

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

27 сентября 2021 г.

г.Сочи

Хостинский районный суд г.Сочи Краснодарского края в составе :

Председательствующего судьи Тимченко Ю.М.

С участием истца Трофимовой Т.А.,

при секретаре Бобиной Д.К.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Трофимова ТА к Киселева ЯВ о признании договора о задатке предварительным договором купли-продажи жилых помещений и о взыскании денежных средств по договору задатка,

УСТАНОВИЛ:

Трофимова Т.А. обратилась в Хостинский районный суд г.Сочи с иском к Киселевой Я.В. о признании договора о задатке предварительным договором купли-продажи жилых помещений и о взыскании денежных средств по договору задатка.

Истец просит суд признать договор о задатке от ДД.ММ.ГГГГ заключенный между Трофимовой Т.А. и Киселевой Я.В. – предварительным договором купли-продажи жилых помещений расположенных по адресу <адрес>, за общую стоимость <данные изъяты> рублей, с внесением задатка в размере 50 000 рублей и сроком заключения основного договора купли-продажи не превышающий 1 года с момента подписания предварительного договора, а именно до ДД.ММ.ГГГГ. Взыскать с Киселевой Я.В. в пользу Трофимовой Т.А. денежных средства в размере 100 000 рублей в качестве двойного задатка согласно договора о задатке от ДД.ММ.ГГГГ. Истец также просит суд взыскать в ее пользу с ответчика понесенные судебные расходы по оплате государственной пошлины в размере 3200 рублей, а также издержки по оплате юридической помощи в размере 11 500 рублей.

В обосновании требований истец указывает, что ДД.ММ.ГГГГ между истцом и ответчиком был заключен договор о задатке в соответствии с которым истец передала ответчику 50 000 рублей в качестве задатка за приобретаемые у ответчика жилые помещения расположенные по адресу <адрес>, принадлежащие ответчика на праве собственности, за общую стоимость 3 550 000 рублей. При оформлении сделки купли-продажи у нотариуса выяснилось, что на указанные жилые помещения наложен арест ФССП, поэтому сделка купли-продажи не была заключена по вине ответчика, но истец согласилась подождать пока ответчик снимет арест. ДД.ММ.ГГГГ ответчик сообщила истцу, что цены на недвижимость увеличились, поэтому она увеличила цену своего жилого помещения до 4 050 000 рублей, чем нарушила условия договора о задатке. После этого истец потребовала от ответчика вернуть ей денежные средства задатка. Ответчик перестала после этого с нею общаться, а ДД.ММ.ГГГГ через представителя вручила истице досудебное уведомление о том, что переданные денежные средства задатком не являются, а являются авансом, так как не был заключен предварительный договор, а также полагает, что основной договор не был заключен по вине истца, поэтому ответчик сообщила о готовности вернуть только 25 000 рублей. Истец предложила ответчику заключить договор купли-продажи на ранее оговоренной цене 3 550 000 рублей в срок до ДД.ММ.ГГГГ Ответчик договор на предложенных условиях не заключила, поэтому истец,

полагает свои права нарушенными, обратилась в суд с выше указанными требованиями. В обосновании требований ссылается на положения ст.432,429,554,380,329 ГК РФ.

Истец Трофимова Т.А., явившись в судебное заседание, иск поддержала, просила удовлетворить заявленные требования. В обосновании требований сослалась на доводы изложенные в исковом заявлении. Также пояснила, что ей денежные средства ответчиком не возвращены.

Ответчик Киселева Я.В. в судебное заседание не явилась, будучи надлежаще извещенной о времени и месте судебного заседания (л.д.44), не ходатайствовала об отложении судебного заседания. При установленных обстоятельствах, в соответствии со ст.167 ГПК РФ, суд пришел к выводу, что дело может быть рассмотрено в отсутствие не явившейся в судебное заседание ответчика.

