



Верховный Суд  
Российской Федерации

103289, г. Москва, ул. Ильинка, д. 7/3

2606.002

22В02-9

В Президиум  
Верховного Суда Республики  
Северная Осетия-Алания

## ПРОТЕСТ

В 1993г. квартира №8 д.18 по ул. Владикавказской г. Владикавказа, принадлежащая Кусову К.Х., была сдана им в АПК «Соцпредприимчивость» в счет предоставления ему в строящемся доме двух квартир с гаражом. Переход права собственности между Кусовым К.Х. и кооперативом надлежащим образом оформлен не был, в связи с чем покупатель указанной квартиры - Карпенко Л.И. 10.03.94г. деньги за квартиру в сумме 34 млн. (неденоминированных) руб. внесла в кассу кооператива, а 16.03.94г. она заключила с Кусовым К.Х. договор купли-продажи квартиры, зарегистрировав его в нотариальной конторе и 18.03.94г. зарегистрировала свое право собственности на квартиру в БТИ.

Решением Арбитражного суда РСО-Алания от 07.07.96г. АПК «Соцпредприимчивость» был признан банкротом и из баланса кооператива была исключена стоимость незавершенного строительства жилого комплекса. На базе этого имущественного комплекса были созданы два кооператива ЖСК «Соцпредприимчивость» и ПЖСК «Ростовская-Маркова»

Решением Советского районного суда г. Владикавказа от 27.03.98г. договор купли-продажи спорной квартиры, заключенный между Кусовым К.Х. и Карпенко Л.И. был признан недействительным и собственником квартиры становится Кусов К.Х.

В августе 1998г. Кусов К.Х. вновь сдает свою квартиру уже ПЖСК «Ростовская-Маркова», являющемуся правопреемником строительства жилого комплекса, с той же целью – получения двух квартир в строящемся доме, для чего на имя председателя ПЖСК «Ростовская-Маркова» Плиева Р.Ф. им оформляется доверенность на право распоряжения спорной квартирой, с правом продажи и получения денег.

На основании этой доверенности Плиев Р.Ф., действующий как председатель ПЖСК «Ростовская-Маркова», продал спорную квартиру Хачатурян А.З. по договору купли-продажи от 30.12.98г. Деньги в сумме 16 тыс. долларов США Хачатурян А.З. передал Плиеву Р.Ф., о чем была составлена соответствующая расписка.

В марте 1999г. постановлением Президиума Верховного Суда РСО-Алания решение Советского районного суда от 27.03.98г. о признании недействительным договора купли-продажи квартиры, заключенного между

Кусовым К.Х. и Карпенко Л.И., было отменено и дело направлено на новое судебное рассмотрение.

При новом рассмотрении дела Кусов К.Х. отказался от своих исковых требований, отказ был принят судом и определением Советского районного суда от 01.06.99г. производство по делу было прекращено.

Карпенко Л.И. обратилась в суд с настоящим иском к Хачатурян А.З., Е.Т., З.А., А.А., С.А. о выселении из квартиры №8 д.18, к.1 по ул. Владикавказской г. Владикавказа и о восстановлении ее права собственности на квартиру.

По заявлению истицы к участию в деле в качестве ответчиков были также привлечены Кусов К.Х. и Плиев Р.Ф.

Решением Советского районного суда г. Владикавказа от 12.08.99г. иск был удовлетворен – доверенность от 18.08.98г., выданную Кусовым К.Х. Плиеву Р.Ф. и договор купли-продажи квартиры от 30.12.98г. были признаны недействительными; за Карпенко Л.И. было признано право собственности на квартиру; семья Хачатурян была из квартиры выселена, а с Плиева Р.Ф. в пользу Хачатурян Е.Т. была взыскана сумма эквивалентная 16 тыс. долларов США – 400160 руб.

Решение суда в части взыскания с Плиева Р.Ф. в пользу Хачатурян Е.Т. 400160 руб. подлежит отмене по следующим основаниям.

Поскольку судом с достоверностью было установлено, что собственником спорной квартиры с 1994г. являлась Карпенко Л.И., приобретшая право на квартиру по договору купли-продажи, оформленному и зарегистрированному надлежащим образом, повторная продажа той же квартиры помимо воли собственника недопустима, в связи с чем суд обоснованно признал договор купли-продажи спорной квартиры, заключенный с семьей Хачатурян, недействительным.

В соответствии со ст.167 ГК РФ при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке.

Однако, возлагая на Плиева Р.Ф. обязанность по возврату Хачатурян Е.Т. суммы денег, полученной от сделки по купле-продаже квартиры от 30.12.98г., суд не учел, что он стороной по данной сделке не являлся, а выступал от имени и в интересах ПЖСК «Ростовская-Маркова» по доверенности, выданной ему Кусовым К.Х.

В силу ст.50 ГК РСФСР суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой из сторон они подлежат доказыванию.

В нарушение данного требования закона судом не были определены юридически значимые обстоятельства дела.

Так, вопрос о том, сдавались ли Плиевым Р.Ф. деньги, полученные от Хачатуряна А.З. по договору купли-продажи квартиры от 30.12.98г., в кассу ПЖСК «Ростовская-Маркова», судом не исследовался.

Как утверждает Плиев Р.Ф. в надзорной жалобе, деньги были оприходованы им в кассу ПЖСК «Ростовская-Маркова» по приходному кассовому ордеру №17 от 30.12.98г.

В решении суд указал, что в договоре купли-продажи квартиры от 30.12.98г. и в доверенности от 18.08.98г. Плиев Р.Ф. выступал как председатель несуществующего ПЖСК «Ростовская-Маркова», поскольку постановлением администрации местного самоуправления г. Владикавказа

от 23.01.98г. №24 регистрация ПЖСК «Ростовская-Маркова» была отменена.

Между тем, в соответствии с п.2 ст.61 ГК РФ юридическое лицо может быть ликвидировано по решению его учредителей, органа юридического лица, уполномоченного на то учредительными документами или по решению суда.

Таким образом, вопрос об отмене регистрации ПЖСК «Ростовская-Маркова» к компетенции администрации местного самоуправления г. Владикавказа не относился.

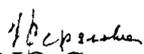
На момент совершения сделки по купле-продаже квартиры от 30.12.98г. ПЖСК «Ростовская-Маркова» являлся правоспособным юридическим лицом, поскольку недействительной регистрацией ПЖСК «Ростовская-Маркова» была признана решением Арбитражного суда РСО-Алания лишь 12.02.99г. и лишь в феврале 1999г. он был исключен из Единого государственного реестра предприятий и организаций.

Руководствуясь ст.324 ГК РСФСР

Прошу:

Решение Советского районного суда г. Владикавказа от 12.08.99г. в части взыскания с Плиева Р.Ф. в пользу Хачатурян Е.Т. 400160 руб. отменить и дело в этой части направить на новое рассмотрение.

Заместитель Председателя  
Верховного Суда Российской Федерации

  
Н.Ю.Сергеева