

Гражданское дело № 2-1057/2023

УИД: 05RS0№-91

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

<адрес>

11 декабря 2023 года

Избербашский городской суд Республики Дагестан в составе:
председательствующего судьи Нурбагандова Н.М.,
при секретаре Абакаровой О.И.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску представителя Джапарова Магомедрасула Магомедкамиловича по доверенности Гаммаева Р.Г. к Адаеву Рашиду Абдулвагабовичу о признании основным договором купли-продажи квартиры предварительного договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ и признании права собственности на квартиру,

УСТАНОВИЛ:

Джапаров М.М. обратился в Избербашский городской суд РД в лице своего представителя Гаммаева Р.Г. с исковым заявлением к Адаеву Р.А. о признании основным договором купли-продажи квартиры предварительного договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ и признании права собственности на квартиру, в обоснование которого указал, что между Адаевым Р.А. и Джапаровым М.М. был заключен предварительный договор купли-продажи квартиры, с кадастровым номером 05:49:000049:585, расположенной по адресу: РД, <адрес>, общей площадью 44 кв.м. Согласно предварительному договору от ДД.ММ.ГГГГ, стороны в срок до ДД.ММ.ГГГГ обязуются заключить основной договор купли-продажи квартиры.

Однако, ответчик уклоняется от заключения договора купли-продажи, не поднимает телефонные звонки, игнорирует просьбы истца по возврату денежных средств и заключению договора купли-продажи квартиры.

Согласно пункту 3 указанного предварительного договора следует, что в качестве аванса в счет планируемого к приобретению квартиры Джапаров М.М., передал Адаеву Р.А., денежные средства в размере 2 600 000 (два миллиона шестьсот тысячи) рублей.

Стороны договорились о том, что по условиям основного договора, стоимость продаваемой квартиры будет составлять 2 600 000 (два миллиона шестьсот тысячи) рублей.

На направленное предложение о необходимости заключить основной договор купли-продажи, ответчик не представил ответ, проигнорировал.

Согласно части 5 ст. 429 ГК РФ следует, что в случаях, если сторона, заключившая предварительный договор, уклоняется от заключения основного договора, применяются положения, предусмотренные пунктом 4 статьи 445 настоящего Кодекса. Требование о понуждении к заключению основного договора может быть заявлено в течение шести месяцев с момента неисполнения обязательства по заключению договора.

Действия истца нарушают его законные права и интересы, из-за уклонения ответчика от заключения договора, он не может в установленном порядке признать право собственности на указанную квартиру, полный расчет за которую произведен.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 429-445 ГК РФ, просит суд предварительный договор купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, заключенный между Адаевым Рашидом Абдулвагабовичем и Джапаровым Магомедрасулом Магомедкамиловичем признать основным договором купли-продажи квартиры, и признать право собственности за Джапаровым Магомедрасулом Магомедкамиловичем на квартиру с кадастровым номером 05:49:000049:585, расположенную по адресу: РД, <адрес> «г», <адрес>, площадью 82,7 кв.м.

Истец Джапаров М.М., будучи надлежаще извещен о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явился, не сообщил суду о причинах неявки, не просил об отложении дела на другой срок или рассмотрении дела в его отсутствие, обеспечив явку в судебное заседание своего представителя Гаммаева Р.Г.

Представитель истца Джапарова М.М. по доверенности Гаммаев Р.Г. в судебном заседании поддержал искимые требования просил удовлетворить в полном объеме по указанным в исковом заявлении основаниям, на рассмотрение дела в заочном порядке они не согласны, просил рассмотреть в общем порядке, и пояснил, что повторяться не будет, всё подробно изложено в исковом заявлении, просит заявленные требования удовлетворить в полном объеме. Когда он своему доверителю задал вопрос «Почему предварительный договор, а не договор купли-продажи, раз полностью сумма была выплачена?», он сказал, что его неправильно проконсультировали, поэтому они заключили именно такой договор, а исходя из тех договоренностей, которые между сторонами были, по существу они заключили договор купли-продажи, даже был зафиксирован факт передачи ключей.

