

Дело № 2-63/2022

## ЗАОЧНОЕ РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

14 февраля 2022 года г. Ефремов Тульская область

Ефремовский межрайонный суд Тульской области в составе:

председательствующего судьи Мамоновой М.Н.,

при секретаре Куценко С.Г.,

с участием истцов: Шитикова А.И. и Шитиковой Е.И.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-63/2022 по иску Шитикова А.И. и Шитиковой Е.И. к Парамонову П.В. о понуждении к заключению основного договора купли-продажи и взыскании суммы задатка,

### у с т а н о в и л :

истцы: Шитиков А.И. и Шитикова Е.И. обратились в суд с иском к Ханину Ю.В. и Парамонову П.В. о понуждении к заключению основного договора купли-продажи и взыскании суммы задатка.

В обоснование исковых требований указали, что ДД.ММ.ГГГГ между ними и Ханиным Ю.В. , который на основании доверенности от ДД.ММ.ГГГГ, удостоверенной Рыхлевским Е.В. – нотариусом Ефремовского нотариального округа, являлся представителем Парамонова П.В. , заключен предварительный договор купли-продажи квартиры с кадастровым номером: №, общей площадью № кв.м., расположенной по адресу: <адрес>, принадлежащей Парамонову П.В. на праве собственности.

В силу положений п. 1 ст. 429 ГК РФ, а также п. № предварительного договора купли-продажи квартиры продавец обязуется заключить в будущем договор о продаже квартиры с кадастровым номером: №, общей площадью № кв.м., расположенной по адресу: <адрес>, принадлежащей Парамонову П.В. на праве собственности на основании договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, о чем в ЕГРН ДД.ММ.ГГГГ сделана запись регистрации №.

В соответствии с п. № предварительного договора купли-продажи квартиры в день подписания настоящего договора покупатели обязуются выплатить продавцу в качестве задатка денежные средства в размере 223612 рублей 69 копеек. Вышеуказанная сумма ответчикам была выплачена, после чего они перестали отвечать на их звонки и уклоняются от заключения основного договора купли-продажи, который в соответствии с п. № предварительного договора должен быть заключен не позднее ДД.ММ.ГГГГ включительно.

Согласно п. № предварительного договора купли-продажи квартиры, в случае, если продавцы будут уклоняться от заключения основного договора (п.№), предусмотренного настоящим договором, то продавец должен будет вернуть покупателю уплаченный ранее задаток в двойном размере, то есть в размере 408684,54 руб.

В соответствии с п. № предварительного договора купли-продажи квартиры, возмещение убытков и выплата штрафа не влияют на право каждой стороны в силу п. 4 ст. 445 ГК РФ обратиться с требованием о понуждении заключить основной договор.

Таким образом, истцы просят суд: обязать Парамонова П.В. заключить с ними основной договор купли-продажи квартиры с кадастровым номером: №, общей площадью № кв.м., расположенной по адресу: <адрес>; взыскать с ответчиков денежные средства в размере

408684,54 рубля; вышеуказанную сумму денежных средств зачесть в счет оплаты стоимости квартиры с кадастровым номером: №, общей площадью № кв.м., расположенную по адресу: <адрес>; взыскать с ответчиков судебные расходы на оплату юридических услуг в размере 4000 рублей, а также на оплату госпошлины в размере 300 рублей.

В судебном заседании истцы Шитиков А.И. и Шитикова Е.И. уточнили свои исковые требования, они просят суд: обязать Парамонова П.В. заключить с ними основной договор купли-продажи квартиры с кадастровым номером: №, общей площадью № кв.м., расположенной по адресу: <адрес>; взыскать с ответчика Парамонова П.В. денежные средства в размере 408684,54 рубля, путем зачета вышеуказанной суммы денежных средств в счет оплаты стоимости квартиры с кадастровым номером: №, общей площадью № кв.м., расположенной по адресу: <адрес>, о чем надлежит указать в основном договоре купли-продажи квартиры; взыскать с ответчика Парамонова П.В. в судебные расходы на оплату юридических услуг в размере 4000 рублей, а также на оплату госпошлины в размере 300 рублей. В остальном исковые требования поддерживают по основаниям, изложенным в иске.

Ответчики: Ханин Ю.В. и Парамонов П.В. в судебное заседание, о дате и времени которого извещены надлежащим образом, не явились, своих возражений не представили, о причине неявки не сообщили.

В соответствии с требованиями ст. 233 ГПК РФ, суд счел возможным рассмотреть дело в порядке заочного производства.

Представитель третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора – Управления Росреестра по Тульской области, привлеченного для участия по делу определением суда от ДД.ММ.ГГГГ, в судебное заседание не явился, своих возражений не представил.

