**В Судебную коллегию**

**по гражданским делам**

**Московского областного суда**

**Истец:** М.В.М.

г.Москва, ул. Рудневка, дом 18, кв.145

**Представитель Истца:**

Хоруженко А.С.

101000, г.Москва, Милютинский пер.,д.6, стр.2; АК №34 «Фемида» МГКА

8(495)627-3118

89197744085

**Ответчик:** Ш.Н.А.

г.Москва, ул.Уральская, д.8, кв.18

**Третьи лица:**

Ж.Е.Н.

г.Москва, ул.Рудневка, д.18, кв.145

Ш.Л.В.

Балашихинский район, дер.Соболиха, ул.Липовая, д.30

Нотариус Т.А.М.

г.Балашиха,ул.Живописная, д.3

**АПЕЛЛЯЦИОННАЯ ЖАЛОБА**

на решение Балашихинского городского суда

МО от 02.06.2014 г**.**

Решением Балашихинского городского суда Московской области от 02.06.2014 г. исковые требования М.В.М. к Ш.Н.А. были оставлены без удовлетворения. Не соглашаясь с вышеуказанным решением, сторона Истца считает, что при его постановлении были неправильно применены нормы материального права, выводы суда первой инстанции не соответствовали установленным обстоятельствам по делу, в этой связи обжалуемое решение подлежит отмене как незаконное и необоснованное.

 Из материалов дела следует, равно как не оспаривается сторонами, следующее.

До 17.06.1999 г. Истец владел на праве собственности квартирой, расположенной по адресу: МО Люберецкий район, поселок Котельники, ул.Белая дача, д.16,кв.158, 48, 56,57,58 (свидетельство о праве собственности). Желая улучшить свои жилищные условия и обеспечить свою будущую многодетную семью жилой площадью 17.06.1999 г. Истец продает вышеуказанную квартиру.

10.08.1999 г., т.е. спустя два месяца после продажи Истец заключает с Ш.Н.В. (отец жены Истца) договор займа денежных средств (л.д.7, 8). В соответствии с условиями данного договора Ш.Н.В. взял у Истца в долг денежные средства вырученные от продажи вышеуказанной квартиры с целью строительства дома по адресу: МО, Балашихинский район, деревня Соболиха, ул.Липовая, д.30. Согласно договору денежные средства передавались на срок до 09.08.2014 г. Ш.Н.В. обязался приобрести Истцу двухкомнатную квартиру, аналогичную проданной по метражу, планировке и ремонту или, в случае невозможности исполнить последнее, выделить долю в праве собственности в доме по адресу: МО, Балашихинский район, дер. Соболиха, ул.Липовая д.30.

27.09.2012 Ш.Н.В, умер. Вышеуказанный дом находился в общей долевой собственности Ш.Н.В. и Ш.Л.В. (супруги от первого брака). По завещанию Ш.Н.В. завещал все свое имущество второй супруге Ответчице по настоящему делу – Ш.Н.А.

Обращаясь с Исковым заявлением в суд, Истец полагал следующее: условие о покупке квартиры, аналогичной проданной, не выполнено, условие о передаче доли в доме не выполнено, т.е. условия договора займа не исполнены, а т.к. стоимость проданной двухкомнатной квартиры составляет 1/3 от стоимости дома, на постройку которого выдавались в долг деньги, а также то обстоятельство, что наследником Ш.Н.В. по завещанию является Ответчик – Ш.Н.А., то в силу положений ст. 1175 ГК РФ, именно Ответчик отвечает по долгам наследодателя в пределах стоимости перешедшего к нему наследственного имущества. В этой связи Истец полагал, что за счет доли Ответчика в ½ от дома, ему надлежит получить право собственности на 1/3 дома в связи с невыполнением Ш.Н.В. условий договора займа.

Сторона Истца продолжает настаивать на исковых требованиях и считает их законными и обоснованными по следующим причинам.

Согласно ст.421 ГК РФ граждане свободны в заключении договора. Стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами. В соответствии со ст.431 ГК РФ при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений.

