

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

22 ноября 2017 г.

г. Кольчугино

Кольчугинский городской суд Владимирской области в составе председательствующего судьи Балукова И.С., при секретаре Архиповой О.Б, с участием истца К.С.В., представителя истца Власенко Н.М., представителя ответчиков К.Б.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску К.С.В. к обществу с ограниченной ответственностью «Группа компаний «Еврофинанс» и дачному некоммерческому товариществу «Финская деревня» о признании договора недействительным в части, признании права собственности и встречному иску общества с ограниченной ответственностью «Группа компаний «Еврофинанс» к К.С.В. о взыскании задолженности по договору купли-продажи и процентов,

УСТАНОВИЛ:

К.С.В. обратился в суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Группа компаний «Еврофинанс» (далее - ООО «ГК «Еврофинанс», Общество) и дачному некоммерческому товариществу «Финская деревня» (далее - ДНТ «Финская деревня», Товарищество), с учётом уточнений, о признании договора купли-продажи от 08.08.2014 недействительным в части продажи земельного участка с кадастровым номером № по адресу: <адрес>, о признании права собственности на указанный земельный участок и жилой дом по тому же адресу, а также о возложении на Управление Росреестра по Владимирской области обязанности произвести регистрацию права собственности за К.С.В. на указанные объекты недвижимости.

В обоснование искового заявления указано, что между ООО «ГК «Еврофинанс» и К.С.В. 19.04.2013 был заключен договор купли-продажи земельного участка по вышеуказанному адресу с кадастровым номером №, указанным ошибочно, поскольку действительный кадастровый номер спорного земельного участка №. Земельным участком и возведенным на нём жилым домом с кадастровым номером № истец К.С.В. владеет и пользуется по настоящее время. Однако истец не может зарегистрировать свои права на дом и земельный участок, поскольку этот участок с кадастровым номером № отчужден ООО «ГК «Еврофинанс» 08.08.2014 и в настоящее время права на него зарегистрированы за ДНТ «Финская деревня». Ответчики препятствуют внесудебному исправлению данной ошибки, поскольку между К.С.В. и ООО «ГК «Еврофинанс» имеется спор о недостатках жилого дома, построенного на указанном участке.

Определением Кольчугинского городского суда от 22 ноября 2017 г. производство по делу в части требований о возложении на Управление Росреестра по Владимирской области обязанности произвести регистрацию права собственности прекращено в связи с отказом истца от иска.

ООО «ГК «Еврофинанс» обратилось со встречным иском к К.С.В. о взыскании задолженности по договору купли-продажи от 19 апреля 2013 г. вышеуказанного жилого дома и земельного участка в размере 1 179 392, 25 руб.

В обоснование встречного иска указано, что 19 апреля 2013 г. между ООО «ГК «Еврофинанс» и К.С.В. был заключен договор купли-продажи вышеуказанного жилого дома и земельного участка, общей стоимостью 2 792 000 руб., которые подлежали уплате в следующем порядке: 200 000 руб. при заключении договора, 500 000 руб. в срок до 01.09.2014., 2 029 000 руб. в рассрочку в течение 48 месяцев, с ежемесячным платежом в размере 46 040 руб. С июля 2016 г. К.С.В. исполняет обязательство ненадлежащим образом, допускает просрочки внесения платежей: за июль 2016 г. оплачено 38 985, 52 руб., с августа 2016 г. по сентябрь 2017 г. платежи не вносились. Общий размер просроченной задолженности составляет 644 563, 36 руб., из которых 603 816, 04 руб. основной долг и 40 747, 32 руб. проценты за пользование коммерческим кредитом.

Полагает, что в связи с неоднократным нарушением срока оплаты рассрочки ответчиком у Общества возникло право требовать досрочной оплаты всей задолженности по договору купли-продажи, которая составляет 1 138 644, 93 руб. и проценты 40 747, 32 руб.

