площадью 24,6 кв.м,

этаж: цоколь, расположенное по адресу: Пермский край, г. Пермь, Дзержинский район, ул. Куфониная, д. 20;

- с кадастровым номером 59:01:4410247:6293, площадью 41,6 кв.м,

этаж: цоколь, расположенное по адресу: Пермский край, г. Пермь, Дзержинский район, ул. Куфониная, д. 20;

- с кадастровым номером 59:01:4410247:6294, площадью 477,2 кв.м,

этаж: цоколь, расположенное по адресу: Пермский край, г. Пермь, Дзержинский район, ул. Куфониная, д. 20;

- с кадастровым номером 59:01:4410247:6295, площадью 107,3 кв.м,

этаж: цоколь, расположенное по адресу: Пермский край, г. Пермь, Дзержинский район, ул. Куфониная, д. 20;

- с кадастровым номером 59:01:4410247:6296, площадью 49,2 кв.м,

этаж: цоколь, расположенное по адресу: Пермский край, г. Пермь, Дзержинский район, ул. Куфониная, д. 20;

- с кадастровым номером 59:01:4410247:6297, площадью 30,7 кв.м,

этаж: цоколь, расположенное по адресу: Пермский край, г. Пермь, Дзержинский район, ул. Куфониная, д. 20.

Произвести государственную регистрацию перехода права собственности на 1/2 долю в праве собственности от отчуждателя Жениной Ирины Яковлевны в пользу приобретателя Власова Александра Сергеевича на основании договора займа от 12.05.2014 на нежилые помещения:

- с кадастровым номером 59:01:4410247:6286, площадью 82,5 кв.м,

этаж: цоколь, расположенное по адресу: Пермский край, г. Пермь, Дзержинский район, ул. Куфониная, д. 20;

- с кадастровым номером 59:01:4410247:6287, площадью 59,2 кв.м,

этаж: цоколь, расположенное по адресу: Пермский край, г. Пермь, Дзержинский район, ул. Куфониная, д. 20;

- с кадастровым номером 59:01:4410247:6288, площадью 82,5 кв.м,

этаж: цоколь, расположенное по адресу: Пермский край, г. Пермь,

Дзержинский район, ул. Куфониная, д. 20;

- с кадастровым номером 59:01:4410247:6289, площадью 280,8 кв.м, этаж: цоколь, расположенное по адресу: Пермский край, г. Пермь, Дзержинский район, ул. Куфониная, д. 20;

- с кадастровым номером 59:01:4410247:6290, площадью 39,0 кв.м, этаж: цоколь, расположенное по адресу: Пермский край, г. Пермь, Дзержинский район, ул. Куфониная, д. 20;

- с кадастровым номером 59:01:4410247:6291, площадью 50,9 кв.м, этаж: цоколь, расположенное по адресу: Пермский край, г. Пермь, Дзержинский район, ул. Куфониная, д. 20;

- с кадастровым номером 59:01:4410247:6292, площадью 24,6 кв.м, этаж: цоколь, расположенное по адресу: Пермский край, г. Пермь, Дзержинский район, ул. Куфониная, д. 20;

- с кадастровым номером 59:01:4410247:6293, площадью 41,6 кв.м, этаж: цоколь, расположенное по адресу: Пермский край, г. Пермь, Дзержинский район, ул. Куфониная, д. 20;

- с кадастровым номером 59:01:4410247:6294, площадью 477,2 кв.м, этаж: цоколь, расположенное по адресу: Пермский край, г. Пермь, Дзержинский район, ул. Куфониная, д. 20;

- с кадастровым номером 59:01:4410247:6295, площадью 107,3 кв.м, этаж: цоколь, расположенное по адресу: Пермский край, г. Пермь, Дзержинский район, ул. Куфониная, д. 20;

- с кадастровым номером 59:01:4410247:6296, площадью 49,2 кв.м, этаж: цоколь, расположенное по адресу: Пермский край, г. Пермь, Дзержинский район, ул. Куфониная, д. 20;

- с кадастровым номером 59:01:4410247:6297, площадью 30,7 кв.м, этаж: цоколь, расположенное по адресу: Пермский край, г. Пермь, Дзержинский район, ул. Куфониная, д. 20.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Жениной Ирины Яковлевны в пользу индивидуального предпринимателя Власова Александра Сергеевича расходы по уплате государственной пошлины в сумме 12 000 руб.

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23 октября 2018 года решение суда оставлено без изменения.

Постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 08 февраля 2019 года решение Арбитражного суда Пермского края от 07 августа 2018 года по делу № А50-12099/2018 и постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23 октября 2018 года по тому же делу отменены. Дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Пермского края.