Согласно ст. 807 ГК РФ по договору займа одна сторона (займодавец) передает в собственность другой стороне (заемщику) деньги или другие вещи, определенные родовыми признаками, а заемщик обязуется возвратить займодавцу такую же сумму денег (сумму займа) или равное количество других полученных им вещей того же рода и качества. Договор займа считается заключенным с момента передачи денег или других вещей.

Согласно ст. 810 ГК РФ заемщик обязан возвратить займодавцу полученную сумму займа в срок и в порядке, которые предусмотрены договором займа.

Таким образом как разумно полагает Истец за ним надлежит зарегистрировать право собственности на 1/3 дома по адресу: МО, Балашихинский район, дер. Соболиха, ул.Липовая д.30 как выполнение условия о возврате долга по договору займа от 10.08.1999 г. в связи с тем, что условия о покупке квартиры, аналогичной проданной не исполнено и не может быть исполнено.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд исходил из следующего:

1. «1/3 указанного дома является индивидуально-определенной вещью, а не вещью, обладающей родовыми признаками (л. 4 Решения, середина). В этой связи, а также норм закона, договор займа представляет собой попытку заключить договор купли-продажи недвижимости с отсрочкой исполнения, причем исполнение предполагает альтернативу, истец хочет либо квартиру, либо долю в доме».

С данным выводом согласиться нельзя.

А именно, п.1.1. Договора указывает на то, что данный договор является целевым договором займа – «денежные средства передаются для строительства дома…»;

П.1.2.: «сумма займа передается сроком на 15 лет…»;

П.2.2.: «заемщик обязуется приобрести займодателю двухкомнатную квартиру, аналогичную проданной…»;

П. 2.3.: «в случае отсутствия такой возможности, заемщик обязуется выделить Истцу долю в праве собственности в доме… равную стоимости вышеуказанной квартиры на момент возврата суммы займа».

Таким образом, анализ вышеуказанных норм позволяет сделать вывод о том, что по сути и исходя из буквального толкования содержащихся в договоре слов и выражений, данный договор представляет собой смешанный договор займа, договор целевого займа, договор займа с возможностью возврата долга в виде индивидуально-определенной вещи- квартиры либо доли в доме. Несмотря на наличие в ст.807 ГК РФ положений о родовых признаках передаваемых вещей, в данном случае согласно основополагающим принципам гражданского законодательства приоритет должен быть отдан положениям ст. 421 ГК РФ, а именно тому обстоятельству, что стороны добровольно согласились, не нарушая закона, изменить статус вещи с обладающей родовыми признаками, на вещь индивидуально-определенную. Свобода выбора и указанное условие не должно давать основания классифицировать данный договор как попытка заключения договора купли-продажи. При этом, нельзя согласиться с выводом суда о том, что договор предполагает альтернативу. «Истец хочет либо квартиру либо долю в доме» - данное утверждение не соответствует действительности. По условиям договора, в случае невозможности вернуть долг в виде аналогичной квартиры, Ш.Н.В. обязался выделить Истцу долю в праве собственности на дом. Никакой альтернативы не существует. В связи со смертью Ш.Н.В. в 2012 г., такое событие, а именно невозможность исполнить условия возврата займа в виде квартиры – наступило, начинает действовать условие о возврате займа в виде доли в доме.

Таким образом согласиться с выводом суда о не правовой природе данного договора займа нельзя.

1. «Невозможно точно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче Истцу, в справках (л.д.10,11) указана примерная стоимость квартиры и дома)» (л. 5 решения);

Действительно, Истец не обладая соответствующими познаниями в области юриспруденции и самостоятельно защищая свои интересы в суде не смог на этапе подачи искового заявления представить суду надлежащие доказательства – а именно акт оценочной компании о точной рыночной стоимости квартиры. Частично он пытался восполнить данное упущение, подавая в процессе судебного разбирательства ходатайство о назначении судебной оценочной экспертизы (ходатайство было приложено к уточненному исковому заявлению (л.д.112), протокол судебного заседания, отсутствует как уточненное исковое заявление, так и ходатайство Истца). В этой связи Истец устраняет вышеперечисленное упущение и просит суд апелляционной инстанции принять во внимание указанные обстоятельства и принять в качестве доказательств по делу, акты оценки стоимости квартиры по адресу: МО Люберецкий район, поселок Котельники, ул.Белая дача, д.16,кв.158, а также дома: МО, Балашихинский район, дер. Соболиха, ул.Липовая д.30. Согласно полученным оценкам стоимость квартиры составляет: 6500000 руб., а стоимость дома составляет 17 390 000 руб. Таким образом, Истец полагает, что исковые требования в части признания за ним права собственности на 1/3 дома подлежат полному удовлетворению, в связи с тем что установленная рыночная стоимость 1/3 дома (5 796 000 руб.) соответствует рыночной стоимости квартиры, при этом даже меньше ее.

