

65

**Заочное РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

29 июля 2009 г.

г. Москва

Коптевский районный суд г. Москвы в составе председательствующего судьи Фроловой Е.Н.,
при секретаре Малаховой С.Е.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-1347/09 по иску Галанова Сергея Игоревича к Товариществу на вере (Коммандитному товариществу) «СУ-155» и Компания» о признании сделок притворными и взыскании суммы задолженности и процентов за пользование чужими денежными средствами,

УСТАНОВИЛ:

Истец Галанов С.И. обратился в суд с иском к ответчику о признании сделок притворными и взыскании суммы задолженности и процентов за пользование чужими денежными средствами, мотивируя свои требования тем, что 18.08.2008г. между истцом и ответчиком был заключен Предварительный договор № 208202/208227, в соответствии с которым истец должен был приобрести права на получение в собственность по окончании строительства 1-комнатной квартиры, проектной площадью 43,86 кв.м., расположенной по адресу: Московская область, Красногорский район, Павшинская пойма, мкр.2, кор.12, секция 5, этаж 2, № пп 2, тип слева. 18.08.2008г. между истцом и ответчиком был заключен Договор купли-продажи векселя № 208202/308072 в соответствии с которым, истец приобрел у ответчика простой беспроцентный вексель ответчика № 016245, номиналом 3 715100 руб. 00 коп. Истец свои обязательства по оплате векселя выполнил в полном объеме. 15.08.2008г. между истцом и ответчиком было заключено Соглашение о зачёте встречных однородных требований, в соответствии с которым денежное обязательство Галанова С.И. по оплате взноса по Предварительному договору № 208202/208227 от 18.08.2008г. было зачтено встречным однородным денежным обязательством ответчика по выплате истцу суммы векселя. Однако в Предварительном Договоре, заключенного с ответчиком не содержится условий позволяющих определить предмет основного договора, поэтому в силу закона он является незаключенным. Ответчиком при помощи Предварительного договора, Договора купли-продажи векселя и Соглашения о зачете встречных однородных требований были привлечены денежные средства истца для приобретения им квартиры, что является нарушением ФЗ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ». Данный факт истец считает притворной сделкой, которая совершена с целью прикрыть другую сделку. Истец просит признать предварительный договор от 18.08.2008г., Договор купли-продажи векселя и Соглашение о зачете встречных однородных требований от 15.12.2008г. притворными сделками, взыскать денежные средства по Предварительному договору и проценты в порядке ст. 395 ГК РФ.

В судебном заседании истец Галанов С.И. требования поддержал, пояснения дал аналогичные изложенным в иске.

Представитель истца по доверенности Максимова Е.В. исковые требования поддержала, пояснения дала, согласно изложенному в иске.

Представитель истца по доверенности Капустин И.А. исковые требования поддержал, пояснения дал, согласно изложенному в иске.

Ответчик Товарищество на вере (Коммандитное товарищество) «СУ-155» и Компания» в суд не явился, извещен о месте и времени судебного заседания надлежащим образом, отзыва на иск не представил, в связи с чем суд с согласия истца, считает возможным рассмотреть дело в порядке заочного производства и вынести по делу заочное решение.

Выслушав стороны, проверив и изучив материалы дела, суд считает исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно ст. 549 ГК РФ 1. По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130).

Согласно ст. 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.

Согласно «ОБОБЩЕНИЮ ПРАКТИКИ ВЕРХОВНОГО СУДА РФ от 19.02.2002г. ПО РАССМОТРЕНИЮ СУДАМИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ДЕЛ ПО СПОРАМ МЕЖДУ ГРАЖДАНАМИ И ОРГАНИЗАЦИЯМИ, ПРИВЛЕКАЮЩИМИ ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА ГРАЖДАН ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ» В силу ст. 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.

Поскольку не представляется возможным конкретно определить объект недвижимости до момента окончания его строительства, а также точную площадь как всего объекта в целом, так и площадь каждой квартиры, учитывая, что окончательные данные о номере дома, квартиры, подъезда и о расположении объекта на земельном участке будут известны только после технической инвентаризации органами БТИ и государственной регистрации объекта недвижимости в органах юстиции, условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор - незаключенным.

