

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

10 2011 года Ленинский районный суд г. Томска в составе:

председательствующего Ходус Ю.А.
при секретаре Шушаковой Е.П.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в г. Томске гражданское дело по иску [REDACTED] к [REDACTED] о взыскании неосновательного обогащения и встречному иску [REDACTED] о понуждении к регистрации договора уступки права требования,

УСТАНОВИЛ:

[REDACTED] обратился в суд с исковым заявлением к [REDACTED] о взыскании суммы неосновательного обогащения в размере 70 000 рублей, указав, что [REDACTED] передал ответчику 20 000 руб., а [REDACTED] – 50 000 руб. в качестве частичной оплаты за продаваемую ею по договору уступки права требования квартиру по адресу: г. Томск пер. [REDACTED]. Договор уступки права требования был подписан ими [REDACTED] 2011, однако, государственную регистрацию договор не прошел в связи с уклонением [REDACTED] от явки в Управление Росреестра по Томской области. В [REDACTED] 2011 [REDACTED] была направлена претензия, которую ответчик оставила без ответа. Просит взыскать в свою пользу с [REDACTED] 70 000 рублей, а также уплаченную государственную пошлину.

Не согласившись с предъявленными [REDACTED] исковыми требованиями, [REDACTED] обратилась в суд со встречным иском, в котором просила обязать [REDACTED] зарегистрировать договор уступки права требования, заключенный между ней и [REDACTED] 2011 по передаче двухкомнатной квартиры № [REDACTED] по пер. [REDACTED] в г. Томске, от регистрации которого [REDACTED] уклоняется, неоднократно перенося срок государственной регистрации.

В судебное заседание [REDACTED] не явился, о месте и времени рассмотрения дела извещен надлежащим образом, просил рассмотреть дело в его отсутствие.

В соответствии со ст. 167 ГПК РФ суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствии истца.

Представитель [REDACTED] – Миллер А.В. исковые требования своего доверителя поддержал в полном объеме, встречный иск не признал, пояснив, что [REDACTED] предполагал взять кредит в банке, куда обратился в [REDACTED] 2010, и на кредитные средства приобрести у [REDACTED] право требования передачи ему в собственность спорной квартиры. Однако, в связи с тем, что ответчиком не были предоставлены все необходимые документы для совершения сделки, а именно: зарегистрированное в установленном законом порядке дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка, на котором расположен дом № [REDACTED] по пер. [REDACTED], кредит одобрен не был. Кроме того, ответчик не явилась для государственной регистрации указанного договора уступки права требования, в последующем не ответила на направленную ей претензию. В настоящее время истец не может заключить указанный договор, поскольку кредит им не получен, условия кредитования на сегодняшний день являются невыгодным. Полагал, что поскольку договор уступки права требования не зарегистрирован, у ответчика нет оснований для удержания переданных ей денежных средств.

Ответчик [REDACTED] исковые требования [REDACTED] не признала в полном объеме, встречные исковые требования поддержала, пояснив, что между ней и ответчиком

был заключен предварительный договор купли-продажи спорной квартиры сроком на один год, то есть до [REDACTED] 2011. За продаваемую квартиру ей были получены 70000 рублей. Также ими был подписан договор уступки права требования указанной квартиры. По требованию истца ему неоднократно предоставлялись многочисленные документы, необходимые для выдачи банком кредита. В частности [REDACTED] 2011 [REDACTED] было сообщено, что дополнительное соглашение № [REDACTED] от [REDACTED] 2010 к договору участия в долевом строительстве было зарегистрировано в Управлении Росреестра по ТО и предложено подать документы на государственную регистрацию договора уступки права требования, однако, [REDACTED] избегал общения и регистрации сделки.

Представитель [REDACTED] – Тимонова М.Ю., действующая на основании доверенности, просила отказать [REDACTED] в удовлетворении исковых требований, требования [REDACTED] удовлетворить.

Представитель третьего лица Филиала «Газпромбанк» (ОАО) в г.Томске Евстратов Ю.И., действующий на основании доверенности № ДПП-11/1 от 17.12.2010 года при разрешении исковых требований по первоначальному и встречному иску полагался на усмотрение суда.

Заслушав лиц, участвующих в деле, изучив материалы дела, суд приходит к следующему выводу.

В ходе судебного заседания установлено и не оспаривается сторонами, что [REDACTED] 2010 года ответчиком [REDACTED] от [REDACTED] было получено 20 000 рублей за продаваемую ей квартиру, расположенную по адресу: г.Томск, пер. [REDACTED] (адрес строительный) кв. [REDACTED], о чем истцу выдана расписка.

[REDACTED].2011 года между [REDACTED] и [REDACTED] подписан договор уступки права требования, согласно которому [REDACTED] (первоначальный кредитор) обязуется передать, а [REDACTED] (новый кредитор) принять и оплатить в соответствии с условиями договора право требования к ООО «Лемос» на передачу в собственность двухкомнатной квартиры № [REDACTED] расположенной на шестом этаже жилого, кирпичного 10-15 этажного 225-ти квартирного дома по адресу: г.Томск, пер. [REDACTED]

[REDACTED].2011 года [REDACTED] от [REDACTED] за продаваемую ей спорную квартиру получено еще 50 000 рублей, что подтверждается распиской в получении денежных средств от [REDACTED].2011 г.

Истцом по первоначальному иску заявлены требования о взыскании вышеуказанных денежных средств как неосновательного обогащения.

