

116

Судья Попова В.В.

№ 33-7693/11

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

«9» июня 2011 года судебная коллегия по гражданским делам Волгоградского областного суда в составе:

Председательствующего: Мун Г.И.,
судей: Марчукова А.В., Гантимурова И.А.,
при секретаре: Дрогалевой С.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по кассационной жалобе Кленова Андрея Николаевича

на решение Ворошиловского районного суда Волгоградской области от 13 апреля 2011 года, которым ПОСТАНОВЛЕНО:

исковые требования Кленова Андрея Николаевича к Ипотечному потребительскому обществу «Поволжье» и Жабиной Ларисе Михайловне о признании доверенности, договора купли – продажи, договора предоставления финансовой поддержки на условиях целевого займа недействительными, о расторжении договора об условиях членства в ИПК «Поволжье» и о взыскании денежных средств и процентов за пользование чужими денежными средствами – оставить без удовлетворения.

Заслушав доклад судьи Волгоградского областного суда Марчукова А.В., объяснения Кленова А.Н., его представителя Князькову М.В., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителя ИПК «Поволжье» Царапкина Д.В., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы, судебная коллегия по гражданским делам

УСТАНОВИЛА:

Кленов А.Н. обратился с иском Ипотечному потребительскому обществу «Поволжье» и Жабиной Л.М. о признании доверенности Шейной В.Д., выданной на имя Жабиной Л.М. недействительной; признании договора купли-продажи квартиры № 3 в д. № 8 по ул. Елецкой в г. Волгограде от 2 сентября 2008 г., заключенного с Жабиной Л.М. недействительным, ничтожным; признании договора предоставления взаимной финансовой поддержки на условиях целевого займа № 306 от 28 августа 2008 г., заключенного с ИПК «Поволжье» недействительной, ничтожной сделкой; расторжении договора об условиях членства в ИПК «Поволжье» № 100170 от 14 ноября 2005 г., заключенного с ИПК «Поволжье»; взыскании с ИПК «Поволжье» в его пользу - 1 193 448 руб. 99 коп., в том числе вступительного, накопительного взноса, паевых взносов, членских взносов; взыскании с ИПК «Поволжье» процентов в порядке ст. 395 ГК РФ в размере - 513 713 руб. 49 коп.

В обоснование заявленных требований указал, что с 14.11.2005 г. является членом ЖСК «Поволжье», с которым заключил договор для приобретения жилья с помощью кооператива. Внес в ЖСК «Поволжье» паевой взнос в 2005 г. в размере -

366 000 руб. 00 коп., вступительный взнос в размере - 45 826 руб. 00 коп. ЖСК «Поволжье» принял на себя обязательства приобрести для него 2-х комнатную квартиру ориентировочной стоимостью - 916 000 руб. 00 коп. в течение двух месяцев. С 14 ноября 2005 г. по 8 июля 2008 г. оплачивал паевые ежемесячные и членские взносы. Согласно условиям тарифного плана, приобретение недвижимости осуществляется при оплате не менее 40 % от стоимости квартиры. При вступлении в члены кооператива внес указанную сумму. Всего в кооператив в течение ноября 2005 г. передал - 412 725 руб. 00 коп. 8 августа 2008 г. кооператив предложил подписать предварительный договор купли-продажи однокомнатной квартиры № 3 в д. № 8 по ул. Елецкой в г. Волгограде. Согласно договору, передал в виде задатка Жабиной Л.М., действующей по доверенности от Шейной В.Д. от 22 июля 2008 г. сумму в размере - 80 000 руб. 00 коп., которые получил в кассе кооператива и 2 сентября 2008 г. заключил с Жабиной Л.М. договор купли-продажи квартиры, оплатив - 2 000 000 руб. 00 коп. Жабина Л.М. является дочерью покойной Шейной В.Д., которая умерла 16 августа 2008 г., до заключения договора купли-продажи квартиры от 2 сентября 2008 г.