Ответчику Адаеву Р.А., по данным имеющихся у суда, адресам места жительства, его регистрации, были направлены извещения о дате, времени и месте рассмотрения дела. Однако в отчётах об отслеживании отправления с почтовым идентификатором имеется запись: «Неудачная попытка вручения. Возврат отправителю из-за истечения срока хранения».

В соответствии с пунктом 34 Правил оказания услуг почтовой связи, утвержденных Приказом Минкомсвязи России от ДД.ММ.ГГГГ N 234 (далее Правила), почтовые отправления разряда "судебное" и разряда "административное" при невозможности их вручения адресатам (их уполномоченным представителям) хранятся в объектах почтовой связи места назначения в течение 7 дней. При исчислении срока хранения почтовых отправлений разряда "судебное" и разряда "административное" день поступления и возврата почтового отправления, а также нерабочие праздничные дни, установленные трудовым законодательством Российской Федерации, не учитываются. Срок хранения почтовых отправлений (почтовых переводов) исчисляется со следующего рабочего дня после поступления почтового отправления (почтового перевода) в объект почтовой связи места назначения.

Почтовое отправление или почтовый перевод возвращается по обратному адресу при отсутствии адресата по указанному адресу (подпункт "в" пункта 35 Правил).

Аналогичные правила установлены в пункте 11.1 Порядка приема и вручения внутренних регистрируемых почтовых отправлений, утвержденного Приказом ФГУП "Почта России" от ДД.ММ.ГГГГ N 98-п.

Правила (п. 33) не предусматривают обязанности вторичного извещения адресата о поступлении корреспонденции. Соответствующие изменения в Правила внесены Приказом Минкомсвязи России от ДД.ММ.ГГГГ N 61, и действуют с ДД.ММ.ГГГГг.

Согласно пункту 67 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" юридически значимое сообщение считается доставленным в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним (пункт 1 статьи 165.1 Гражданского кодекса Российской Федерации). Сообщение считается доставленным, если адресат уклонился от получения корреспонденции в отделении связи, в связи с чем, она была возвращена по истечении срока хранения.

В соответствии со статьей 165.1 Гражданского кодекса Российской Федерации заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или сделка связывает гражданско-правовые последствия для другого лица, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю. Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

Из разъяснений, изложенных в пункте 63 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", следует, что юридически значимое сообщение, адресованное гражданину, должно быть направлено по адресу его регистрации по месту жительства или пребывания либо по адресу, который гражданин указал сам (например, в тексте договора), либо его представителю (пункт 1 статьи 165.1 Гражданского кодекса Российской Федерации); гражданин, индивидуальный предприниматель или юридическое лицо несут риск последствий неполучения юридически значимых сообщений, доставленных по адресам, перечисленным в абзацах первом и втором настоящего пункта, а также риск отсутствия по указанным адресам своего представителя; сообщения, доставленные по названным адресам, считаются полученными, даже если соответствующее лицо фактически не проживает (не находится) по указанному адресу.

Осуществление лицом своих прав и обязанностей, связанных с местом проживания, находится в зависимости от волеизъявления такого лица, которое при добросовестном отношении при отсутствии по постоянному месту жительства должно позаботиться о получении почтовой корреспонденции, направляемой на его имя (например, путем вручения отделению почтовой связи поручения на перенаправление корреспонденции, либо выдачи доверенности другому лицу на получение корреспонденции).

Судом приняты достаточные меры по извещению ответчика Адаева Р.А. о времени и месте судебного разбирательства, последний, действуя добросовестно и осмотрительно, должен самостоятельно организовать получение корреспонденции по месту своего жительства. Реализуя право на свободу проживания, заявитель не должен ущемлять право взыскателя на исполнение вынесенного в его пользу судебного акта в связи с невозможностью его вручения должнику.