Статьей 164 ГК РФ установлено, что сделки с землей и другим недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в случаях и в порядке, предусмотренных статьей 131 настоящего Кодекса, согласно которой право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. При этом орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан по ходатайству правообладателя удостоверить произведенную регистрацию путем выдачи документа о зарегистрированном праве или сделке либо совершением надписи на документе, представленном для регистрации.

Согласно ст. 165 ГК РФ несоблюдение нотариальной формы, а в случаях, установленных законом, - требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность. Такая сделка считается ничтожной.

Сторонами в судебном заседании не оспаривалось, что договор уступки права требования спорной квартиры от [REDACTED].2011 года в установленном законом порядке не зарегистрирован, в связи с чем суд приходит к выводу о ничтожности указанной сделки.

Статья 1102 ГК РФ устанавливает, что 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 настоящей главой, применяются независимо от того, явилось ли неосновательное обогащение результатом поведения приобретателя имущества, самого потерпевшего, третьих лиц или произошло помимо их воли.

Поскольку иное не установлено настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами и не вытекает из существа соответствующих отношений, правила, предусмотренные настоящей главой, подлежат применению также к требованиям о возврате исполненного по недействительной сделке (ст. 1103 ГК РФ).

Таким образом, суд приходит к выводу об удовлетворении исковых требований по первоначальному иску, ввиду чего с [REDACTED] в пользу [REDACTED] подлежит взысканию 70 000 рублей.

Рассматривая встречные исковые требования, суд полагает, что они удовлетворению не подлежат по следующим основаниям.

Согласно ч. 3 ст. 165 ГК РФ если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда.

Заявляя требование о регистрации указанной сделки, истец по встречному иску ссылается на уклонение [REDACTED] от ее регистрации, однако доказательств указанному обстоятельству суду не представлено.

Так, под уклонением от государственной регистрации следует понимать бездействие стороны в сделке, подлежащей государственной регистрации.

Исходя из представленных сторонами доказательств в ходе судебного заседания установлено, что договор уступки права требования подписан сторонами [REDACTED] 2011 года, на момент обращения [REDACTED] в суд - [REDACTED] 2011 года указанный договор не зарегистрирован. Доказательств принятия [REDACTED] мер для регистрации данного договора в указанный промежуток времени суду также не представлено.

При этом суд не принимает в качестве доказательства уклонения от регистрации договора [REDACTED] уведомление о явке на регистрацию от [REDACTED] 2011 года и талон из Управления Росреестра по Томской области, поскольку указанное уведомление направлено ответчику по встречному иску во время рассмотрения дела в суде и уже после предъявления встречного иска.

Кроме того, довод об уклонении [REDACTED] от регистрации договора опровергается показаниями допрошенных в судебном заседании свидетелей [REDACTED], согласно которым [REDACTED] предпринимал меры для сбора документов, необходимых для регистрации спорной сделки, а также для получения кредита, в то время как [REDACTED] не явилась в регистрирующий орган [REDACTED] 2011 года и не представила необходимых документов.

Согласно направленной [REDACTED] МС [REDACTED] ГБ претензии от [REDACTED] 2011 г. истец по первоначальному иску просил возвратить ему уплаченную сумму в размере 70 000 рублей, однако [REDACTED] не были приняты меры ни к возврату денежных средств, ни к регистрации данной сделки, что по мнению суда также опровергает факт уклонения [REDACTED] от регистрации договора.

Суд так же принимает во внимание, что согласно ответа Филиала «Газпромбанк» (ОАО) в г. Томске от [REDACTED] 2011 года № 1-11/15746 [REDACTED] было отказано в предоставлении кредита в связи с непредставлением в ГПБ (ОАО) дополнительного соглашения к Договору аренды земельного участка № ТО-21-[REDACTED] от [REDACTED] 2007 года со штампом регистрирующего органа и записью о государственной регистрации.

Сторонами не оспаривалось, что указанное соглашение [REDACTED] не передавалось.

Согласно 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев,

когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

Представитель истца по первоначальному иску пояснил, что в настоящее время ввиду отказа в выдаче кредита по вине продавца и изменившихся условий кредитования [REDACTED] не желает заключать указанную сделку.

Таким образом, в рассматриваемом случае решение о регистрации договора уступки права требования спорной квартиры, который являлся бы заключенным с момента такой регистрации, означало бы заключение договора в отсутствие воли одной из сторон. При указанных обстоятельствах суд считает неприменимым к данным правоотношениям способа защиты, предусмотренного п. 3 ст. 165 ГК РФ.

Довод истца по встречному иску о наличии между сторонами предварительного договора суд признает несостоительным, поскольку в нарушение ст. 56 ГПК РФ доказательств указанного обстоятельства не представлено. Ответчик по встречному иску отрицал факт заключения указанного предварительного договора.

Согласно ст. 67 ГПК РФ суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы.

Таким образом, суд оценив относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности, приходит к выводу об удовлетворении первоначального иска и отказе в удовлетворении встречного.

Руководствуясь ст. ст. 194, 198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования [REDACTED] к [REDACTED] о взыскании неосновательного обогащения удовлетворить.

Взыскать с [REDACTED] в пользу [REDACTED] неосновательное обогащение в размере 70 000 рублей, уплаченную государственную пошлину в размере 2300 рублей.

В удовлетворении встречных исковых требований [REDACTED] к [REDACTED] о понуждении к регистрации договора уступки права требования отказать.

Решение может быть обжаловано в Томский областной суд через Ленинский районный суд г. Томска в течение 10-ти дней с момента изготовления мотивированного текста решения.

Председательствующий

Ю.А. Ходус