Денежные средства получила Жабина Л.М., о том, есть ли у покойной Шейной В.Д. иные наследники, ему не известно. Шеина В.Д. умерла летом 2008 г., о чем ему стало известно от соседей после вселения в квартиру.

ИПК «Поволжье» принял на себя обязательства по сопровождению сделки купли - продажи. Предварительный договор купли-продажи от 8 августа 2008 г. подписан в присутствии представителя кооператива. Квартира была подобрана кооперативом, ключи от нее вручал сотрудник ответчика через 3 дня после исполнения сделки купли-продажи квартиры 2 сентября 2010 г.

Утверждал, что при заключении договора купли-продажи квартиры 2 сентября 2008 г. Жабина Л.М. не имела полномочий на совершение сделки, так как право собственности на квартиру Шейной В.Д. прекратилось в момент ее смерти 16 августа 2008 г.

Полагал, что договор купли-продажи квартиры является ничтожной сделкой, совершенной в нарушение ст.ст. 17, 188 ГК РФ. После подписания предварительного договора купли-продажи от 8 августа 2008 г., ИПК «Поволжье» заключил с ним, как членом кооператива, договор предоставления взаимной финансовой поддержки на условиях целевого займа № 306 от 28 августа 2008 г., согласно которому, займ являлся целевым и предназначен для частичного финансирования приобретения квартиры, стоимостью - 2 000 000 руб. 00 коп. Согласно п.п. 2.2 договора сумма недостающего пая должна быть возвращена им в срок до 13 августа 2013 г. В п.п. 1.1 договора указано, что ИПК «Поволжье» предоставил - 1 521 900 руб. 00 коп. в порядке финансовой поддержки, из них - 1 105 400 руб. 00 коп. на приобретение квартиры, 400 000 руб. 00 коп. на ремонт. На момент совершения договора предоставления взаимной финансовой поддержки на условиях целевого займа № 306 от 28 августа 2008 г. внес часть паевого взноса в размере - 894 600 руб. 00 коп. До заключения договора финансовой поддержки 28 августа 2008 г. с 14 ноября 2005 г. ИПК «Поволжье» пользовался его денежными средствами. Впоследствии в порядке исполнения договора им были перечислены в ИПК «Поволжье» денежные средства в размере - 207 930 руб. 00 коп., которыми

также пользовался кооператив. Согласно п. 3.4 договора финансовой поддержки обязательства члена ИПК «Поволжье» по настоящему договору обеспечиваются залогом в пользу ИПК «Поволжье» (ипотекой) после оформления в собственность члена ИПК «Поволжье» недвижимости. ИПК «Поволжье» в нарушение п. 1.1 договора не выплатил ему - 400 000 руб. 00 коп. на ремонт квартиры. Деньги в сумме - 2 400 000 руб. 00 коп. согласно расписке, были переданы Жабиной Л.М. 2 сентября 2009 г. Согласно справке ИПК «Поволжье» от 16 июля 2009 г. стоимость квартиры составляет - 2 416 500 руб. 00 коп. Им внесено паевых взносов на сумму - 1 072 365 руб. 00 коп., остаток - 1 344 135 руб. 00 коп. Согласно приложению в виде графика платежей, был вынужден оплачивать ежемесячные взносы в размере - 25 965 руб. 00 коп.; а также в резервный фонд в размере - 24 165 руб. 00 коп. ежегодно с 2008 по 2013 г. Считал, что ИПК «Поволжье» не выполнил перед ним своих обязательств, так как не проверил надлежащим образом документы, представленные на сделку, не принял от продавца недвижимости квартиру № 3 в д. № 8 по ул. Елецкой в г. Волгограде по акту приемки-передачи. ИПК «Поволжье» принял на себя обязательство предоставить ему двухкомнатную квартиру, а приобрел после пользования его деньгами в течение двух лет однокомнатную квартиру. Полагал, что сделка купли-продажи квартиры № 3 в доме № 8 по ул. Елецкой в г. Волгограде ничтожна.

Суд постановил указанное выше решение.