Судом установлено, что 18.08.2008г. между истцом и ответчиком был заключен Предварительный договор № 208202/208227, в соответствии с которым истец должен был приобрести права на получение в собственность по окончании строительства 1-комнатной квартиры с предварительной стоимостью в размере 3.715.100 руб., проектной площадью 43,86 кв.м., расположенной по адресу: Московская область, Красногорский район, Павшинская пойма, мкр.2, кор.12, секция 5, этаж 2, № пп 2, тип слева.

Поскольку строящееся по строительному адресу: Московская область, Красногорский район, Павшинская пойма, мкр.2, кор.12 здание не является объектом недвижимости до момента завершения его строительства, приемки в эксплуатацию и государственной регистрации права на него, условие о приобретении в собственность по окончании строительства 1-комнатной квартиры с предварительной стоимостью в размере 3.715.100 руб., проектной площадью 43,86 кв.м., расположенной по адресу: Московская область, Красногорский район, Павшинская пойма, мкр.2, кор.12, секция 5, этаж 2, № пп 2, тип слева, в Предварительном договоре № 208202/208227 от 18.08.2008г. на расположение квартиры в обозначенном здании нельзя расценивать как данные, определяющие расположение приобретаемого недвижимого имущества в составе другого недвижимого имущества. Каких-либо данных о земельном участке, на котором расположено приобретаемое недвижимое имущество в Предварительном договоре № 208202/208227 от 18.08.2008г. не содержится.

Следовательно, заключенный между Галановым С.И. и Товариществом Предварительный договор № 208202/208227 от 18.08.2008г. не содержит условий, позволяющих определить предмет основного договора. Поскольку п. 3 ст. 429 ГК РФ содержит требование о необходимости указания в предварительном договоре условий, позволяющих определить предмет основного договора, в соответствии с п. 1 ст. 432 ГК РФ

это условие является существенным условием предварительного договора, при отсутствии согласования которого договор не может считаться заключенным в силу ст. 168 ГК РФ.

При указанных обстоятельствах, подписанный Галановым С.И. и Товариществом Предварительный договор № 208202/208227 от 18.08.2008г. является незаключенным и не привел к возникновению или изменению каких-либо обязательств сторон.

18 августа 2008г. между Галановым С.И. и Товариществом был заключен договор купли-продажи векселя № 208202/308072, в соответствии с которым истец приобрел у ответчика простой беспроцентный вексель ответчика № 016245, номиналом 3.715.100 рублей. Выполняя условия данных договоров, истец оплатил вексель ответчика в полном объеме, что подтверждается платежными поручениями.

15.12.2008г. истец предъявил вексель ответчика, номиналом 3.715.100 руб., к оплате, о чем был составлен Акт приема-передачи векселя к заявлению б/н от 15.12.2008г. и между истцом и ответчиком было заключено Соглашение о зачете встречных однородных требований, в соответствии с которым денежное обязательство Галанова С.И. по оплате взноса по Предварительному договору № 208202/208227 от 18.08.2008г. было зачтено встречным однородным денежным обязательством ответчика по выплате Галанову С.И. суммы векселя.

Как пояснил в заседании представитель истца в ходе судебного разбирательства, истец имел намерение приобрести в свою собственность однокомнатную квартиру в строящемся доме по адресу Московская область, Красногорский район, Павшинская пойма, мкр.2, кор.12. Продажей квартир по данному адресу занимался ответчик по схеме с использованием предварительного договора купли-продажи квартиры и договора купли-продажи векселя. Приобретая квартиру по данной схеме, истец не преследовал цели получения прибыли от приобретения и погашения векселя, поскольку вексель был приобретен и зачтен в счет обязательств по Предварительному договору купли-продажи квартиры за одну и ту же сумму – 3.715.100 руб.

Таким образом, судом установлено, что Ответчиком с использованием Предварительного договора, Договора купли-продажи векселя и Соглашения о зачете встречных однородных требований были привлечены денежные средства истца для приобретения им квартиры.