В соответствии с требованиями ст. 167 ГПК РФ суд счел возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившегося представителя третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора.

Выслушав истцов, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно ч. 2 ст. 218 ГК РФ 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.

Согласно ч. 1 ст. 454 ГК РФ 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 соответствии с ч. 1 ст. 549 ГК РФ по договору купли-продажи недвижимого имущества (договор продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

В силу ст. 550 ГК РФ договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (п. 2 ст. 434 ГК РФ). Не соблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность.

Согласно 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. При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

В силу ч. 1 ст. 555 ГК РФ договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества. При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости, договор о ее продаже считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные п. 3 ст. 424 ГК РФ, не применяются.

Как установлено в судебном заседании и следует из материалов дела, ДД.ММ.ГГГГ между истцами Шитиковым А.И. и Шитиковой Е.И. и Ханиным Ю.В., действующим на основании доверенности от ДД.ММ.ГГГГ, удостоверенной Рыхлевским Е.В. – нотариусом Ефремовского нотариального округа, в качестве представителя Парамонова П.В., был заключен предварительный договор купли-продажи квартиры с кадастровым номером: №, общей площадью № кв.м., расположенной по адресу: <адрес>, принадлежащей Парамонову П.В. на праве собственности (л.д. №).

Согласно ст. 431 ГК РФ при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

На основании 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.

В соответствии с п. 4 ст. 429 ГК РФ 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.

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.

В силу положений п. 1 ст. 429 ГК РФ, а также п. № предварительного договора купли-продажи квартиры продавец обязуется заключить в будущем договор о продаже квартиры с кадастровым номером: №, общей площадью № кв.м., расположенной по адресу: <адрес>.

Из материалов дела следует, что спорная квартира принадлежит Парамонову П.В. на праве собственности на основании договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, о чем в ЕГРН ДД.ММ.ГГГГ сделана запись регистрации №. При этом каких-либо ограничений либо обременений данного объекта недвижимости не зарегистрировано.

Данные обстоятельства подтверждаются выпиской из ЕГРН от ДД.ММ.ГГГГ (л.д. №).

В соответствии с п. № предварительного договора купли-продажи квартиры в день подписания настоящего договора покупатель обязуется выплатить продавцу в качестве задатка денежные средства в размере 223612 рублей 69 копеек.

В судебном заседании установлено, что вышеуказанная сумма задатка ответчикам была выплачена путем погашения задолженности в МУП «ВКХ» в размере 27000 рублей; в АО

«Газпром газораспределение Тула» - 3217,24 рубля; АО «Газпром газораспределение Тула» - техническое обслуживание – 1400,50 рубля; домофон – 1800 рублей; АО ОЕРЦ – 113124, 13 рублей; оформление документов – 7800,00 рублей. Кроме того, денежные средства в размере 50000 рублей были переданы продавцу в день подписания договора, то есть ДД.ММ.ГГГГ, что отражено в п. № предварительного договора купли-продажи квартиры, а также подтверждено банковскими операциями (л.д. №).

Таким образом, судом установлено, что истцами перед ответчиком Парамоновым П.В. выполнены условия предварительного договора купли-продажи квартиры с кадастровым номером: №, общей площадью № кв.м., расположенной по адресу: <адрес>.

В силу требований п. № предварительного договора купли-продажи квартиры основной договор купли-продажи должен быть заключен не позднее ДД.ММ.ГГГГ включительно.

Согласно п. № предварительного договора купли-продажи квартиры, в случае, если продавцы будут уклоняться от заключения основного договора (п.№), предусмотренного настоящим договором, то продавец должен будет вернуть покупателю уплаченный ранее задаток в двойном размере, то есть в размере 408684,54 руб.

Как установлено судом, истцы обращались к ответчику Парамонову П.В., а также к его доверенному лицу Ханину Ю.В. с требованием заключить основной договор купли-продажи, однако ответчики отказываются это сделать по неизвестным причинам.

В судебном заседании ДД.ММ.ГГГГ ответчик Парамонов П.А. указывал, что в предварительном договоре купли-продажи стоимость квартиры занижена, он планирует продать свою квартиру, расположенную по адресу: <адрес>, за 800000 рублей, а не за 700000 рублей, как это указано в предварительном договоре купли-продажи.

Вместе с тем, как следует из доверенности от ДД.ММ.ГГГГ, удостоверенной Рыхлевским Е.В. – нотариусом Ефремовского нотариального округа, выданной на имя Ханина Ю.В., Парамонов П.В. уполномочил Ханина Ю.В. продать принадлежащую ему квартиру, расположенную по адресу: <адрес>, за цену и на условиях по своему усмотрению (л.д. №).