Истец К.С.В. и его представитель по устному заявлению Власенко Н.М. в судебном заседании и письменном отзыве (л.д. 168-171) поддержали заявленные исковые требования по изложенным в иске доводам, встречные исковые требования не признали. К.С.В., не оспаривая общий размер задолженности и размер просроченных платежей по договору купли-продажи от 19 апреля 2013 г., дополнительно пояснил, что летом 2016 г., когда начались споры о качестве возведенного строения, он попытался зарегистрировать права на дом и участок и выяснил, что земельный участок под его домом принадлежит ДНТ «Финская деревня», после чего прекратил вносить платежи по договору. Пояснил, что поскольку причиной приостановления платежей явились виновные действия ответчиков, ООО «ГК «Еврофинанс» не исполнило обязанность по регистрации перехода прав на земельный участок, допустило просрочку кредитора. Так как ООО ГК «Еврофинанс» выполнило свою обязанность по передаче имущества не в полном объеме, в том числе по регистрации перехода права, то К.С.В. обоснованно приостановил исполнение договора в силу ст. 328 ГК РФ, оснований для удовлетворения встречного иска, не имеется. По мнению стороны истца, спорные отношения регламентируются не нормами ст. 823 ГК РФ о коммерческом кредите, а положениями гл. 30 ГК РФ о купле-продаже и ст. 488 ГК РФ.

Представитель ответчиков ООО «ГК «Еврофинанс» и ДНТ «Финская деревня» по доверенности К.Б.А. в судебном заседании возражений против удовлетворения исковых требований не представил, пояснив, что при заключении 19 апреля 2013 г. договора купли-продажи земельного участка по адресу: <адрес> была допущена техническая ошибка в указании кадастрового номера участка. Впоследствии, при заключении договора от 08.08.2014 между Обществом и Товариществом, земельный участок по вышеуказанному адресу с кадастровым номером № был включен в текст договора ошибочно, по причине большого количества передаваемых объектов. Встречные исковые требования поддержал по изложенным во встречном иске доводам, пояснив, что поскольку договором купли-продажи от 19.04.2013 г. была предусмотрена рассрочка внесения платежей, то в силу ст. 823 ГК РФ к данному договору, как к договору коммерческого кредита, подлежат применению правила главы 42 ГК РФ о займе и кредите, позволяющие требовать досрочного исполнения обязательства, в случае неоднократной просрочки внесения платежей.

Ранее, в письменном отзыве представитель ДНТ «Финская деревня» председатель правления Е.А.В. исковые требования не признал, полагая, что договор от 19.04.2013 между ООО «ГК «Еврофинанс» и К.С.В. является незаключенным, поскольку в нём не согласованы существенные условия, позволяющие конкретизировать передаваемый объект недвижимости (л.д. 163).

Представитель третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, Управления Росреестра по Владимирской области по доверенности Б.Ю.А., извещенная о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явилась, в письменном заявлении просила о рассмотрении дела в своё отсутствие, разрешение спора оставила на усмотрение суда.

В связи с этим, согласно ч. 5 ст. 167 ГПК РФ дело рассмотрено при имеющейся явке.

Разрешая исковые требования К.С.В. по основному иску, выслушав лиц, явившихся в судебное заседание и исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

В силу ст. 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на

основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В соответствии с п. 1 ст. 166 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено стороной сделки или иным лицом, указанным в законе (п.2). Оспоримая сделка может быть признана недействительной, если она нарушает права или охраняемые законом интересы лица, оспаривающего сделку, в том числе повлекла неблагоприятные для него последствия.

В соответствии с п. 2 ст. 218 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Как следует из положений ст. 454 Гражданского кодекса Российской Федерации 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).

В судебном заседании установлено, что К.С.В. на основании договора купли-продажи от 19 апреля 2013 г., заключенного с ООО «ГК «Еврофинанс», приобрел в собственность земельный участок и жилой дом по адресу: <адрес>. Согласно договору от 08 августа 2014 г. указанный участок был продан ООО «ГК «Еврофинанс» в собственность ДНТ «Финская деревня», в связи с чем регистрация прав К.С.В. на указанное имущество в установленном порядке невозможна. Поскольку это ограничивает права истца как добросовестного приобретателя на распоряжение приобретенной собственностью, то п. 1.2.125 договора от 08 августа 2014 г. между ООО «ГК «Еврофинанс» и ДНТ «Финская деревня» подлежит признанию недействительным, право собственности ДНТ «Финская деревня» на земельный участок прекращению, сведения о нём - исключению из Единого государственного реестра недвижимости.

Установленные судом обстоятельства подтверждаются следующими доказательствами.

Согласно договору купли-продажи от 19 апреля 2013 г., заключенному между ООО «ГК «Еврофинанс» и К.С.В. продавец продал, а покупатель приобрел земельный участок площадью 1 322 кв.м. по адресу: <адрес>, с кадастровым номером №, а также расположенный на нём жилой дом.

