

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД УРАЛЬСКОГО ОКРУГА**

Ленина проспект, д. 32/27, Екатеринбург, 620075

<http://fasuo.arbitr.ru>**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

№ Ф09-8897/18

Екатеринбург

08 февраля 2019 г.

Дело № А50-12099/2018

Резолютивная часть постановления объявлена 06 февраля 2019 г.

Постановление изготовлено в полном объеме 08 февраля 2019 г.

Арбитражный суд Уральского округа в составе:
председательствующего Полуяктова А. С.,
судей Купреенкова В. А., Краснобаевой И. А.,
рассмотрел в судебном заседании кассационную жалобу
индивидуального предпринимателя Жениной Ирины Яковлевны на 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.

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения
кассационной жалобы извещены надлежащим образом, в том числе публично,
путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на
сайте Арбитражного суда Уральского округа.

В судебном заседании приняли участие представители:
индивидуального предпринимателя Жениной И.Я. – Колчанов К.И.
(доверенность от 07.11.2018);

индивидуального предпринимателя Власова Алексея Сергеевича –
Скачков А.В. (доверенность от 29.10.2018).

Индивидуальный предприниматель Власов А.С. обратился в
Арбитражный суд Пермского края с иском к индивидуальному
предпринимателю Жениной И.Я. об обязанности передать ½ 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.

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.

Решением суда от 07.08.2018 (судья Кудинова О.В.) искимые требования удовлетворены, суд обязал ответчика передать истцу 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. Также судом первой инстанции произведена государственная регистрация перехода права собственности на 1/2 долю в жалуемые судебные акты отменить, праве собственности на указанные нежилые помещения от отчуждателя Жениной Ирины Яковлевны в пользу

приобретателя Власова Александра Сергеевича на основании договора займа от 12.05.2014.

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.10.2018 (судьи Зеленина Т.Л., Макаров Т.В. Скромов Ю.В.) решение суда оставлено без изменения.

В кассационной жалобе, а также в пояснениях к ней, индивидуальный предприниматель Женина И.Я. просит обжалуемые судебные акты отменить, дело направить на новое рассмотрение в ином судебном составе, ссылаясь на неправильное применение судами норм ст. 409, 431, 554, 555 Гражданского кодекса Российской Федерации, несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в деле доказательствам. По мнению заявителя, судами не учтено, что соглашение об отступном не создает новых обязанностей должника и не порождает права требования кредитора предоставить отступное; возврат суммы займа должен быть произведен путем передачи 1/2 доли от отдельных, выделенных в будущем площадей в помещениях (размеры данных площадей не были согласованы, не составлена схема их расположения в помещениях); в договоре займа не указано, что стороны обязуются осуществить действия, направленные на осуществление государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость. Заявитель указывает, что исходя из положений ст. 807 Гражданского кодекса Российской Федерации, возврат денежного займа должен быть осуществлен именно деньгами и поэтому не требовалось вносить в него изменения о способе возврата суммы займа. Однако обязательства по договору денежного займа могут быть прекращены путем фактического предоставления отступного. Предприниматель Женина И.Я. отмечает, что суды не учли последующее поведение сторон, выразившееся в том, что ответчик вместо своего права передать отступное возвратил истцу сумму займа путем перечисления денежных средств, в подтверждение чего в материалах дела имеются доказательства (т.1 л.д.85-92); указанные платежи истцом приняты, возврат денежных средств истец ответчику не осуществлял. Таким образом, по мнению заявителя, договор займа был полностью исполнен 21.09.2015 зачислением всей суммы займа на банковский счет истца, следовательно, соответствующее обязательство прекратилось его надлежащим исполнением согласно ст. 408 Гражданского кодекса Российской Федерации. Последующее распоряжение истцом полученной суммой займа после ее зачисления на его банковский счет не имеет никакого правового значения для настоящего дела.

В отзыве на кассационную жалобу предприниматель Власов А.С. просит обжалуемые судебные акты оставить без изменения, кассационную жалобу - без удовлетворения. Истец утверждает, что стороны, включив в сделку условие об исполнении обязательства по займу долей в недвижимом имуществе фактически предусмотрели его как способ прекращения сторонами обязательства по сделке, а не в качестве отступного. Между тем ошибочный вывод суда об установлении сторонами отступного, по его мнению, не привел к принятию неправильного решения. Как полагает истец, принятие истцом от ответчика денежных средств не было и не могло быть, так же как и не могло

быть прекращение обязательств по договору. Денежные средства ответчиком были зачислены со своего счета на счет истца, которым ответчик распоряжался и пользовался. Истец не знал и не мог знать о зачислении на его счет каких-либо денежных средств. Зачисленными денежными средствами на счет истца ответчик сам и распорядился на собственные нужды. Кроме того, сторонами конкретно определен способ исполнения обязательства - передача доли в праве на недвижимое имущество, определен размер этой доли, а также индивидуализированы нежилые помещения. Отсутствие выделения конкретных помещений не препятствует передаче истцу права на долю в праве собственности на помещения, размер которой определен сторонами. Выделение помещений в натуре не является условием, без которого обязательство ответчика не подлежит исполнению.