При новом рассмотрении дела решением Арбитражного суда Пермского края от 06 мая 2019 года в удовлетворении иска отказано.

Не согласившись с решением суда первой инстанции, ответчик обратился в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд с апелляционной

жалобой, в которой просит, не отменяя обжалуемый судебный акт, изменить мотивировочную часть решения Арбитражного суда Пермского края от 06 мая 2019 по делу № А50-12099/2018, включив в нее выводы о злоупотреблении истцом своими процессуальными правами с намерением причинить вред ответчику; в остальном мотивировочную часть решения суда и его резолютивную часть оставить без изменения.

В апелляционной жалобе ответчик указывает, что по настоящему делу истец осуществил ряд недобросовестных действий таких как:

- подача незаконного иска;
- неоднократное изменение правовой позиции и отказ от своего подтвержденного волеизъявления (от признания обстоятельства по делу);
- заявление ходатайства об обеспечении иска;
- умышленное несообщение суду (сокрытие) информации о нескольких обстоятельствах, имеющих существенное значение для настоящего дела;
- попытка затягивания судебного процесса (в том числе путем заявления ходатайства о коллегиальном рассмотрении настоящего дела).

Считает, что в мотивировочной части соответствующего решения должны быть указаны основания квалификации действий истца как злоупотребления правом; что суд был обязан применить положения статьи 10 ГК РФ и указать в мотивировочной части на злоупотребление истцом своими процессуальными правами, но не сделал этого.

Истец также не согласился с решением суда первой инстанции и обжаловал его в апелляционном порядке, в жалобе просит обжалуемое решение отменить, исковое заявление ИП Власова А.С. удовлетворить в полном объеме.

В качестве доводов апелляционной жалобы истец указывает, что исходя из условий договора займа от 12.05.2014 у истца имелась обязанность по передаче ответчику денежной суммы, а у ответчика имелась обязанность по передаче истцу в собственность 1/2 доли в праве собственности на объекты недвижимости; что истцом свое обязательство по передаче денежных средств в собственность исполнено; что одностороннее изменение условий обязательства не допускается; что выводы суда первой инстанции не соответствуют толкованию договора займа от 12.05.2014, осуществленному в порядке статьи 431 ГК РФ с учетом разъяснений Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 № 16 "О свободе договора и ее пределах", Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 49 "О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора"; что спорный договор является договором купли-продажи 1/2 доли в праве собственности на недвижимое имущество; что предусмотренные договором проценты являются платой за коммерческий кредит; что выводы арбитражных судов по другим делам о презумпции знания ИП Власова А.С. о проведенных по его банковскому счету операциях в любом случае не означают согласия истца с возвратом займа в денежной

форме, а не путем передачи имущества; что пунктом 3 договора займа от 12.05.2014 сторонами согласован предмет купли-продажи; что денежные средства ответчиком по существу не возвращались, так как, имея доступ к счету истца, ответчик непосредственно после поступления денежных средств производил их перечисление другим лицам.

Ответчик представил отзыв на апелляционную жалобу, в котором просит обжалуемое решение Арбитражного суда Пермского края оставить без изменения, апелляционную жалобу истца оставить без удовлетворения.

Третье лицо представило отзыв на апелляционную жалобу, в котором указало сведения о зарегистрированных правах в отношении спорных объектов недвижимости, просило рассмотреть апелляционную жалобу по существу без участия представителя Управления.

Третье лицо, явку представителя в судебное заседание не обеспечило, что в силу части 5 статьи 156 АПК РФ не является препятствием для рассмотрения жалобы в его отсутствие.

Представители истца в судебном заседании на доводах своей апелляционной жалобы настаивали, пояснили, что считают спорный договор займа от 12.05.2014 договором купли-продажи. Представитель ответчика против удовлетворения апелляционной жалобы возражал, пояснил, что считает спорный договор займа от 12.05.2014 договором займа с соглашением об отступном.

В отношении своей апелляционной жалобы представитель ответчика пояснил, что с решением суда первой инстанции согласен.

Законность и обоснованность обжалуемого судебного акта проверены арбитражным судом апелляционной инстанции в порядке, предусмотренном статьями 266, 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (ранее и далее – АПК РФ).