В ходе судебного разбирательства ответчик Киселева Я.В., ранее явившись в предыдущее судебное заседание, иск не признала, просила отказать в удовлетворении требований. В обосновании сослалась на доводы изложенные в письменной форме (л.д.40-42) в которых указала, что между нею и истицей была достигнута устная договоренность о намерении в будущем заключить договор купли-продажи принадлежащих ответчику жилых помещений и в подтверждении намерений истец передала ей 50 000 рублей именуя их задатком в чем была составлена расписка и эти денежные средства должны были учитываться в счет будущего платежа при купле-продаже помещений по цене 3 550 000 рублей. По истечении времени истец сообщила об отказе от заключения договора купли-продажи в связи с намерением приобрести другой объект меньшей стоимости. Спустя 2 месяца истец снова выразила желание приобрести у нее помещения и они совместно подали документы нотариусу для подготовки договора и его заключения. За несколько дней до заключения сделки истец отказалась от сделки в связи с нехваткой у нее денег для этого, что ответчик полагает отказом истца от заключения сделки. Истец неоднократно требовала возвратить ей 100 000 рублей указывая, что Киселева Я.В. отказалась от сделки. Ответчик пояснила истице, что она готова возвратить полученные от последней денежные средства за вычетом из этой суммы убытков понесенных на юридические услуги. Ответчик указала, что между нею и истцом не составлялся предварительный договор. Также ответчик Киселева Я.В. в судебном заседании дополнительно пояснила, что денежные средства она получала от Трофимовой Т.А. 50 000 рублей, но не заключала с нею предварительного договора купли-продажи и готова возвратить истцу деньги ей переданные, поскольку договор купли-продажи между ними не был заключен.

Суд, изучив исковое заявление, объяснение ответчика в письменной форме, заслушав объяснения истца, а также исследовав пояснения ответчика данные в ходе судебного разбирательства, исследовав представленные доказательства, проанализировав и оценив все в совокупности, пришел к выводу, что иск подлежит частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Аванс представляет собой денежную сумму, уплаченную до исполнения договора в счет причитающихся платежей по договору, то есть выполняет платежную и удостоверяющую функции.

В отличие от задатка аванс не имеет обеспечительной функции, поэтому, независимо от того, как исполнено обязательство, вообще возникло ли оно, сторона, получившая аванс, обязана его вернуть.

В соответствии с ч.1 ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В соответствии с ч.1 ст. 67 ГПК РФ суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

В соответствии с ч.1 ст. 68 ГПК РФ в случае, если сторона, обязанная доказывать свои требования или возражения, удерживает находящиеся у нее доказательства и не представляет их суду, суд вправе обосновать свои выводы объяснениями другой стороны.

В обосновании требований истцом представлен названный как договор о задатке от ДД.ММ.ГГГГ (л.д. 10) в котором указано, что Трофимова Т.А. дает задаток в размере 50 000 рублей в счет стоимости за жилое помещение, находящееся по адресу <адрес>, принадлежащее Киселевой Я.В.. Сумма задатка вычитается из суммы квартиры, которая составляет 3 550 000 рублей. В случае расторжения договора по инициативе продавца, задаток возвращается в двойном размере. В случае расторжения по инициативе покупателя, задаток не возвращается.

В соответствии со ст. 429 ГК Российской Федерации по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором (пункт 1). 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 (пункт 2). Предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также другие существенные условия основного договора (пункт 3). В предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор.

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 (п. 6 ст. 429 ГК РФ).

В соответствии со ст. 454 ГК РФ по договору купли-продажи одна сторона обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне, а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму.

В соответствии со 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 земельном участке или в составе другого имущества. При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор считается не заключенным. Определение предмета договора продажи недвижимости должно быть произведено и содержать все те характеристики и данные, о которых говорится в абз. 1 указанной статьи.

Следовательно, существенными условиями договора купли-продажи являются его предмет и цена.

Согласно пункта 24 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от ДД.ММ.ГГГГ N 49 "О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора" в силу пункта 2 статьи 429 ГК РФ не допускается заключение предварительного договора в устной форме. 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 данном случае из объяснений сторон суд установил, что между ними была устная договоренность о заключении в будущем договора купли-продажи объекта недвижимости, который принадлежал ответчику.

Обсуждая доводы истца о заключенности между нею и ответчиком предварительного договора в форме договора о задатке от ДД.ММ.ГГГГ суд приходит к следующему.

Сторона истец приводит доводы о том, что между нею и ответчиком был заключен предварительный договор купли-продажи выше названного объекта недвижимости, принадлежащего ответчику, который последняя выразила волю продать истцу за цену в размере 3 550 000 рублей, в доказательство истец ссылается на представленный договор о задатке от ДД.ММ.ГГГГ.