01 ноября 2014 г. К.С.В. заключен договор с ООО «Управляющая компания «Барвиха» на эксплуатацию, обслуживание и ремонт инженерных сетей, дорог и другого имущества, относящегося к объекту по адресу: <адрес> (л.д. 33-38). Внесение платежей по данному договору подтверждено документально (л.д. 39-41).

10 марта 2016 г. ООО «ГК «Еврофинанс» передало истцу К.С.В. согласно акту по вышеуказанному договору жилой дом <адрес>(л.д. 22).

Земельный участок с кадастровым номером №, который указан в договоре между К.С.В. и ООО «ГК «Еврофинанс» от 19.04.2013 согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 21.02.2017, имеет площадь 2 007 кв.м., адрес: <адрес> и зарегистрирован на основании договора купли-продажи от 21.03.2014 за ФИО1 с обременениями в пользу Е.А.В. (л.д. 62-64, 119).

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу о том, что кадастровый номер № в договоре купли-продажи от 19.04.2013 между К.С.В. и ООО «ГК «Еврофинанс» был указан ошибочно, а действительным кадастровым номером приобретенного истцом земельного участка является номер №, что также подтверждено представителем ответчиков в судебном заседании.

Как следует из п. 2.1.125 оспариваемого договора от 08 августа 2014 г. ООО «ГК «Еврофинанс» продало, а ДНТ «Финская» приобрело земельный участок по адресу: <адрес> имеющий кадастровый номер № (л.д. 74, 88), что следует также из выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 04.07.2017 о регистрации права на земельный участок за ДНТ «Финская деревня» (л.д. 46-48).

Поскольку продавец спорный земельный участок К.С.В., и фактически передав его истцу, ООО «ГК «Еврофинанс» утратило в силу ст. 235 ГК РФ право собственности на него, в том числе полномочие по распоряжению имуществом, то не имело и полномочий для его продажи ДНТ «Финская деревня».

Указанные обстоятельства, согласно п. 2 ст. 168 ГК РФ, являются основанием для признания договора от 08 августа 2014 г. в части п. 2.1.125 договора, ограничивающей права К.С.В., ничтожной сделкой и удовлетворения заявленных требований.

Возражения председателя правления ДНТ «Финская деревня» Е.А.В. о том, что договор от 19.04.2013 между ООО «ГК «Еврофинанс» и К.С.В. является незаключенным, поскольку в нём не согласованы существенные условия, позволяющие конкретизировать передаваемый объект недвижимости, не являются основанием для отказа в удовлетворении заявленных требований, поскольку не основаны на исследованных по делу доказательствам.

Из договора купли-продажи от 19.04.2013 и приложений к нему однозначно и бесспорно усматривается конкретный адрес продаваемого земельного участка: <адрес>, индивидуальные характеристики жилого дома. Тем самым указание в договоре неверного кадастрового номера не влечет неопределенности в установлении объекта купли-продажи и не указывает на несогласование всех существенных условий сделки.

Поскольку К.С.В. приобрел спорное имущество на основании сделки купли-продажи, но по причине указания в договоре неверного кадастрового номера участка лишен возможности государственной регистрации права, то в силу п. 2 ст. 218 ГК РФ за ним следует признать право собственности на земельный участок и жилой дом.

Разрешая встречные иски ООО «ГК «Еврофинанс» к К.С.В., суд исходит из следующего.

Согласно ст. 309 ГК РФ 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 силу ст. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

Как следует из п.1 ст. 489 ГК РФ договором о продаже товара в кредит может быть предусмотрена оплата товара в рассрочку.

К договору о продаже товара в кредит с условием о рассрочке платежа применяются правила, предусмотренные пунктами 2, 4 и 5 ст. 488 настоящего Кодекса (п. 3)

Согласно п. 4 ст. 488 ГК РФ договором может быть предусмотрена обязанность покупателя уплачивать проценты на сумму, соответствующую цене товара, начиная со дня передачи товара продавцом.

Как следует из договора от 19 апреля 2013 г. заключенного между К.С.В. и ООО «ГК «Еврофинанс» общая цена земельного участка и жилого дома составила 2 792 000 руб., которые подлежали уплате в следующем порядке: 200 000 руб. при заключении договора, 500 000 руб. в срок до 01.09.2014., 2 029 000 руб. в рассрочку в течение 48 месяцев, с ежемесячным платежом в размере 46 040 руб., который состоит из суммы, направляемой в погашение основного долга и начисленных процентов, согласно прилагаемому графику (л.д. 12-21).

