

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

08 декабря 2020 года

г. Балашов

Балашовский районный суд Саратовской области в составе:

председательствующего судьи Храмушина Д.В.,

при секретаре Мягковой О.Г.,

с участием представителя истца по доверенности Новомлинова С.В.,

представителя ответчика адвоката Марусевой Е.Н.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении Балашовского районного суда <адрес> гражданское дело по иску Довбенко О.С. к Золотаревой К.Н. о взыскании задатка по соглашению о задатке от ДД.ММ.ГГГГ,

установил:

Довбенко О.С. обратилась в суд с указанным выше иском, в котором просит взыскать в свою пользу с Золотаревой К.Н. задаток по Соглашению от ДД.ММ.ГГГГ в двойном размере в сумме 100 000 рублей, судебные расходы, связанные с оформлением доверенности представителя в размере 2 200 рублей, расходы, понесенные на оказание юридических услуг в размере 10 000 рублей, почтовые расходы в размере 54 рубля, а также расходы по уплате государственной пошлины в размере 3 200 рублей. В обоснование указала, что ДД.ММ.ГГГГ между ней и ответчиком было заключено Соглашение о задатке, согласно которому в срок по ДД.ММ.ГГГГ включительно, стороны были обязаны выполнить взятые на себя обязательства, а именно: заключить договор по оформлению перехода права собственности Довбенко О.С. на квартиру, расположенную по адресу: <адрес>, ул.<адрес>, <адрес>, в связи с чем, Покупатель Довбенко О.С. в доказательство заключения перехода права собственности (Договора купли-продажи) и обеспечение его исполнения должна передать Продавцу Золотаревой К.Н. в качестве задатка 50 000 рублей. Указанные условия договора со стороны истца были выполнены в полном объеме, что подтверждается подписями сторон, а также распиской о получении Золотаревой К.Н. денежных средств в размере 50 000 рублей. Однако, в нарушение условий Соглашения Золотарева К.Н. без объяснения причин уклонилась от заключения договора по оформлению перехода права собственности на жилое помещение, задаток не возвратила. ДД.ММ.ГГГГ истцом в адрес ответчика была направлена досудебная претензия о возврате уплаченного задатка, которая была получена, но оставлена без ответа. Так как во внесудебном порядке разрешить сложившуюся ситуацию не представилось возможным, истец обратился с настоящим иском в суд.

Истец Довбенко О.С., своевременно и надлежащим образом извещенная о дате и времени рассмотрения дела в судебное заседание не явилась, в письменном ходатайстве просила рассмотреть дело в ее отсутствие при участии представителя Новомлинова С.В., исковые требования поддерживает в полном объеме.

Представитель Новомлинов С.В. в судебном заседании исковые требования своего доверителя поддержал в полном объеме, настаивал на их удовлетворении. Дополнив, что с Золотаревой К.Н. в пользу Довбенко О.С. подлежит взысканию двойная сумма задатка в размере 100 000 рублей, не только по основаниям п.4.1, то есть при досрочном расторжении настоящего Соглашения по инициативе Продавца, но и по основаниям п.4.3. указанного Договора. Поскольку при оформлении документов, было выявлено несоответствие предоставленной технической документации и фактической планировки квартиры, то есть самовольной ее реконструкции. Ранее Золотаревой К.Н. данная информация не сообщалась. Поскольку документально оформить перепланировку квартиры Золотарева К.Н. в срок по ДД.ММ.ГГГГ не смогла, договор о переходе права собственности на объект недвижимости Довбенко О.С. исполнен не был. Таким образом, Довбенко О.С. отказалась от покупки данной квартиры ввиду неисполнения Золотаревой К.Н. взятых на себя обязательств.

Ответчик Золотарева К.Н., своевременно и надлежащим образом извещенная о дне, времени и месте рассмотрения дела в судебное заседание не явилась, просила рассмотреть дело в ее отсутствие при участии представителя Марусевой Е.Н.

