

## КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Тюмень

13 мая 2009 года

Судебная коллегия по гражданским делам Тюменского областного суда в составе:

председательствующего  
судей

Дудниченко Г.Н.  
Михеенко К.М. Кавка Е.Ю.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по кассационной жалобе представителя К\_\_\_\_\_. – Блинова А.С. на решение Ленинского районного суда г. Тюмени от 25.02.2009 года, которым постановлено: « В иске К\_\_\_\_\_  
Н\_\_\_\_\_ к закрытому акционерному обществу « Строительная компания «Промжилдортранс-Тюмень» о признании сделок недействительными, применении последствий недействительности сделки, взыскании денежных средств отказать».

Заслушав доклад судьи Тюменского областного суда Дудниченко Г.Н., представителя К\_\_\_\_\_, судебная коллегия

установила:

К\_\_\_\_\_ обратилась в суд с иском к ответчику ЗАО «Строительная компания «Промжелдортранс-Тюмень», о признании сделок \_\_\_\_\_ недействительными, применении последствий недействительности сделок, взыскании \_\_\_\_\_ денежных средств в сумме \_\_\_\_\_ рублей, 279.104 рубля - процентов за пользование чужими денежными средствами. Требования истица мотивировала тем, что 28 апреля 2008 года между ней и ЗАО «Строительная компания «Промжелдортранс-Тюмень» был заключен предварительный договор о купле продаже доли в жилом комплексе.

Предметом договора является заключение в будущем сделки купли продажи доли (основной договор) в 1 -ой очереди строительства многоэтажного жилого кирпичного дома переменной этажности (10 и 14 этажей), в объектом соцкультбыта, строительство которого осуществлялось на момент подписания договора ответчиком на земельном участке в г. Тюмени, микрорайон 1, квартал 8 жилого района «Тюменский» (ГП-8).

Договором установлено, что в будущем, в сентябре 2009 года сторонами будет заключен \_\_\_\_\_ основной договор в отношении доли

состоящей из однокомнатной квартиры, площадью по проекту 38,81 кв.м., на 7 этаже в секции 8, третья на площадке по цене \_\_\_\_\_ рублей. При этом, согласно п. 1.6 договора условием для заключения основного договора будет являться оформление права собственности ответчика на свою долю в жилом комплексе, которое ответчик обязуется оформить не позднее 31 декабря 2010 года.

04 мая 2008 года между сторонами был заключен договор денежного займа с процентами № 227, в соответствии с которым истица приняла на себя обязательство по передаче ответчику в заем деньги в сумме \_\_\_\_\_ рублей, ответчик принял обязательство по возврату указанных денежных средств до 31 декабря 2010 года и выплате процентов 1,5 годовых. Свои обязательства истица исполнила.

Истица полагает, что действительная воля сторон, при заключении этих сделок, направлена на заключение договора о приобретении доли в строительстве жилья. Доказательством этого считает договор между истицей и ООО «Ланкорд», предметом которого является оказание ООО «Ланкорд» юридических услуг по заключению договора долевого участия в строительстве между истцом и ответчиком по делу.

Считает сделку по договору займа притворной, поскольку действительная воля сторон была направлена на исполнение истицей обязанности по оплате доли по предварительному договору, о чем также свидетельствуют тексты предварительного договора и договора займа, и размер процентов, предусмотренных по договору займа, который значительно ниже ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ,

Последствием признания сделки недействительной полагает применение к правоотношениям положения законодательства о защите прав потребителей, и взыскание процентов за пользование чужими денежными средствами.

В судебное заседание истица не явилась, направила заявление о рассмотрении дела в ее отсутствие.

Представитель истца по нотариальной доверенности доводы доверительницы поддержал, пояснив суду, что предварительный договор купли-продажи доли в жилом комплексе от 28 апреля 2008 года и договор № 227 денежного займа с процентами от 04 мая 2008 года являются притворными сделками на основании ч. 2 ст. 170 ГК РФ. Действительная воля сторон, при заключении сделок, была направлена на заключение договора, на приобретение доли участия в строительстве жилья. Доказательством является договор между доверительницей и ООО «Ланкорд», предметом которого является оказание ООО «Ланкорд» Кириллюк В.Н. юридических услуг по заключению договора долевого участия в строительстве. Последствием признания сделки недействительной полагает применение к правоотношениям положения законодательства о защите прав потребителей, взыскание с ответчика процентов за пользование чужими денежными средствами.

69  
4.