Ко.С.В. согласно установленной последовательности платежей (графику) до июля 2016 г. были внесены денежные средства в размере 1 719 940 руб., что подтверждается квитанциями к приходным кассовым ордерам (л.д. 23-32) и расчетом суммы встречного иска.

Переход права требования по договору от 19 апреля 2013 г. от ООО «ГК «Еврофинанс» (ОГРН 1093326001735) к ООО «ГК «Еврофинанс» (ОГРН 1143326000806) подтвержден договором уступки прав требования (цессии) от 17 марта 2015 г., актом приема-передачи и не оспаривается К.С.В. (л.д. 150-156).

Суд не принимает возражения истца К.С.В. о том, что он был вправе приостановить исполнение договора по внесению платежей в связи с неисполнением ООО «ГК «Еврофинанс» обязанности по передаче товара путём уклонения от регистрационных действий по следующим причинам.

Согласно п. 2 ст. 328 ГК РФ в случае непредоставления обязанной стороной предусмотренного договором исполнения обязательства либо при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что такое исполнение не будет произведено в установленный срок, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства или отказаться от исполнения этого обязательства и потребовать возмещения убытков.

Если предусмотренное договором исполнение обязательства произведено не в полном объеме, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства или отказаться от исполнения в части, соответствующей не предоставленному исполнению.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в п. 57 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 22.11.2016 N 54 "О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении" встречным признается исполнение обязательства одной из сторон, которое обусловлено исполнением другой стороной своих обязательств, вне зависимости от того, предусмотрели ли стороны очередность исполнения своих обязанностей (п.1 ст. 328 ГК РФ). Так, по общему правилу в договоре купли-продажи обязанность продавца передать товар в собственность покупателя и обязанность последнего оплатить товар являются встречными по отношению друг к другу.

Согласно п. 4.1. договора купли-продажи он считается исполненным после того, как стороны произвели все расчеты между собой и покупателю передан земельный участок с построенным на нём домом вместе с документами, ключами и выполнены иные условия договора.

Как следует из акта приема-передачи (л.д. 22) и объяснений К.С.В. в судебном заседании, земельный участок и жилой дом фактически были ему переданы путём вручения ключей от дома.

При таких обстоятельствах, довод истца К.С.В. о неисполнении ООО «ГК «Еврофинанс» своей обязанности по передаче земельного участка и дома, нельзя признать основанным на материалах дела, поскольку продавец выполнил принятую на себя обязанность.

Уклонение от регистрации перехода права на недвижимое имущество не освобождает покупателя от обязанности оплатить товар в соответствии с согласованным графиком рассрочки внесения платежей, но предоставляет возможность защиты своих прав иным способом, в том числе предусмотренным п. 3 ст. 551 ГК РФ. Также не является законным основанием для приостановления исполнения Копыловым С.В. обязательства спор о ненадлежащем качестве переданной недвижимости, последствия передачи которой регламентированы ст. 557 ГК РФ.

В связи с этим ООО «ГК «Еврофинанс», выполнившее обязанность по передаче недвижимости, вправе требовать от К.С.В. погашения просроченной задолженности.

Согласно вышеуказанному графику внесения платежей и расчету задолженности, представленному представителем ООО «ГК «Еврофинанс» в судебном заседании, размер непросроченной задолженности К.С.В. по состоянию на 22 ноября 2017 г. составляет 687 085, 68 руб., а также 40 747, 32 руб. процентов по п.1 ст. 489 ГК РФ.

Суд принимает данный расчет просроченной задолженности в основу решения, учитывая, что он является арифметически верным и признан истцом Копыловым С.В. в судебном заседании.

Доводы представителя ответчика ООО «ГК «Еврофинанс» о применении к рассматриваемому спору положений ст. 823 ГК РФ о коммерческом кредите и главы 42 ГК РФ о займе и кредите, которые позволяют ответчику требовать досрочного исполнения обязательства в полном объеме, суд отвергает по следующим причинам.

В силу п. 1 ст. 823 ГК РФ договорами, исполнение которых связано с передачей в собственность другой стороне денежных сумм или других вещей, определяемых родовыми признаками, может предусматриваться предоставление кредита, в том числе в виде аванса, предварительной оплаты, отсрочки и рассрочки оплаты товаров, работ или услуг (коммерческий кредит), если иное не установлено законом.