В кассационной жалобе Кленов А.Н. оспаривает законность и обоснованность решения суда, просит его отменить. Утверждает, что выводы суда не соответствуют обстоятельствам дела. Суд необоснованно отказал в удовлетворении иска, вышел за пределы заявленных им требований.

Проверив материалы дела в пределах доводов кассационных жалоб, судебная коллегия не находит оснований к отмене решения суда, постановленного в соответствии с требованиями закона и фактическими обстоятельствами дела.

В силу ст. 185 ГК РФ, доверенностью признается письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу для представительства перед третьими лицами. Письменное уполномочие на совершение сделки представителем может быть представлено представляемым непосредственно соответствующему третьему лицу.

Согласно ст. 188 ГК РФ, действие доверенности прекращается вследствие смерти гражданина, которому выдана доверенность, признания его недееспособным, ограниченно дееспособным или безвестно отсутствующим.

На основании ст.ст. 309, 310 ГК РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

Согласно ст. 429 ГК РФ, по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, на условиях, предусмотренных предварительным договором. Предварительный договор заключается в форме, установленной для основного договора и должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также другие существенные условия основного договора. В предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор. Если такой срок в предварительном договоре не определен, основной договор подлежит заключению в течение года с момента заключения предварительного договора.

На основании ст. 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только: 1) при существенном нарушении договора другой стороной; 2) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Судом установлено, что 14 ноября 2005 г. между Кленовым А.Н. и ЖСК «Поволжье» заключен договор об условиях членства в ЖСК «Поволжье» (л.д. 103-110), которым определен порядок приобретения членом ЖСК «Поволжье» недвижимости и/или иного объекта социальной инфраструктуры путем внесения членом ЖСК паевых взносов. (л.д. 103-110).

Согласно условиям договора, в ЖСК по каждому тарифному плану предусматривается приобретение недвижимости в собственность ЖСК или членов ЖСК. (л.д. 103-110).

ЖСК «Поволжье» переименован в ИПК «Поволжье», что подтверждается Уставом ИПК «Поволжье» от 6 марта 2006 г. (л.д. 57-77).

8 августа 2008 г. Кленов А.Н. обратился в ИПК «Поволжье» с заявлением о приобретении для него однокомнатной квартиры по адресу: г. Волгоград, ул. Елецкая, д. 8, кв. 5. (л.д. 113)

Из материалов дела следует, что при вступлении в члены кооператива истец обратился с заявлением о приобретении двухкомнатной квартиры, однако по соглашению сторон характеристик объекта были изменены.

На основании данного заявления между Кленовым А.Н. и ИПК «Поволжье» был заключен договор предоставления взаимной финансовой поддержки на условиях целевого займа № 306, согласно которому, Кленов А.Н. получил от ИПК «Поволжье» в займ денежные средства в общей сумме - 1 521 900 руб. 00 коп.

Всего после заключения договора, ИПК «Поволжье» передал Кленову А.Н. денежные средства в сумме - 2 400 000 руб. 00 коп., из которых - 894 600 руб. 00 коп. – возврат принадлежащих Кленову А.Н. денежных средств, остальные денежные средства – переданы Кленову А.Н. от ИПК «Поволжье» в займ, что

120
подтверждается приобщенными к делу платежными документами: расписками и приходно – кассовыми ордерами.

Кроме того, судом установлено наличие согласия истца на приобретение спорной квартиры, о чем свидетельствует его заявление в ИПК «Поволжье», а в последующем получение ключей от спорной квартиры и вселение.

Таким образом, ИПК «Поволжье» выполнил свои обязательства по договору предоставления взаимной финансовой поддержки на условиях целевого займа № 306 и договора от 14 ноября 2005 г. об условиях членства в кооперативе, передав Кленову А.Н. денежные средства в соответствии с условиями договора.

С учетом изложенного, суд обоснованно пришел к выводу о том, что оснований для признания договора предоставления взаимной финансовой поддержки на условиях целевого займа № 306 от 28 августа 2008 г., заключенного между ИПК «Поволжье» и Кленовым А.Н. недействительной, ничтожной сделкой, а также для расторжения договора об условиях членства в ИПК «Поволжье» № 100170 от 14 ноября 2005 г., заключенного между Кленовым А.Н. и ИПК «Поволжье» и взыскании денежных средств, не имеется.