Представитель ответчика с иском не согласилась, просила в иске отказать, пояснив в судебном заседании, что 28 апреля 2008 года между ЗАО «Строительная компания «Промжелдортранс-Тюмень» и К.\_\_\_\_\_ был заключен предварительный договор о купле-продаже доли в жилом комплексе. Предметом этого договора является заключение в будущем сделки купли-продажи доли в 1-ой очереди строительства многоэтажного жилого кирпичного дома переменной этажности (10 и 14 этажей) в г. Тюмени, микрорайон 1, квартал 8 жилого района «Тюменский» (ГП-8).

Договором установлено, что в сентябре 2009 года сторонами будет заключен основной договор в отношении доли состоящей из однокомнатной квартиры, площадью по проекту 38,81 кв.м., на 7 этаже в секции 8, третья на площадке по цене 1.515.500 рублей.

04 мая 2008 года между сторонами был заключен договор денежного займа с процентами № 227, в соответствии с которым К.\_\_\_\_\_ приняла на себя обязательство по передаче ответчику в заем деньги в сумме \_\_\_\_\_ рублей, ответчик принял обязательство по возврату указанных денежных средств до 31 декабря 2010 года и выплате процентов 1,5 годовых. Свои обязательства ЗАО «Строительная компания «Промжелдортранс-Тюмень» исполняет, срок по заключению основного договора не наступил, оснований считать сделки притворными не имеется. Предварительный договор и договор займа, самостоятельные договоры, между собой они не связаны. Доводы истца о притворности сделки ничем не подтверждены, основаны на предположении. Просила в иске отказать.

Судом постановлено указанное решение. Отказ в иске суд мотивировал тем, что по доводам, изложенным в иске, оснований для применения последствий ничтожной сделки не имеется.

С решением не согласна К.\_\_\_\_\_. В кассационной жалобе представитель истицы просит решение суда отменить и дело направить на новое рассмотрение. В обоснование жалобы указывает, что суд неправильно определил обстоятельства, имеющие значение для дела, не установил правовую природу оспариваемых договоров, действительную волю сторон, неправильно применил и истолковал закон. Не исследовал все обстоятельства дела: предложение о расторжении договора займа, ответ на него ответчика. Также указывает, что судом нарушены процессуальные права истца, поскольку отказано в удовлетворении ходатайства, заявленного в стадии судебных прений о вызове свидетелей.

Обсудив доводы кассационной жалобы, проверив материалы дела, судебная коллегия находит жалобу обоснованной в части, а решение суда подлежащим отмене в связи с неправильным установлением обстоятельств, имеющих значение для дела и неправильным толкованием и применением норм материального права.

Отказывая в удовлетворении требований о признании сделок по заключению предварительного договора от 28.04.2008г. и договора займа от 04.05.2008г. ничтожными, суд указал, что доводы, на которых основаны требования истицы о притворности сделки носят предположительный характер.

С таким выводом суда судебная коллегия не соглашается по следующим основаниям.

В силу п.2 ст. 170 Гражданского кодекса Российской Федерации притворная сделка, т.е. сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, ничтожна. К сделке, которую стороны действительно имели в виду, с учетом существа сделки, применяются относящиеся к ней правила.

В соответствии со ст. 153 ГК сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение и прекращение гражданских прав и обязанностей

Основополагающий признак сделки - правомерность, под которой прежде всего понимается соответствие условий, на которых совершается сделка, требованиям закона и иных нормативных актов. Данный признак отличает сделку от действий, во-первых, прямо нарушающих установленные законом и иными нормативными актами запреты, во-вторых, противоречащих закону и иным нормативным актам

Притворная сделка совершается с целью прикрыть другую сделку, стороны преследуют цель ввести в заблуждение третьих лиц относительно своих намерений и создать иные правовые последствия. Однако эти последствия они желают скрыть, и поэтому заключают сделку, прикрываемую той, которую стороны имели в виду и которую они намерены исполнять.

В случае совершения притворной сделки воля сторон направлена на установление между сторонами сделки гражданско-правовых отношений, но иных по сравнению с выраженными в волеизъявлении сторон.

Из искового заявления, обстоятельств дела, действительной воли сторон усматривается, что стороны 28.04.2008г., заключая предварительный договор купли-продажи доли в жилом комплексе, имели намерения заключить договор долевого участия на строительство жилья, предметом которого является доля, состоящая из одно комнатной квартиры, площадью по проекту 38,81 кв.м., на 7 этаже в секции 8, третья на площадке, стоимостью 1.515.500 рублей.