В возражениях относительно отзыва предпринимателя Власова А.С. на кассационную жалобу предприниматель Женина И.Я. со ссылкой на информационное письмо Президиума ВАС РФ от 21.12.2005 № 102 отметила, что обязательство прекращается с момента фактического (реального) предоставления (передачи по акту) отступного взамен исполнения, а не с момента достижения сторонами соглашения об отступном. Если в установленный срок не исполнено соглашение о предоставлении объекта недвижимости в качестве отступного, кредитор не вправе обращаться с требованием о государственной регистрации за ним права на данный объект. Ответчик фактически не передавал истцу $\frac{1}{2}$ доли в праве собственности на помещения в качестве отступного, не реализовала, а главное уже исполнила свои обязательства по договору займа путем возврата денежных средств.

В отзыве на кассационную жалобу Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю предоставило сведения о зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости правах в отношении объектов спорных нежилых помещений, расположенных по адресу: Пермский край, г. Пермь, Дзержинский район, ул. Куфониная, д.20.

Как установлено судами и следует из материалов дела, 12.05.2014 между истцом (займодавец) и ответчиком (заемщик) заключен договор займа, по условиям которого займодавец предоставляет заемщику займ в сумме 7 750 000 руб. Возврат займа - по требованию займодавца (п. 1.1 договора).

Возврат займа должен быть произведен путем передачи $\frac{1}{2}$ доли с выделением площадей встроено-пристроенных нежилых помещений общей площадью 1341,2 кв. м г. Пермь, ул. Куфониная, д. 20, пом. 12 (п. 3 договора).

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.

Предприниматель Власов А.С. 24.02.2016 обратился к предпринимателю Жениной И.Я. с требованием о возврате суммы займа на основании п. 3 договора займа.

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

Удовлетворяя исковые требования, суды исходили из того, что заключенный между сторонами договор от 12.05.2014 является смешанным договором, содержащим в себе элементы договоров займа и купли-продажи. При этом суды пришли к выводу о том, что истцом сумма займа была перечислена, однако ответчик не представил доказательств возврата заемных денежных средств согласно пункту 3 договора (путем передачи $\frac{1}{2}$ доли в праве на недвижимое имущество). Довод ответчика о прекращении обязательств по договору в связи с возвратом им денежных средств суды отклонили со ссылкой на отсутствие доказательств изменения в установленном порядке условий договора о способе возврата займа.

Изучив материалы дела, заслушав представителей участвующих в деле лиц, проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, суд кассационной инстанции полагает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

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.

Согласно ст. 168 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при принятии решения арбитражный суд оценивает доказательства и доводы, приведенные лицами, участвующими в деле, в обоснование своих требований и возражений; определяет, какие обстоятельства, имеющие значение для дела, установлены и какие обстоятельства не установлены.

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 1/2 доли в праве собственности на спорные нежилые помещения.

Суды первой и апелляционной инстанций, отклоняя доводы ответчика о прекращении обязательств по договору надлежащим исполнением, сослались на материалы отказного уголовного дела и пришли к выводу о том, что денежные средства, которые ответчик перевел на счет истца в целях исполнения обязательств по договору займа, были списаны со счета истца предпринимателем Жениной И.Я., которая фактически распоряжалась расчетным счетом истца и управляла движением денежных средств по нему.

Между тем обстоятельства, касающиеся исполнения ответчиком договора займа, реальности возврата займа, судами первой и апелляционной инстанций не были исследованы надлежащим образом. Однако исследование указанных обстоятельств имеет существенное значение для правильного разрешения настоящего спора.

В подтверждение факта перечисления суммы займа на банковский счет истца ответчиком представлены в материалы дела восемь платежных поручений (т.1, л. д. 85-92) на общую сумму 7 885 000 руб. с указанием назначения платежа: «Возврат (части) займа по договору займа от 12.05.2014», а также выписка по операциям на счете индивидуального предпринимателя Жениной И.Я.

В материалах дела также имеется постановление об отказе в возбуждении уголовного дела от 03.07.2017, а также объяснения Жениной И.Я., Златиной

Е.В., Пастуховой М.А., являющиеся материалами проверки КУСП № 9284 от 18.07.2016.

Суды, делая вывод о том, что вышеуказанные денежные средства, которые ответчик перевел на счет истца в целях исполнения обязательств по договору займа, были списаны со счета истца Жениной И.Я., 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.

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).

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 $\frac{1}{2}$ доли в праве собственности на недвижимость заявлены истцом в 2016 году, в то время как последний платеж в целях исполнения обязательств по договору займа ответчиком был совершен еще 21.09.2015.

В силу части 3 статьи 286, части 2 статьи 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд кассационной инстанции не имеет полномочий по оценке доказательств.

Таким образом, обжалуемые судебные акты подлежат отмене, дело - направлению на новое рассмотрение в Арбитражный суд Пермского края на основании пункта 3 части 1 статьи 287, части 1 статьи 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

При новом рассмотрении дела суду необходимо учесть изложенное, исследовать и дать оценку всем доводам и возражениям участвующих в деле лиц и собранным по делу доказательствам, полно выяснить обстоятельства, касающиеся исполнения ответчиком договора займа и принять решение в соответствии с установленными обстоятельствами и действующим законодательством.

Руководствуясь ст.ст. 286- 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

П О С Т А Н О В И Л:

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 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Пермского края.

Постановление может быть обжаловано в Судебную коллегия Верховного Суда Российской Федерации в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия, в порядке, предусмотренном ст. 291.1 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председательствующий

А.С. Полуяков

Судьи

В.А. Купреенков

И.А. Краснобаева