В соответствии со ст. 1 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», который регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства, а также случаи привлечения денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости юридическим лицом с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у гражданина возникает право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, допускается в случаях, если денежные средства граждан привлекаются путем выпуска эмитентом, имеющим в собственности или на праве аренды земельный участок и получившим в установленном порядке разрешение на строительство на этом земельном участке многоквартирного дома, облигаций особого вида - жилищных сертификатов, закрепляющих право их владельцев на получение от эмитента жилых помещений в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах, а также

жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов.

В соответствии с пунктом 2 статьи 170 ГК РФ притворной сделкой является сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку.

Согласно пункту 2 статьи 170 ГК РФ к сделке, которую стороны действительно имели в виду, с учетом существа сделки, применяются относящиеся к ней правила.

В соответствии с частью 3 статьи 4 ФЗ «Об участии в долевом строительстве...» договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

В силу части 3 статьи 3 ФЗ «Об участии в долевом строительстве...» в случае привлечения денежных средств гражданина для строительства (создания) многоквартирного дома лицом, не имеющим на это права в соответствии с ФЗ «Об участии в долевом строительстве...», гражданин может потребовать от данного лица немедленного возврата переданных ему денежных средств, а также уплаты предусмотренных статьей 395 ГК РФ процентов в двойном размере на сумму этих средств.

Таким образом, Ответчик в нарушение ФЗ «Об участии в долевом строительстве...» привлек денежные средства истца не на основании договора о долевом участии в строительстве, а на основании Предварительного договора и Договора купли-продажи векселя. Предварительный договор, Договор купли-продажи векселя и Соглашение о зачете встречных однородных требований являются притворными сделками, совершенными с целью прикрыть другую сделку – Договор участия в долевом строительстве. Денежные средства в размере 3.715.100 рублей, уплаченные по Договору купли-продажи векселя № 208202/308072, подлежат взысканию с ответчика в пользу истца.

Поскольку, в соответствии с частью 3 статьи 3 ФЗ «Об участии в долевом строительстве...» в случае привлечения денежных средств гражданина для строительства (создания) многоквартирного дома лицом, не имеющим на это права в соответствии с ФЗ «Об участии в долевом строительстве...», гражданин может потребовать от данного лица немедленного возврата переданных ему денежных средств, уплаты предусмотренных статьей 395 ГК РФ процентов в двойном размере на сумму этих средств.

Истцом представлен расчет суммы процентов, подлежащих взысканию на основании ст. 395 ГК РФ, суд согласен с представленным расчетом, однако на основании ст. 333 ГК РФ полагает сумму подлежащей уменьшению неустойки до 100 000 руб.

С учетом конкретных обстоятельств дела и в силу ст. 98 ГПК РФ, суд считает, что с ответчика в пользу истца надлежит взыскать расходы по оплате госпошлины в размере 10 900 руб.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ,

Р Е Ш И Л:

Исковые требования Галанова Сергея Игоревича к Товариществу на вере (Коммандитному товариществу) «СУ-155» и Компания» о признании сделок притворными и взыскании суммы задолженности и процентов за пользование чужими денежными средствами удовлетворить частично.

Признать Предварительный договор № 208202/208227 от 18.08.2008г., Договор купли-продажи векселя № 208202/308072 от 18.08.2008г., Соглашение о зачёте встречных однородных требований от 15.12.2008г., заключенные между Галановым Сергеем Игоревичем и Товариществом на вере (Коммандитным товариществом) «СУ-№155» и Компания» притворными сделками.

Взыскать с Товарищества на вере (Коммандитное товарищество) «СУ-№155» и Компания» в пользу Галанова Сергея Игоревича денежные средства в размере 3.715.100 рублей, проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 100 000 рублей, расходы по госпошлине в размере 10 900 руб., а всего 3 826 000 рублей.

 4

69.

Решение может быть обжаловано в Мосгорсуд через районный суд в течение 10 дней, а ответчиком может быть подано заявление об отмене заочного решения в течение 7 дней со дня получения решения.

Федеральный судья



Е.Н. Фролова