Как следует из материалов дела и верно установлено судом первой инстанции, ответчику на праве собственности принадлежат нежилые помещения, расположенные по адресу: Пермский край, г. Пермь, Дзержинский район, ул. Куфониная, д. 20: с кадастровым номером 59:01:4410247:6286 площадью 85,5 кв.м, с кадастровым номером 59:01:4410247:6287 площадью 59,2 кв.м, с кадастровым номером 59:01:4410247:6288 площадью 82,5 кв.м, с кадастровым номером 59:01:4410247:6289 площадью 280,8 кв.м, с кадастровым номером 59:01:4410247:6290 площадью 39 кв.м, с кадастровым номером 59:01:4410247:6291 площадью 50,9 кв.м, с кадастровым номером 59:01:4410247:6292 площадью 24,6 кв.м, с кадастровым номером 59:01:4410247:6293 площадью 41,6 кв.м, с кадастровым номером 59:01:4410247:6294 площадью 477,2 кв.м, с кадастровым номером 59:01:4410247:6295 площадью 107,3 кв.м, с кадастровым номером 59:01:4410247:6296 площадью 49,2 кв.м, с кадастровым номером 59:01:4410247:6297 площадью 30,7 кв.м, что подтверждается выписками из Единого государственного реестра недвижимости.

12.05.2014 между истцом (займодавец) и ответчиком (заемщик) заключен договор займа (далее – договор, договор займа, договор займа от 12.05.2014), по условиям которого займодавец предоставляет заемщику займ в сумме 7 750 000 руб., возврат займа – по требованию займодавца (пункт 1.1 договора).

Согласно пункту 3 договора 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).

24.02.2016 истец обратился к ответчику с требованием о возврате суммы займа согласно пункту 3 договора.

Неисполнение указанных требований послужило основанием обращения истца в арбитражный суд с рассматриваемым иском.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции исходил из того, что договор займа от 12.05.2014 по своей гражданско-правовой природе является договором займа; что обязательство ответчика по возврату суммы займа исполнено ответчиком путем перечисления денежных средств на банковский счет истца; что истец как владелец счета должен был знать о поступлении денежных средств на свой банковский счет.

Исследовав материалы дела, доводы апелляционных жалоб истца и ответчика, отзывов ответчика и третьего лица на апелляционную жалобу истца, заслушав объяснения представителей сторон, суд апелляционной инстанции не находит оснований для изменения или отмены обжалуемого судебного акта.

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).

В соответствии с частью 1 статьи 807 ГК РФ 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 между гражданами должен быть заключен в письменной форме, если его сумма превышает десять тысяч рублей, а в случае, когда займодавцем является юридическое лицо, - независимо от суммы. В подтверждение договора займа и его условий может быть

представлена расписка заемщика или иной документ, удостоверяющие передачу ему займодавцем определенной денежной суммы или определенного количества вещей (статья 808 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 810 ГК РФ заемщик обязан возвратить займодавцу полученную сумму займа в срок и в порядке, которые предусмотрены договором займа. В случаях, когда срок возврата договором не установлен или определен моментом востребования, сумма займа должна быть возвращена заемщиком в течение тридцати дней со дня предъявления займодавцем требования об этом, если иное не предусмотрено договором.

Если иное не предусмотрено договором займа, сумма беспроцентного займа может быть возвращена заемщиком досрочно полностью или частично (пункт 2 указанной статьи).

В силу пункта 2 статьи 218 ГК РФ право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

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.

Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434. Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность (статья 550 ГК РФ).

В силу статьи 554 ГК РФ в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества. При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные пунктом 3 статьи 424 настоящего Кодекса, не применяются (статья 555 ГК РФ).

Согласно статье 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.

Если правила, содержащиеся в части первой настоящей статьи, не

позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи, последующее поведение сторон (часть вторая указанной статьи).

Факт выдачи займа на сумму 7 500 000 руб. подтвержден документально, согласно доводам истца 250 000 руб. были переданы наличными деньгами, что ответчиком в определенный момент не оспаривалось и подтверждалось.

Возвращение суммы займа в размере свыше 7 750 000 руб. подтверждается представленными в материалы дела платежными поручениями, выпиской с банковского счета.

При этом договор займа от 12.05.2014 содержит положения (пункт 3) о возврате займа путем передачи 1/2 доли объекта недвижимости, что противоречит природе договора займа (статья 807 ГК РФ).

Следует указать, что ранее истец и ответчик являлись супругами, и соответственно у них имелись доверительные отношения, но в настоящее время они указывают на разные причины и последствия заключения спорного договора займа, что препятствует выявлению единой согласованной воли сторон на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

При этом представленные в дело материалы проверок, отказы в возбуждении уголовных дел, объяснения и т. д. также содержат противоречивые объяснения истца и ответчика относительно фактических обстоятельств дела.

Тем не менее, при выполнении обязательных указаний суда кассационной инстанции о необходимости установления обстоятельств реальности возврата займа денежными средствами, причин наличия у ответчика возможности распоряжаться банковским счетом истца, наличия совместной деятельности и ведения бизнеса, судом первой инстанции установлено, что денежные средства на банковский счет ответчика не перечислялись и наличными деньгами ответчиком не снимались, что денежные средства перечислялись контрагентам истца. У суда апелляционной инстанции отсутствуют основания для переоценки указанных выводов суда первой инстанции.