Суд руководствуется положениями ст. ст. 429, 432, 445, 454, 554 ГК РФ и исходил из того, что представленная истцом расписка о передаче денежных средств названная договором о задатке от ДД.ММ.ГГГГ.(л.д.10), не может быть расценена в качестве предварительного договора купли-продажи, поскольку в нем не указаны сведения, позволяющие индивидуализировать объект недвижимого имущества, подлежащий передаче в собственность покупателя, не указан кадастровый номер объекта недвижимости, а также не указаны данные, определяющие расположение недвижимости на земельном участке или в составе другого имущества, а также не указан срок заключения основного договора купли-продажи, не указано условие о том, что стороны достигли соглашения о заключении в будущем договора купли-продажи.

Таким образом, судом установлен факт незаключения сторонами предварительного договора купли-продажи недвижимости, поскольку в нарушение требований ст. 454, 554 ГК РФ истцом не представлены допустимые доказательства, позволяющие доподлинно установить предмет договора, в том числе, данные, позволяющие идентифицировать его объект, а также не представлены сведения о сроке заключения основного договора.

Из изложенного суд приходит к выводу о том, что предварительный договор на заключенность которого ссылается истец, ссылаясь на договор о задатке от ДД.ММ.ГГГГ, согласно п. 3 ст. 429 ГК РФ в его взаимосвязи с положениями ст. 554 ГК РФ не может быть судом признан заключенным, поэтому суд отказывает в удовлетворения исковых требований признать договор о задатке от ДД.ММ.ГГГГ заключенный между Трофимовой Т.А. и Киселевой Я.В. – предварительным договором купли-продажи жилых помещений расположенных по адресу <адрес>, за общую стоимость 3 550 000 рублей, с внесением задатка в размере 50 000 рублей и сроком заключения основного договора купли-продажи не превышающий 1 года с момента подписания предварительного договора, а именно до ДД.ММ.ГГГГ.

Обсуждая требования иска о взыскании с ответчика в пользу истца 100 000 рублей в качестве двойного задатка по договору о задатке от ДД.ММ.ГГГГ, с учетом выше изложенного, суд приходит к следующему.

Пунктом 1 статьи 329 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, что исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием вещи должника, поручительством, независимой гарантией, задатком, обеспечительным платежом и другими способами, предусмотренными законом или договором.

В соответствии с пунктом 1 статьи 380 Гражданского кодекса РФ, задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с

нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения.

В п. 26 постановления Пленума Верховного Суда РФ от ДД.ММ.ГГГГ N 49 "О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора" разъяснено, что исполнение предварительного договора может быть обеспечено задатком (п. 4 ст. 380 Гражданского кодекса РФ); задаток, выданный в обеспечение обязательств по предварительному договору лицом, обязанным совершить платеж (платежи) по основному договору, зачисляется в счет цены по заключенному основному договору (п. 1 ст. 380 Гражданского кодекса РФ).

Применительно к пункту 3 статьи 380 Гражданского кодекса РФ, в случае сомнения в отношении того, является ли сумма, уплаченная в счет причитающихся со стороны по договору платежей, задатком, в частности вследствие несоблюдения правила, установленного пунктом 2 настоящей статьи, эта сумма считается уплаченной в качестве аванса, если не доказано иное.

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 (ст. 431 Гражданского кодекса РФ).

Ввиду несоблюдение правил о форме предварительного договора это влечет его ничтожность, соответственно в силу положений ст.168 ГК РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

Поскольку истец и ответчик не заключили в предусмотренной законом форме предварительный договор, а также договор купли-продажи, то поименованная ими договором о задатке сделка не может быть истолкована судом как заключенный договор о задатке, поскольку эта сделка не обеспечивала какой-либо действительно заключенной между истцом и ответчиком сделки.

У ответчика отсутствуют какие-либо правовые основания для оставления у себя полученных от истца денежных средств, поскольку в установленном порядке сделка между ними не заключена, соответственно обязательств взаимных у стороне не возникло, следовательно у ответчика отсутствует право удержания у себя полученных от истца в отсутствии сделки и обязательств денежных средств.

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 (пункт 1 статьи 1102 ГК РФ).

В соответствии с п.1 ст.381 ГК РФ предусмотрено, что при прекращении обязательства до начала его исполнения по соглашению сторон либо вследствие невозможности исполнения (статья 416) задаток должен быть возвращен.

В соответствии с п.2 ст.381 ГК РФ предусмотрено, что если за неисполнение договора ответственна сторона, давшая задаток, он остается у другой стороны. Если за неисполнение договора ответственна сторона, получившая задаток, она обязана уплатить другой стороне двойную сумму задатка. Сверх того, сторона, ответственная за неисполнение договора, обязана возместить другой стороне убытки с зачетом суммы задатка, если в договоре не предусмотрено иное.