В соответствии со ст. 167 ГПК РФ дело рассмотрено в отсутствие сторон.

В соответствии со статьей 35 ГПК РФ лица, участвующие в деле, должны добросовестно пользоваться всеми принадлежащими им процессуальными правами и несут процессуальные обязанности, установленные федеральными законами.

По смыслу ст. 14 Международного пакта о гражданских и политических правах лицо само определяет объем своих прав и обязанностей в гражданском процессе. Лицо, определив

свои права, реализует их по своему усмотрению. Распоряжение своими правами является одним из основополагающих принципов судопроизводства. Поэтому неявка лица, извещенного в установленном порядке о времени и месте рассмотрения дела, является его волеизъявлением, свидетельствующим об отказе от реализации своего права на непосредственное участие в судебном разбирательстве иных процессуальных правах.

Третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора, Управление Росреестра по РД, будучи надлежаще извещено о времени и месте рассмотрения дела, об уважительности причин неявки не сообщило, в суд своего представителя не направило и не просило об отложении рассмотрением дела на другой срок.

Ввиду изложенного, дело, в соответствии со ст. 167 ГПК РФ, рассмотрено судом в отсутствие истца, ответчика и представителей третьих лиц.

Заслушав представителя истца Джапарова М.М. по доверенности Гаммаева Р.Г., исследовав материалы гражданского дела, оценив относимость, допустимость и достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности, суд приходит к следующему.

Решением Избербашского городского суда от ДД.ММ.ГГГГ постановлено:

В удовлетворении иска представителя Джапарова Магомедрасула Магомедкамиловича по доверенности Гаммаева Р.Г. к Адаеву Рашиду Абдулвагабовичу о признании основным договором купли-продажи квартиры предварительного договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ <адрес>9 и признании права собственности на квартиру с кадастровым номером 05:49:000049:585, расположенную по адресу: РД, <адрес> Г, <адрес>, отказать.

Апелляционным определением Верховного Суда Республики Дагестан, решение Избербашского городского суда от 30марат 2022 года оставлено без изменения, апелляционная жалоба без удовлетворения.

Определением Пятого кассационного суда общей юрисдикции кассационная жалоба представителя Джапарова Магомедрасула Магомедкамиловича по доверенности Гаммаева Р.Г. на решение Избербашского городского суда Республики Дагестан от ДД.ММ.ГГГГ и Апелляционное определение Верховного Суда Республики Дагестан от ДД.ММ.ГГГГ оставить без изменения, а кассационную жалобу Джапарова М.М.- без удовлетворения.

Определением Верховного суда Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ, решение Избербашского городского суда Республики Дагестан от ДД.ММ.ГГГГ, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Дагестан от ДД.ММ.ГГГГ, определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от ДД.ММ.ГГГГ отменено, и дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В соответствии со ст. 8 ГК РФ, одним из оснований возникновения гражданских прав и обязанностей является договор и иные сделки, предусмотренные законом, а также хотя и не предусмотренные законом, но не противоречащие ему.

Обязательства возникают для сторон из договора, вследствие причинения вреда или из иных оснований (ст.307 ГК РФ).

В соответствии с п. 1 ст. 420 ГК РФ, договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

Согласно ч. ч. 1 - 5 ст. 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.

Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422).

Согласно п. 1 ст. 429 ГК РФ, по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором.

Таким образом, предметом предварительного договора является обязательство сторон по заключению в будущем договора (основного).

В силу п. 3 ст. 429 ГК РФ, предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также условия основного договора, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение при заключении предварительного договора.

Предварительный договор, будучи направленным на заключение основного договора и носящий, поэтому организационный характер, непосредственно регулирует лишь конкретные отношения, возникающие по поводу создания сторонами юридических предпосылок для обязательного заключения основного договора. Регулирующая функция предварительного договора сводится исключительно к установлению обязанностей его сторон по заключению основного договора. Предварительный договор содержит не существенные условия основного договора, а условия, позволяющие установить существенные условия основного договора, т.е. перечень сформулированных существенных условий договора или только порядок их формулирования (пункт 3 статьи 429 ГК РФ).