8 августа 2008 г. между Кленовым А.Н. и Жабиной Л.М. в интересах Шеиной В.Д. был заключен предварительный договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: г. Волгоград, ул. Елецкая, д. 8, кв. 3. Ответчик Жабина Л.М., действовала на основании нотариальной доверенности от 2 июля 2008 г. (л.д. 12).

Согласно договору, стороны обязались в срок до 15 сентября 2008 г. заключить договор купли-продажи квартиры за – 2 400 000 руб. 00 коп., в связи с чем, Кленов А.Н. передал продавцу задаток в сумме - 80 000 руб. 00-коп. (л.д. 9).

Судом установлено, что Шеина Л.М. умерла 19 августа 2008 г., что подтверждается справкой о смерти № 473 от 23 июня 2009 г. (л.д. 40)

Таким образом, Жабина Л.М., действуя по доверенности в интересах Шеиной Л.М., во исполнение предварительного договора от 8 августа 2008 г. заключила 2 сентября 2008 г. с Кленовым А.Н. договор купли-продажи квартиры № 100170, по цене - 2 000 000 руб. 00 коп., получив денежные средства в полном объеме (л.д. 10).

Договор купли продажи от 2 сентября 2008 г. № 100170 и переход права собственности были зарегистрированы в УФРС по Волгоградской области 8 сентября 2009 г., что подтверждается копией регистрационного дела, Кленовым А.Н. получено свидетельство о государственной регистрации права.

Кленов А.Н. как покупатель, получил надлежащее его исполнение, зарегистрировав право собственности на квартиру.

Из письменных пояснений ответчика Жабиной Л.М., следует, что действуя по доверенности от имени Шеиной В.Д. и в ее интересах, заключила с Кленовым А.Н. предварительный договор купли-продажи квартиры, получила от покупателя задаток, который передала Шеиной В.Д., а 2 сентября 2009 г. заключила договор купли - продажи.

Таким образом, выдав доверенность на имя Жабиной Л.М., Шеина В.Д. выразила свою волю по реализации квартиры, при этом, доверенность не отозвала.

Несмотря на то, что на момент заключения договора купли – продажи Шеина В.Д. умерла, заключение сделки не свидетельствует о ее незаконности, так как Жабина Л.М., являясь единственным наследником умершей, выполнила ее волю, распорядилась имуществом Шеиной В.Д., реализовав квартиру Кленову А.Н.

С учетом изложенного, суд правомерно пришел к выводу о том, что заявленные Кленовым А.Н. требования, удовлетворению не подлежат.

Оснований не согласиться с выводами суда по доводам кассационной жалобы не имеется.

Решение суда первой инстанции соответствует требованиям ст.ст. 194 – 199 ГПК РФ.

Юридически значимые обстоятельства судом определены правильно, представленным доказательствам дана надлежащая оценка, применен материальный закон, регулирующий возникшие между сторонами отношения, нарушения норм процессуального права не допущено. в связи с чем, оснований для отмены решения суда первой инстанции не имеется.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 360, 361 ГПК РФ, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Ворошиловского районного суда Волгограда от 13 апреля 2011 года оставить без изменения, а кассационную жалобу Кленова Андрея Николаевича – без удовлетворения.

Председательствующий:

Судьи:

The bottom of the document features handwritten signatures and a rectangular court stamp. The stamp contains the text 'ВОРОШИЛОВСКИЙ РАЙОННЫЙ СУД ВОЛГОГРАДА' (Voroшиlovskiy Rayonnyy Sud Volgograd) and 'Секретарь' (Secretary). There are several handwritten signatures over the stamp, including one that appears to be 'Андрей Николаевич Кленов' (Andrey Nikolaevich Klenov) and another that is partially legible as 'Людмила Евгеньевна...' (Lyudmila Evgenyevna...). The date '18.06' is also visible on the stamp.