Адвокат Марусева Е.Н. в судебном заседании в исковых требованиях Довбенко О.С. просила отказать, предоставив суду письменные возражения, указав, что ее доверитель Золотарева К.Н. не отказывалась и не отказывается до настоящего времени от заключения договора купли-продажи принадлежащей ей квартиры. Соглашение о задатке, заключенное между ней и Довбенко О.С. ДД.ММ.ГГГГ, она досрочно не расторгла, а

потому основания о взыскании с нее в соответствии с условиями п.4.1 Соглашения задатка в двойном размере, у истца отсутствуют. Также пояснила, что Довбенко О.С. в период действия Соглашения, заключила ДД.ММ.ГГГГ договор купли-продажи другой квартиры, и намерения приобрести указанную квартиру у нее не было. Таким образом, истец фактически отказался от заключения основного договора купли-продажи, и к ней применима норма п.2 ст.381 ГК РФ. Кроме того, ссылаясь на п.6 ст.429 ГК РФ, пояснила, что Довбенко О.С. в адрес Золотарева К.Н. никаких предложений о заключении основного договора купли-продажи не направлялось. Касаясь, заявленных представителем истца в судебном заседании дополнительных оснований для взыскания двойной суммы задатка согласно п.4.3 Договора, пояснила, что указанные требования могут быть предъявлены в течении семи календарных дней с момента возникновения обнаружения указанных обстоятельств или предъявления Покупателем соответствующего требования. При осмотре квартиры Покупателем никаких вопросов Продавцу не задавалось. При оформлении ипотеки в Банке и проведении оценки имущества в августе 2020 года было обнаружено несоответствие площадей по правоустанавливающим документам с фактическими. В связи с чем, собственнику необходимо было привести их в соответствие, о чем покупатель знала и согласилась подождать. Соответственно, семидневный срок для предъявления указанных требований, пропущен, поскольку указанные требования предъявлены только в судебном заседании, то есть после прекращения действия самого договора.

Выслушав мнение участников процесса, исследовав и оценив материалы дела, суд находит, что исковое заявление обоснованно и подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно 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 (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 условия основного договора, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение при заключении предварительного договора (пункт 3).

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 (пункт 5).

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 (пункт 6).

На основании статьи 309 Гражданского кодекса РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований – в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В соответствии с частью 1 статьи 421 Гражданского кодекса 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.

В силу статьи 432 ГК Российской Федерации договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Как следует из положений ст. ст. 454 и 555 ГК РФ существенными условиями договора купли-продажи недвижимости являются условия о товаре и цене.

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.

Соглашение о задатке независимо от суммы задатка должно быть совершено в письменной (статья 380 ГК РФ).

Согласно пункту 2 статьи 381 ГК РФ, 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.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Золотарева К.Н., ДД.ММ.ГГГГ года рождения, является собственником квартиры, кадастровый №, расположенной по адресу: <адрес>, <адрес>, <адрес> (выписка из ЕГРН от ДД.ММ.ГГГГ).

ДД.ММ.ГГГГ между Золотаревой К.Н.(Продавцом) и Довбенко О.С. (Покупателем), было заключено Соглашение о задатке, по условиям которого стороны приняли на себя обязанность в срок до ДД.ММ.ГГГГ включительно, заключить договор по оформлению перехода права собственности на Покупателя (Договор купли-продажи) на квартиру по адресу: <адрес>, <адрес>, <адрес>.

Согласно п.1.2. Соглашения в доказательство заключения Договора купли-продажи и обеспечение его исполнения Покупатель передает, а Продавец принимает в качестве задатка сумму в размере 50 000 рублей.

Факт получения задатка Золотаревой К.Н. от Довбенко О.С. подтверждается ее собственноручной подписью в расписке.

Однако, в указанные сроки договор по оформлению перехода права собственности на Довбенко О.С. объекта недвижимости заключен не был.

