

Решение

Дело №

РЕШЕНИЕ

именем Российской Федерации

ДД.ММ.ГГГГ

<адрес>

Канашский районный суд Чувашской Республики в составе председательствующего судьи Орлова Б.З.

при секретаре судебного заседания Ильиной В.Н.,

с участием: истца Зарипова Ф.З. и его представителя Григорьева А.В.,

представителя ответчиков Белова А.И. и Тамалиевой И.Н. - Трофимова Н.Г., действующего на основании нотариально заверенных доверенностей от ДД.ММ.ГГГГ и ДД.ММ.ГГГГ, соответственно,

рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении Канашского районного суда Чувашской Республики гражданское дело по исковому заявлению Зарипова Ф.З. к Белову А.И., Тамалиевой И.Н. о признании договора купли-продажи недвижимого имущества незаключенным, взыскании в солидарном порядке неосновательного обогащения и процентов за пользование чужими денежными средствами,

у с т а н о в и л :

Зарипов Ф.З. обратился в суд с иском к Белову А.И., Тамалиевой И.Н. о признании договора купли-продажи недвижимого имущества, выраженного в расписке от ДД.ММ.ГГГГ незаключенным, взыскании в солидарном порядке суммы неосновательного обогащения в размере 115000 рублей и процентов за пользование денежными средствами в размере № рублей 47 копеек, ссылаясь в качестве правового

обоснования на положения статей 395, 432, 554, 1102, 1107 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту - ГК РФ).

Требования мотивированы тем, что ДД.ММ.ГГГГ между Зариповым Ф.З. и Беловым А.И. составлена расписка о получении последним денежных средств от истца в сумме № рублей за гараж. В расписке отсутствуют данные позволяющие определить предмет договора, а также отсутствует акт приема-передачи имущества. Согласно расписке Зарипов Ф.З. по достигнутой ранее договоренности с Беловым А.И. приобрел кирпичный гараж площадью 45,6 кв.м, расположенный в гаражном кооперативе «<данные изъяты>» на земельном участке № по улице №

ДД.ММ.ГГГГ при посещении указанного гаража им обнаружено, что срезаны петли на воротах и установлен новый замок. Со слов владельцев соседних гаражей, указанные действия произвела Тамалиева И.Н., которая на момент продажи гаража проживала с Беловым А.И. По данному факту ДД.ММ.ГГГГ он обратился в ОМВД России по <адрес> с заявлением.

Он полагает, что договор купли-продажи гаража является незаключенным, так как существенные условия договора не были соблюдены, в расписке отсутствуют данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество (гараж), подлежащее передачи покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на земельном участке. Кроме того, ответчик Белов А.И. на момент составления расписки не обладал правомочиями собственника недвижимого имущества (гаража), в том числе и правом на распоряжение указанным имуществом. В составленной расписке ответчиком правила недействительности сделок не применимы, и договор считается незаключенным.

По ходатайству представителя истца протокольным определением от ДД.ММ.ГГГГ (л.д.№ судом к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен гаражный кооператив «<данные изъяты>» <адрес>.

В судебном заседании истец Зарипов Ф.З. и его представитель Григорьев А.В. исковые требования поддержали в полном объеме по изложенным в исковом заявлении основаниям,

Ответчики Белов А.И., Тамалиева И.Н., представитель третьего лица - гаражного кооператива «<данные изъяты>» <адрес>, извещенные о месте и времени судебного разбирательства по правилам статьи 113 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее по тексту - ГПК РФ), в судебное заседание не явились.

Представитель ответчиков по доверенности Трофимов Н.Г. в судебном заседании исковые требования не признал по доводам, изложенным в письменных возражениях, ссылаясь на необоснованность заявленных требований, поскольку расписка от ДД.ММ.ГГГГ не может подтверждать заключение между Беловым А.И. и Зариповым Ф.З. договора купли-продажи недвижимости, и факт пользования истцом нежилым помещением свидетельствует о возникновении между сторонами правоотношений, регулируемые главой 34 ГК РФ, как договор аренды. Заявил о пропуске срока исковой давности, ссылаясь на то, что Зарипов Ф.З. в суд с иском заявлением обратился за пределами срока исковой давности.

Суд, признав возможным рассмотрение дела при имеющейся явке, заслушав объяснения лиц, участвующих в деле, явившихся в судебное заседание, исследовав и оценив представленные доказательства, приходит к следующему.