К коммерческому кредиту соответственно применяются правила главы 42 ГК РФ, если иное не предусмотрено правилами о договоре, из которого возникло соответствующее обязательство, и не противоречит существу такого обязательства (п. 2).

Возникшие между К.С.В. и ООО «ГК «Еврофинанс» отношения, связанные с приобретением и продажей земельного участка и жилого дома вытекают из договора купли-продажи от 19 апреля 2013 г., регламентированы параграфом 1 ГК РФ о купле-продаже, в том числе в рассрочку, и параграфом 7 ГК РФ о продаже недвижимости.

В связи с этим у суда не имеется оснований для взыскания с К.С.В. всех платежей досрочно в соответствии с п. 2 ст. 811 ГК РФ по нормам о договоре займа.

Согласно ст. 88 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и судебных издержек, связанных с рассмотрением дела.

Разрешая вопрос о распределении судебных расходов по делу, суд исходит из требований ст. 98 ГПК РФ об их пропорциональном распределении в зависимости от объема заявленных и удовлетворенных требований. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

Поскольку исковые требования К.С.В. к ООО «ГК «Еврофинанс» и ДНТ «Финская деревня» удовлетворены в полном объеме, ответчики не являются солидарными должниками, то уплаченная истцом при подаче иска государственная пошлина в размере 300 руб. подлежит взысканию с ответчиков в равных долях.

Ответчиком ООО «ГК «Еврофинанс» при подаче встречного иска уплачена государственная пошлина в размере 14 097 руб., исходя из цены имущественного требования в размере 1 179 392, 25 руб. Исковые требования к К.С.В. удовлетворены частично, в общем размере 727 833 руб., в связи с чем государственная пошлина, подлежащая взысканию с истца в пользу в ответчика ООО «ГК «Еврофинанс» по встречному иску составляет 10 478, 33 руб.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования К.С.В. удовлетворить.

Признать договор купли-продажи продажи между обществом с ограниченной ответственностью «Группа Компаний «Еврофинанс» (ОГРН 1093326001735) и дачным некоммерческим товариществом «Финская деревня» от 08.08.2014 недействительным в части п. 1.2.125 о продаже земельного участка с кадастровым номером № по адресу: <адрес>.

Прекратить право собственности дачного некоммерческого товарищества «Финская деревня» на земельный участок с кадастровым номером № по адресу: <адрес>.

Исключить запись в Едином государственном реестре недвижимости о праве собственности дачного некоммерческого товарищества «Финская деревня» на земельный участок с кадастровым номером № по адресу: <адрес>.

Прекратить право собственности дачного некоммерческого товарищества «Финская деревня» на дом с кадастровым номером № по адресу: <адрес>.

Исключить запись в Едином государственном реестре недвижимости о праве собственности дачного некоммерческого товарищества «Финская деревня» на дом с кадастровым номером № по адресу: <адрес>.

Признать за К.С.В. право собственности на земельный участок площадью 1322 кв.м., с кадастровым номером № по адресу: <адрес>.

Признать за К.С.В. право собственности на дом площадью 147, 5 кв.м., с кадастровым номером № по адресу: <адрес>.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Группа компаний «Еврофинанс» (ОГРН 1093326001735) и дачного некоммерческого товарищества «Финская деревня» в пользу К.С.В. государственную пошлину в размере 150 (сто пятьдесят) руб. с каждого в отдельности.

Встречные иски требования общества с ограниченной ответственностью «Группа компаний «Еврофинанс» к К.С.В. удовлетворить частично.

Взыскать с К.С.В. в пользу общества с ограниченной ответственностью «Группа компаний «Еврофинанс» (ОГРН 1143326000806) денежные средства в счет исполнения договора купли-продажи от 19 апреля 2013 г. в размере просроченной задолженности по состоянию на 22 ноября 2017 г. в размере 687 085 (шестьсот восемьдесят семь тысяч восемьдесят пять) руб. 68 коп., проценты в размере 40 747 (сорок семь тысяч сорок семь) руб. 32 коп., а также государственную пошлину в размере 10 478 (десять тысяч четыреста семьдесят восемь) руб. 33 коп.

В удовлетворении остальной части исковых требований о взыскании непросроченной задолженности отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке во Владимирский областной суд через Кольчугинский городской суд в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме.

Председательствующий

И.С. Балуков