В соответствии с пунктом 1 статьи 854 ГК РФ 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 ГК РФ).

Ответчик имел доступ к банковскому счету истца, но документально данные отношения оформлены не были, доверенность на ответчика или иное лицо истцом не выдавалась, флэш-карта с доступом к счету была передана истцом ответчику, видимо по причине доверительных отношений, еще в 2013 году, что подтверждается заявлением истца в правоохранительные органы (указано в постановлении об отказе в возбуждении уголовного дела от 03.07.2017). Доказательства иного в материалах дела отсутствуют.

Ответчик, добровольно передав возможность осуществления расходных операций по счету, остается лицом, непосредственно приобретающим права и обязанности вследствие проведения операций по счету.

Оформление доступа к счету путем фактической передачи доступа к дистанционному банковскому обслуживанию является существенным отклонением от обычных способов ведения предпринимательской деятельности. При таких условиях, предприниматель несет соответствующие риски, поскольку правовые последствия перечисления (поступления) денежных средств возникают непосредственно у предпринимателя, о чем в частности указывают суды при рассмотрении дела № А41-65742/2016.

Таким образом, денежные средства, поступившие на банковский счет истца от ответчика, ответчику не возвращались.

При таких обстоятельствах, оснований считать, что спорный заем не был погашен денежными средствами, не имеется.

Осуществив толкование спорного договора займа от 12.05.2014 по правилам статьи 431 ГК РФ, суд первой инстанции сделал вывод о том, что указанный договор договором купли-продажи недвижимости не является.

Оценка представленных в дело доказательств в совокупности, произведенная судом апелляционной инстанции в порядке статьи 71 АПК РФ по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств и доводам сторон, с учетом разъяснений Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 № 16 "О свободе договора и ее пределах", Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 49 "О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора" не позволила суду апелляционной инстанции прийти к иному выводу.

Условие о возврате займа не денежными средствами, а иным способом, противоречит природе договора займа о возврате займа деньгами или иными вещами, определенными родовыми признаками (статья 807 ГК РФ), и наличие определенных дефектов в определении природы обязательства, указанного в пункте 3 договора займа (отсутствие указание на передаваемое право, наличие выражения "с выделением площадей", отсутствие прямого указания цены недвижимого имущества и др.) не позволяет признать спорный договор договором купли-продажи, а не договором займа.

Кроме того, заключение договора купли-продажи недвижимости путем оформления такого договора является крайне необычным.

Заключение договора купли-продажи обычно направлено на переход права собственности на предмет купли-продажи, но соответствующее требование было заявлено истцом только в 2016 году, спустя значительное время после заключения договора займа и возврата суммы займа, что также является явно необычным для обычной практики ведения предпринимательской деятельности, особенно учитывая один из основных видов деятельности истца "Деятельность агентств по операциям с недвижимым имуществом".

Отсутствие заключенного договора купли-продажи является достаточным основанием для отказа в удовлетворении исковых требований.

Выводы суда первой инстанции являются правильными, соответствующими верно установленным обстоятельствам дела, имеющим значение для правильного рассмотрения спора, и применимым нормам права.

Доводы апелляционной жалобы истца по существу направлены на переоценку указанных выводов суда первой инстанции, и судом апелляционной инстанции отклоняются по основаниям, указанным в мотивировочной части постановления.

Оснований для удовлетворения апелляционной жалобы ответчика не имеется, поскольку предъявление искового заявления, заявление иных ходатайств, в том числе в удовлетворении которых отказано, само по себе не является злоупотреблением правом. С учетом конкретных обстоятельств дела суд не усматривает злоупотребления истцом своими процессуальными правами.

Таким образом, основания для изменения или отмены решения суда первой инстанции, предусмотренные частью 1 статьи 270 АПК РФ, отсутствуют.

Безусловные основания для отмены судебного акта суда первой инстанции, предусмотренные частью 4 статьи 270 АПК, судом апелляционной инстанции не установлены.

Учитывая изложенное, решение суда первой инстанции изменению или отмене не подлежит, в удовлетворении апелляционных жалоб истца и ответчика следует отказать.

Расходы по уплате государственной пошлины за подачу апелляционной жалобы относятся на заявителей (часть 1 статьи 110 АПК РФ).

Руководствуясь статьями 104, 110, 258, 268, 269, 270, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Семнадцатый арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражный суд Пермского края от 06 мая 2019 года по делу

№ А50-12099/2018 оставить без изменения, апелляционные жалобы – без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Уральского округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия, через Арбитражный суд Пермского края.

Председательствующий

В.В. Семенов

Судьи

Т.Л. Зеленина

Ю.В. Скромов