Исходя из изложенного полученная ответчиком от истца денежная сумма ДД.ММ.ГГГГ в размере 50 000 рублей, является неосновательным обогащением ответчика, а положения ст.381 ГК РФ при разрешении возникшего спора между сторонами не применимы.

Из изложенного суд приходит к выводу, что подлежат удовлетворению требования иска в части, а именно суд взыскивает с ответчика Киселевой Я.В. в пользу истца Трофимовой Т.А. денежную сумму в размере 50 000 рублей, как неосновательное обогащение, полученное ею по договору о задатке от ДД.ММ.ГГГГ, а в удовлетворении остальной части требований иска суд отказывает, поскольку не имеется законных оснований для этого.

Исходя из выше приведенного суд оценивает критически доводы и возражения сторон, отвергая их как ошибочные.

Обсуждая вопрос о распределении судебных расходов суд исходит из следующего.

В соответствии с 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 ГПК РФ. 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.

К числу судебных расходов в соответствии с ч.1 ст.88 ГПК РФ относятся расходы по государственной пошлине и издержки, связанные с рассмотрением дела к числу которых в соответствии со ст.94 ГПК РФ относятся также суммы, подлежащие выплате экспертам, специалистам, а также расходы на оплату услуг представителей.

Исходя из размера удовлетворенной части исковых требований с ответчика в пользу истца подлежат взысканию денежные средства судебных расходов по оплате государственной пошлины 1700 рублей, а также в возмещении понесенных расходов по оплате юридических услуг 3000 рублей.

При этом в указанной части требований суд принимает во внимание, что поскольку несение расходов связанных с юридическими услугами было непосредственно обусловлено необходимостью обращения истца в суд для защиты своего нарушенного права и являются необходимыми для соблюдения процессуального порядка рассмотрения дела, обеспечения всестороннего, полного и объективного рассмотрения дела, то как таковые понесенные расходы истца подлежат взысканию в ее пользу с ответчика.

В части размера взыскания в этой части суд принимает во внимание представленное в дело соглашение об оказании юридической помощи между Трофимовой Т.А. и Бублик О.В. от ДД.ММ.ГГГГ.(л.д.17-19), акт выполненных работ по нему (л.д.22-23), расписку Бублик О.В. о получении им от Трофимовой Т.А. денежной суммы по договора в размере 11 500 рублей.

В то же время суд принимает во внимание, что судебные издержки по правилам абзаца 9 статьи 94 ГПК РФ и положениям ч.1 ст.88, 94 ГПК РФ подлежат взысканию исходя из размера удовлетворенной части исковых требований, а также исходя из принципа соразмерности и разумности возмещения по отношению к сложности данного дела и в целом приходит к выводу, что в указанной части понесенные истцом расходы на оказание ей юридических услуг подлежат взысканию с ответчика в размере 3000 рублей, а в удовлетворении остальной части этих требований суд отказывает.

А всего в этой части требований суд взыскивает с ответчика в пользу истца денежную сумму в размере 4700 рублей, в удовлетворении остальной части требований о взыскании судебных расходов отказывает.

Руководствуясь ст.ст.194-198, 199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ :

Иск Трофимова ТА к Киселева ЯВ о признании договора о задатке предварительным договором купли-продажи жилых помещений и о взыскании денежных средств по договору задатка – удовлетворить частично.

Взыскать с Киселева ЯВ в пользу Трофимова ТА денежные средства полученные по договору о задатке от ДД.ММ.ГГГГ в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей.

В удовлетворении остальной части иска - отказать.

Взыскать с Киселева ЯВ в пользу Трофимова ТА в возмещении понесенных судебных расходов по оплате государственной пошлины 1700 (одну тысячу семьсот) рублей, а также в возмещении понесенных расходов по оплате юридических услуг 3000 (три тысячи) рублей, а всего в этой части требований взыскать денежную сумму в размере 4700 (четыре тысячи семьсот) рублей, в удовлетворении остальной части требований о взыскании судебных расходов - отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Краснодарский краевой суд через Хостинский районный суд г.Сочи в течение одного месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме, то есть с 05.10.2021 г..

Председательствующий судья

Тимченко Ю.М.

На момент публикации решение суда не вступило в законную силу