В соответствии со статьей 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основание своих требований и возражений.

Согласно пункту 1 статьи 420 ГК РФ договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

В силу пункта 1 статьи 158 ГК РФ сделки совершаются устно или в письменной форме (простой или нотариальной).

В соответствии с пунктом 1 статьи 432 ГК РФ 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.

Договор может быть заключен в любой форме, предусмотренной для совершения сделок, если законом для договоров данного вида не установлена определенная форма (пункт 1 статьи 434 ГК РФ).

В соответствии со статьей 550 ГК РФ договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434 ГК РФ).

Согласно статье 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.

В соответствии с пунктом 1 статьи 454 ГК РФ по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Условие о цене договора продажи недвижимости является существенным условием, без которого договор купли-продажи недвижимости не может быть заключен (статья 555 ГК РФ).

Пунктом 1 статьи 456 ГК РФ предусмотрено, что продавец обязан передать покупателю товар, предусмотренный договором купли-продажи,

при этом покупатель обязан оплатить товар по цене, предусмотренной договором купли-продажи (пункт 1 статьи 485 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 (пункт 2 статьи 218 ГК РФ).

В соответствии с пунктами 1, 2 статьи 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В судебном заседании установлено и из представленных документов следует, что на основании постановления администрации <адрес> Республики от ДД.ММ.ГГГГ № утвержден список членов гаражного кооператива «<данные изъяты>» <адрес> (л.д.№). В прилагаемом к постановлению списке членов гаражного кооператива под № значится Тамалиева И.Н. (л.д.№), которая является владельцем кирпичного гаража площадью 42,6 кв.м, расположенного на земельном участке № по улице № в гаражном кооперативе «<данные изъяты>» <адрес> (л.д.№).

ДД.ММ.ГГГГ гаражный кооператив «<данные изъяты>» <адрес> зарегистрирован в качестве юридического лица, внесен в Единый государственный реестр юридических лиц, состоит на учете в налоговом органе по месту нахождения. Однако право собственности на указанный кирпичный гараж в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике-Чувашии не зарегистрировано (л.д.№).

Как установлено судом и следует из материалов дела, договор купли-продажи гаража в гаражном кооперативе «<данные изъяты>» в письменной форме между Зариповым Ф.З. и Беловым А.И. не заключался.

Проанализировав содержание расписки от ДД.ММ.ГГГГ о получении денежных средств в размере № рублей, выданной Беловым А.И. (л.д.№), во взаимосвязи с положениями статей 421, 429, 432 ГК РФ, суд считает, что между сторонами не был заключен ни предварительный, ни основной договор купли-продажи, поскольку в содержании расписки отсутствуют индивидуально-определенные признаки продаваемого объекта (не указаны полный адрес места нахождения гаража, кадастровый номер объекта, ориентировочная площадь гаража или иные характеристики, свойства недвижимости).

Также в ходе рассмотрения дела судом установлено, что в предусмотренном законом порядке земельный участок под строительство гаража Белову А.И. не выделялся.

Согласно сообщению председателя гаражного кооператива «<данные изъяты>» от Зарипова Ф.З. имеется заявление о вступлении в члены указанного гаражного кооператива и последний уплатил вступительный взнос и арендную плату за ДД.ММ.ГГГГ года (л.д.№).

Проанализировав фактические обстоятельства дела, установленные на основании представленных доказательств, суд пришел к выводу, что поскольку не соблюдена форма договора купли-продажи, а именно не заключен единый документ, в котором определены все существенные условия договора, предмет, стороны и иные условия, договор купли-продажи гаража между истцом и ответчиком Беловым А.И. является незаключенным.

Кроме того, судом не установлено, что при отчуждении гаража ответчик Белов И.А. действовал от имени Тамалиевой И.Н.

Полученные Беловым А.И. от истца денежные средства в сумме № рублей должен вернуть Зарипову Ф.З. именно ответчик Белов А.И., поскольку указанные денежные средства он получал лично от своего

имени, ссылки в расписке на полномочия на совершение действий от имени владельца гаража Тамалиевой И.Н. не имеется, таким образом, ответчик Белов А.И. распорядился полученными денежными средствами по своему усмотрению.