При этом, в судебном заседании ответчик Парамонов П.В. подтвердил, что подпись и расшифровка подписи в этой доверенности сделана его рукой добровольно в присутствии нотариуса.

Согласно п. 2 ст. 381 ГК РФ, если за неисполнение договора ответственна сторона, получившая задаток, она обязана уплатить другой стороне двойную сумму задатка.

Суд полагает, что с учетом установленных обстоятельств, принимая во внимание, что ответчик Парамонов П.В. уклоняется от заключения основного договора купли-продажи, требования истцов о взыскании с ответчика Парамонова П.В. суммы задатка в двойном размере, то есть в сумме 408684,54 рубля путем зачета вышеуказанной суммы денежных средств в счет оплаты стоимости квартиры с кадастровым номером: №, общей площадью № кв.м., расположенной по адресу: <адрес>, о чем надлежит указать в основном договоре купли-продажи квартиры, подлежат удовлетворению.

Согласно п. 4 ст. 445 ГК РФ, если сторона, для которой в соответствии с данным Кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор. В этом случае договор считается заключенным на условиях, указанных в решении суда, с момента вступления в законную силу соответствующего решения суда.

В соответствии с п. № предварительного договора купли-продажи квартиры, возмещение убытков и выплата штрафа не влияют на право каждой стороны в силу п. 4 ст. 445 ГК РФ обратиться с требованием о понуждении заключить основной договор.

Оценив собранные по делу доказательства в их совокупности, проанализировав сведения, содержащиеся в представленных суду письменных материалах дела, руководствуясь ч. 2 ст. 67 ГПК РФ, согласно которому суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств, суд приходит к выводу об удовлетворении исковых требований о понуждении ответчика Парамонова П.В. к заключению договора купли-продажи квартиры с кадастровым номером: №, общей площадью № кв.м., расположенной по адресу: <адрес>.

На основании ч. 1 ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса. 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.

Принимая во внимание, что исковые требования Шитикова А.И. и Шитиковой Е.И. в части возложения на Парамонова П.В. обязанности заключить с ними основной договор купли-продажи квартиры, взыскания с ответчика Парамонова П.В. денежных средств в размере 408684,54 рубля путем зачета вышеуказанной суммы денежных средств в счет оплаты стоимости квартиры, учитывая, что несение расходов на оплату юридических услуг в размере 4000 рублей и расходов на оплату госпошлины при подаче иска в суд в размере 300 рублей подтвержден документально (л.д. №), суд считает необходимым взыскать с ответчика Парамонова П.В. в пользу истцов Шитикова А.И. и Шитиковой Е.И. вышеуказанные судебные издержки на общую сумму 4300 рублей в равных долях.

Таким образом, исковые требования Шитикова А.И. и Шитиковой Е.И. к Парамонову П.В. подлежат удовлетворению в полном объеме.

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

р е ш и л :

Исковые требования Шитикова А.И. и Шитиковой Е.И. к Парамонову П.В. о понуждении к заключению основного договора купли-продажи и взыскании суммы задатка удовлетворить.

Обязать Парамонова П.В. заключить с Шитиковым А.И. и Шитиковой Е.И. основной договор купли-продажи квартиры с кадастровым номером: №, общей площадью № кв.м., расположенной по адресу: <адрес>.

Взыскать с ответчика Парамонова П.В. денежные средства в размере 408684 (Четыреста восемь тысяч шестьсот восемьдесят четыре) рубля 54 копейки, путем зачета вышеуказанной суммы денежных средств в счет оплаты стоимости квартиры с кадастровым номером: №, общей площадью № кв.м., расположенной по адресу: <адрес>, о чем надлежит указать в основном договоре купли-продажи квартиры.

Взыскать с ответчика Парамонова П.В. в пользу Шитикова А.И. судебные издержки в размере 2150 (Две тысячи сто пятьдесят) рублей 00 копеек.

Взыскать с ответчика Парамонова П.В. в пользу Шитиковой Е.И. судебные издержки в размере 2150 (Две тысячи сто пятьдесят) рублей 00 копеек.

Ответчик вправе подать в Ефремовский межрайонный суд Тульской области, принявший заочное решение, заявление об отмене этого решения суда в течение семи дней со дня вручения ему копии этого решения.

Ответчиком заочное решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение одного месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении заявления об отмене этого решения суда.

Иными лицами, участвующими в деле, а также лицами, которые не были привлечены к участию в деле и вопрос о правах и об обязанностях которых был разрешен судом, заочное решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение одного месяца по истечении срока подачи ответчиком заявления об отмене этого решения суда, а в случае, если такое заявление подано, - в течение одного месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении этого заявления.

Решение суда в окончательной форме изготовлено 19.02.2022.

Председательствующий М.Н. Мамонова