1. «сам дом как объект недвижимости появился в натуре в октябре 2000 года (акт приемочной комиссии …) (л.д.25-34), право на него зарегистрировано в 2001, тогда как договор заключен в 1999 г.» (л.5 решения);

Данное обстоятельство не имеет значения для надлежащего разрешения спора. По

указанному договору возврат должен был быть осуществлен в виде квартиры, аналогичной проданной. В случае же невозможности покупки квартиры, такая невозможность наступила после смерти, Ш.Н.В. обязался оформить на Истца долю в праве собственности в доме. Таким образом, юридически значимым обстоятельством является факт существования дома как объекта недвижимости в момент невозможности исполнить обязательство по покупке квартиры – а именно в 2012 г. в момент смерти Ш.Н.В. Таким образом в момент «необходимости» исполнения условий договора займа (передача доли в праве собственности в доме) дом как объект недвижимости существовал и обязательство по возврату займа может быть исполнено.

 «следовательно, условие о недвижимом имуществе не было согласовано, а договор не считается заключенным и не порождает правовых последствий»;

Речь, видимо, идет о классификации данного договора как договора купли-продажи. По указанным выше обстоятельствам данный договор является договором займа с условием возврата суммы займа в виде индивидуально-определенной вещи (квартира) – положения ст.421 позволяют это сделать сторонам; в случае невозможности возврата займа – выделение доли в доме, на момент необходимости исполнения данного условия дом как индивидуально-определенная вещь юридически и фактически существует.

Необходимо также отметить следующее. Заключая вышеуказанный договор Истец исходил прежде всего из интересов многодетной семьи (л.д.14-19). Безусловно, не обладая соответствующими юридическими познаниями при заключении договора, он действовал исходя из свободы заключения договора. После непредвиденных обстоятельств – смерти Ш.Н.В., судебного процесса по оспариванию завещания в связи с недееспособностью Ш.Н.В. единственной дочерью умершего, Истец вынужден добиваться любыми законными способами возможности исполнить договор и получить в собственность недвижимость для проживания своей семьи. В этой связи отказ суда в признании его требований правомерными нарушает его права и интересы.

Установленная рыночная стоимость проданной квартиры соответствует, даже выше, рыночной стоимости 1/3 доли дома, на которую претендует Истец, в этой связи сторона Истца просит учесть все вышеуказанные обстоятельства и встать на сторону Истца

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 331, 320, 322 ГПК РФ,

**ПРОШУ:**

1. Решение Балашихинского городского суда МОот 02.06.2014 г. отменить, удовлетворить исковые требование Истца в полном объеме. В силу невозможности предоставления доказательств на этапе первой инстанции по изложенным выше причинам,
2. О дате и времени судебного заседания прошу уведомлять в адрес юридического бюро «Moscow legal», г. Москва, ул. Маросейка, д. 2/15, <http://msk-legal.ru>

**ХОДАТАЙСТВУЮ:**

Приобщить к материалам дела акт оценки стоимости квартиры по адресу: МО Люберецкий район, поселок Котельники, ул.Белая дача, д.16,кв.158, а также акт оценки стоимости дома по адресу: МО, Балашихинский район, дер. Соболиха, ул.Липовая д.30.

 Приложение:

1. Копии жалобы для сторон (5 экз.);
2. Квитанция об оплате госпошлины;
3. Копия доверенности на представителя;
4. Копия актов оценки (2х 5 экз.);
5. Выписка из ЕГРЮЛ (7 стр.) (<http://msk-legal.ru>)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Хоруженко А.С./

25.07.2014 г.