Оплата по договору в соответствии с пунктом 2.3.1 договора должна быть произведена в день подписания основного договора, т.е. не позднее 03.01.2001г. (пункты 1.6 и 1.7 Договора).

04.05.2008г. сумму стоимости доли \_\_\_\_\_ рублей по договору займа истица передала ответчику с учетом возврата 31.12.2010 г. (день предполагаемого возникновения и ответчика права собственности на долю), с уплатой процентов 1,5 годовых. (пунктом 2.3.1 предварительного договора предусмотрено повышение установленной цены доли не более чем на 1%).

Сторонами не оспаривается, что ответчик ведет строительство указанного жилого объекта без соответствующего разрешения об отводе земельного участка и разрешения на строительство.

В соответствии со ст. 3 ФЗ № 214. « Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...»

15  
5  
2  
1

5

застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации в соответствии с настоящим Федеральным законом и государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и или иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, или договора аренды такого земельного участка.

Право на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательства, после которого у гражданина возникает право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, имеют отвечающие требованиям настоящего Федерального закона застройщики на основании договора долевого участия в строительстве.

В случае привлечения денежных средств гражданина для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательства, после исполнения которых у гражданина возникает право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, лицом не имеющим на это право в соответствии с настоящим Федеральным законом, гражданин может потребовать от данного лица немедленного возврата переданных ему денежных средств, а также уплаты, предусмотренных ст.395 ГК РФ процентов в двойном размере на сумму этих средств и возмещения сверх суммы процентов причиненных гражданину убытков.

С учетом изложенного, ответчик, не имея законных оснований для заключения договора долевого участия, с целью прикрытия действительной воли сторон на заключение договора долевого участия в строительстве жилья, заключил с истицей притворные сделки: договор купли-продажи доли в жилом доме от 28.04.2008г. и договор займа от 04.05.2008г. Договор займа является фактическим основанием для незаконного привлечения денежных средств для строительства многоквартирного дома лицом, не имеющим законных оснований, прикрывает расчеты по договору долевого участия в части обязанности истицы по оплате доли.

Доводы кассационной жалобы в части отмены решения являются обоснованными.

Вместе с тем, судебная коллегия считает, что оснований для передачи дела на новое рассмотрение не имеется, поскольку обстоятельства, имеющие значения для правильного разрешения требований, установлены на основании имеющихся в материалах дела доказательств.

Поскольку применить к притворным сделкам, с учетом существа сделки, относящиеся к ней правила о договоре долевого участия невозможно, т.к. ответчик не имел соответствующих разрешений на земельный участок и строительство, полученных в установленном законом порядке, то требования

подлежат удовлетворению в части признания сделок ничтожными на основании п.2 ст. 170 ГК РФ, взыскании денежных средств в сумме \_\_\_\_\_ рублей и процентов в сумме 279104 руб.

Довод кассационной жалобы о нарушении процессуальных норм в связи с отказом в удовлетворении ходатайства о вызове свидетелей, судебная коллегия находит несостоятельным. Указанное ходатайство было заявлено после окончания судебного разбирательства по существу на стадии прений, ходатайства о возобновлении производства по делу представитель истца не заявлял, поэтому суд обоснованно отказал в удовлетворении данного ходатайства.

Руководствуясь ст. 361, 362 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

**определила:**

решение Ленинского районного суда г. Тюмени от 25.02.2005 года отменить. Принять новое решение. Признать недействительными (ничтожными) Предварительный договор о купле-продаже доли в жилом комплексе от 28.04.2008г. и Договор денежного займа с процентами № 277 от 04 мая 2008 года, заключенные между К. \_\_\_\_\_ и ЗАО СК «Промжилдортранс-Тюмень».

Взыскать ЗАО СК «Промжилдортранс-Тюмень» в пользу К. \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ рублей, и проценты за пользование чужими денежными средствами в сумме 279104 рубля.

Председательствующий

Судьи

*Кавка*



Прошито, пронумеровано и скреплено печатью на « 5 » « *Май* » *2009* г.  
Подлинник решения (определения) пошит в гражданское дело № 2 - *778* / 200 *9* г.  
и хранится в Ленинском районном суде г. Тюмени  
Решение (определение) вступило (не вступило) в законную силу « *13* » *Май* 200 *9* г.

Федеральный судья:

*В.Р. Антонова*

Секретарь суда:

*Р.А. Терешин*