В соответствии со статьей 1102 ГК РФ лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных статьей 1109 настоящего Кодекса. Правила, предусмотренные главой 60, применяются независимо от того, явилось ли неосновательное обогащение результатом поведения приобретателя имущества, самого потерпевшего, третьих лиц или произошло помимо их воли.

Иск о взыскании суммы неосновательного обогащения подлежит удовлетворению, если будут доказаны факт получения (сбережения) имущества ответчиком; отсутствие для этого должного основания, встречного эквивалентного предоставления; а также то, что неосновательное обогащение произошло за счет истца.

Факт получения Беловым А.И. спорной денежной суммы следует из материалов дела, доказательств подтверждающих возврат ответчиком Беловым А.И. указанных денежных средств не представлено, а также обстоятельств, предусмотренных статьей 1109 ГК РФ, при которых денежные средства не подлежат возврату в качестве неосновательного обогащения, не установлено.

Разрешая требование истца о взыскании с ответчика Белова А.И. неосновательного обогащения, суд, установив факт получения Беловым А.И. от Зарипова Ф.З. денежных средств в размере № рублей, неполучение истцом взамен какого-либо встречного эквивалентного предоставления, отсутствие должного правового основания у ответчика Белова А.И. для получения и последующего удержания денежных средств истца, пришел к выводу о том, что Белов А.И. неосновательно обогатился за счет Зарипова Ф.З., в связи с чем должен возвратить ему спорную сумму, а также уплатить истцу на основании пункта 2 статьи 1107 ГК РФ проценты за пользование чужими денежными средствами.

Согласно статье 1107 ГК РФ лицо, которое неосновательно получило или сберегло имущество, обязано возвратить или возместить потерпевшему все доходы, которые оно извлекло или должно было извлечь из этого имущества с того времени, когда узнало или должно было узнать о неосновательности обогащения. На сумму неосновательного денежного обогащения подлежат начислению проценты за пользование чужими средствами (статья 395 ГК РФ) с того времени, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неосновательности получения или сбережения денежных средств.

В соответствии со статьей 395 ГК РФ в случаях неправомерного удержания денежных средств, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате подлежат уплате проценты на сумму долга. Размер процентов определяется ключевой ставкой Банка России, действовавшей в соответствующие периоды. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором.

Сумма процентов за пользование чужими денежными средствами за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ (4151 день) (от суммы № рублей) в соответствии со статьей 395 ГК РФ, согласно представленному истцом расчету, составила № рублей 47 копеек (л.д.12-13).

Произведенный истцом расчет процентов судом проверен, признан правильным, арифметически верным, при этом контррасчет ответчиком не представлен.

При этом суд отклоняет как несостоятельный довод представителя ответчиков о пропуске истцом срока исковой давности, поскольку исковые требования предъявлены в пределах трехлетнего срока со дня, когда истец узнал о нарушении своего права и о незаконном владении ответчиком Беловым А.И. денежными средствами - ДД.ММ.ГГГГ, то есть со дня установки Тамалиевой И.Н. нового замка в гараже.

Тамалиева И.Н. является ненадлежащим ответчиком по требованиям истца Зарипова Ф.З., поскольку она не является стороной обязательств, а предъявление иска к ненадлежащему ответчику влечет отказ в его удовлетворении.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 194-199 ГПК РФ,
суд

р е ш и л :

Признать договор купли-продажи недвижимого имущества (гаража),
выраженный в расписке Белова А.И. от ДД.ММ.ГГГГ, незаключенным.

Взыскать с Белова А.И. в пользу Зарипова Ф.З. неосновательное
обогащение в сумме № (сто пятнадцать тысяч) рублей, проценты за
пользование чужими денежными средствами за период с ДД.ММ.ГГГГ по
ДД.ММ.ГГГГ в размере № (сто девять тысяч триста двадцать) рублей 47
копеек.

В удовлетворении иска Зарипова Ф.З. к Тамалиевой И.Н. о взыскании в
солидарном порядке неосновательного обогащения в сумме 115000 (сто
пятнадцать тысяч) рублей и процентов за пользование чужими
денежными средствами в размере № (сто девять тысяч триста двадцать)
рублей 47 копеек отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Верховный
Суд Чувашской Республики через Канашский районный суд Чувашской
Республики в течение месяца со дня его принятия в окончательной
форме.

Председательствующий
Орлов

Б.З.

Мотивированное решение составлено ДД.ММ.ГГГГ.