Согласно ч. 2 ст. 429 ГК РФ, предварительный договор заключается в форме, установленной для основного договора, а если форма основного договора не установлена, то в письменной форме. Несоблюдение правил о форме предварительного договора влечет его ничтожность.

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 (ч. 3 ст. 429 ГК РФ).

В силу ч. 1 ст. 549 ГК РФ по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130).

Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации (п.1 ст. 551 ГК РФ).

Согласно ч. 1 ст. 554 ГК РФ в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

В соответствии с ч. 1 ст. 555 ГК РФ, договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества.

Как установлено судом и следует из материалов дела, ДД.ММ.ГГГГ между ответчиком Адаевым Р.А. и истцом Джапаровым М.М. был заключен предварительный договор купли-продажи <адрес>АА2815659, по условиям которого стороны договорились заключить в будущем договор купли-продажи квартиры, в соответствии с которым продавец Адаев Р.А. обязуется продать, принадлежащую ему на праве собственности квартиру, а покупатель Джапаров М.М. купить принадлежащую Адаеву Р.А. на праве собственности квартиру, с кадастровым номером 05:49:000049:585, находящуюся по адресу: РД, <адрес>-г, <адрес>, общей площадью 82,7 кв.м., этаж 4.

В соответствии с условиями предварительного договора купли-продажи, основной договор купли-продажи должен был быть заключен в срок до ДД.ММ.ГГГГ включительно (п.2).

п. 7 Предварительного договора, также было закреплено, что договор купли-продажи квартиры может быть заключен по договоренности сторон и ранее указанного срока, то есть, до ДД.ММ.ГГГГ

В силу п. 6 продажная цена квартиры была согласована сторонами в размере 2 600 000 (два миллиона шестьсот тысяч) рублей.

В соответствии с п. 3 Договора, Джапаров М.М. передал указанную сумму – 2 600 000 руб. Адаеву Р.А. в качестве аванса в счет причитающихся с него платежей по предстоящему договору купли-продажи квартиры. Передача суммы аванса произведена полностью до подписания договора.

Согласно п. 8 предварительного договора купли-продажи, сторонами было оговорено, что в случае, если в будущем какая-либо из сторон будет уклоняться от заключения договора купли-продажи квартиры, то в соответствии с п. 4 ст. 445 ГК РФ другая сторона вправе обязать уклоняющуюся сторону заключить договор путем обращения в судебные органы.

Анализируя вышеуказанный Предварительный договор купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, суд приходит к выводу о том, что данный договор содержит все существенные условия основного договора купли-продажи: условие о предмете, цене и сроках заключения основного договора, данный договор подписан сторонами, и по форме и содержанию содержит требованиям закона.

Согласно Выписке из ЕГРН от ДД.ММ.ГГГГ, спорная квартира, расположенная по адресу: РД, <адрес>, этаж 4, в настоящее время зарегистрирована за ответчиком Адаевым Р.А.

Согласно п. 5 ст. 429 ГК РФ, в случаях, когда сторона, заключившая предварительный договор, уклоняется от заключения основного договора, применяются положения, предусмотренные п. 4 ст. 445 ГК РФ.

В силу п. 4 ст. 445 ГК РФ, если сторона, для которой в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от заключения договора, должна возместить другой стороне причиненные этим убытки.

Из приведенных положений закона следует, что предложение заключить основной договор должно быть сделано в письменной форме путем направления оферты до окончания срока его действия. Если никаких специальных условий в самом предварительном договоре нет, вторая сторона обязана принять такое предложение и заключить основной договор на согласованных в предварительном договоре условиях. Уклонение любой

стороны предварительного договора от заключения основного договора позволяет инициатору в судебном порядке понудить контрагента к заключению договора и/или взыскать причиненные уклонением убытки. При этом уклонением можно считать, как отказ или молчание в ответ на предложение заключить основной договор, так и встречные инициативы пересмотреть какое-либо из существенных условий или дополнить основной договор условиями, не предусмотренными в предварительном договоре.

В силу п.6 ст. 429 ГК РФ, обязательства, предусмотренные предварительным договором, прекращаются, если до окончания срока, в который стороны должны заключить основной договор, он не будет заключен либо одна из сторон не направит другой стороне предложение заключить этот договор.

Аналогичное положение было закреплено сторонами и в п. 6 предварительного договора, где со ссылкой на п. 6 ст. 429 ГК РФ, указано, что «обязательства, предусмотренные настоящим предварительным договором прекращаются, если до окончания срока, в который стороны должны заключить договор купли-продажи квартиры, он не будет заключен либо одна из сторон не направит другой стороне предложение заключить этот договор.

Как установлено судом, срок, в который стороны обязались заключить основной договор на основании предварительного договора от ДД.ММ.ГГГГ, установлен - до ДД.ММ.ГГГГ.

Основной договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: РД, <адрес>, в установленный предварительным договором срок – до ДД.ММ.ГГГГ между истцом Джапаровым М.М. и ответчиком Адаевым Р.А. не заключен.

Из искового заявления следует, что «ответчик уклоняется от заключения договора купли-продажи, не отвечает на телефонные звонки, игнорирует просьбы истца по возврату денежных средств и заключению договора купли-продажи квартиры. На направленное предложение о необходимости заключить основной договор купли-продажи, ответчик не представил ответ, проигнорировал».

Заключенный между сторонами договором, хотя и поименованным как предварительный, предусмотрены обязанность Адаева Р.А. передать Джапарову М.М. квартиру, находившуюся в собственности у продавца Адаева Р.А. на момент заключения договора, и обязанность Джапарова М.М. как покупателя в полном объеме до заключения в будущем договора купли-продажи оплатить полную стоимость этой квартиры. При этом обязанность покупателя по полной оплате стоимости квартиры исполнена до подписания предварительного договора, что подтверждается содержанием его пункта 3, который представляет собой расписку продавца в получении от покупателя денежных средств в размере 2 600 000 руб.

Таким образом, предварительный договор не является таковым по смыслу статьи 429 Гражданского кодекса Российской Федерации, а является основным договором купли-продажи, по условиям которого 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) (пункт 1 статьи 454 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Доказательств обратного согласно ст.ст. 12, 56, 60 ГПК РФ, ответчиком суду не представлено.

Учитывая изложенное, суд находит подлежащим удовлетворению исковых требований Джапарова М.М. к ответчику Адаеву Р.А. о признании основным договором купли-продажи

квартиры предварительного договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ и признании права собственности на квартиру, в полном объеме.

На основании изложенного, и руководствуясь ст.ст. 98, 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковое заявление представителя Джапарова Магомедрасула Магомедкамиловича по доверенности Гаммаева Р.Г. к Адаеву Рашиду Абдулвагабовичу о признании основным договором купли-продажи квартиры предварительного договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ и признании права собственности на квартиру, удовлетворить.

Признать предварительный договор купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ <адрес>9 заключённый между Джапаровым Магомедрасулом Магомедкаилловичем, основным договором купли-продажи квартиры расположенной по адресу: РД, <адрес>.

Признать право собственности на квартиру общей площадью 44 кв.м., с кадастровым номером 05:49:000049:585, расположенную по адресу: РД, <адрес>.

Решение служит основанием для регистрации права собственности за Джапаровым Магомедрасулом Магомедкамиловичем.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Верховный суд РД в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме, через Избербашский городской суд РД.

Судья

Н.М. Нурбагандов

Мотивированное решение

составлено ДД.ММ.ГГГГ.