ДД.ММ.ГГГГ истцом в адрес ответчика была направлена претензия с требованиями произвести выплату задатка в двойном размере в сумме 100 000 рублей в срок до ДД.ММ.ГГГГ включительно. Указанное требование Золотаревой К.Н. не исполнено.

Согласно п.3.3 Соглашения о задатке объект несанкционированной перепланировке или переоборудованию до подписания настоящего соглашения не подвергался.

В соответствии с разделом 4 Соглашения установлена следующая ответственность сторон.

Пунктом 4.1 установлено что, при досрочном расторжении настоящего Соглашения по инициативе Продавца последний возвращает Покупателю сумму задатка в двойном размере в течение 7 (семи) календарных дней с момента отказа от заключения Договора по оформлению права собственности (согласно п.2 ст.381 ГК РФ).

В случае предоставления Продавцами недостоверной информации об Объекте (в том числе согласно п.3 соглашения) сумма задатка возвращается Покупателю также в двойном размере, в течение семи календарных дней с момента возникновения/обнаружения указанных обстоятельств или предъявления Покупателем соответствующего требования.

Из справки, выданной юристом компании ООО «Этажи» ДД.ММ.ГГГГ усматривается, что в ходе оформления документов было выявлено несоответствие предоставленной технической документации и фактической планировки квартиры принадлежащей Золотаревой К.Н. (самовольная реконструкция).

На основании Распоряжения Администрации Балашовского муниципального района №-р о согласовании перепланировки помещения в многоквартирном доме, Акта приемки выполненных работ от ДД.ММ.ГГГГ, заявителю Золотаревой К.Н. было дано согласие на перепланировку помещения в соответствии с представленным проектом.

С заявлением о постановке на государственный кадастровый учет реконструированного объекта недвижимости в Балашовский межмуниципальный отдел Управления Федеральной государственной регистрации, кадастра и картографии по <адрес> Золотарева К.Н. обратилась только ДД.ММ.ГГГГ.

Таким образом, поскольку квартира по адресу: <адрес>, ул. 50 лет ВЛКСМ, <адрес>, была самовольно реконструирована, оформить перепланировку Золотарева К.Н. в установленный срок не смогла, а у истца отсутствовали намерения приобрести недвижимость, на которую отсутствуют надлежащие правоустанавливающие документы, суд приходит к выводу, что договор купли-продажи указанного объекта недвижимости не был заключен по вине продавца, а потому в силу норм действующего гражданского законодательства Российской Федерации, а также ответственности, предусмотренной Соглашением о задатке, с Золотаревой К.Н. в пользу Довбенко О.С. подлежит взысканию двойная сумма задатка в размере 100 000 рублей.

Доводы представителя ответчика о том, что Золотарева К.Н. не отказывалась и не до настоящего времени не отказывается от заключения договора купли-продажи квартиры, соглашение о задатке она не расторгла, не могут быть приняты судом во внимание, поскольку ответчик, подписывая Соглашение о задатке, согласно его п.3.3., гарантировала покупателю Довбенко О.С. о том, что продаваемая ею квартира несанкционированной перепланировке не подвергалась.

Таким образом, подписав Соглашение о задатке, ответчик приняла на себя обязательства по его исполнению, а потому должна нести ответственность, предусмотренную за неисполнение его условий.

Касаясь доводов ответчика о том, что Довбенко О.С. в период действия Соглашения, заключила договор купли-продажи другой квартиры, то есть фактически отказалась от заключения основного договора купли-продажи, предложение о заключении основного договора от нее не поступило, суд находит несостоятельными и необоснованными. Поскольку Довбенко О.С. приобрела иную квартиру после окончания срока действия Соглашения о задатке ввиду его неисполнения продавцом, указанные доводы не имеют правового значения по данному спору.

Доводы о том, что покупатель при оформлении документов на квартиру узнала о ее перепланировке и несоответствии площади по правоустанавливающим документам фактическим, и в соответствии с условиями п.4.3 Соглашения пропустила семидневный срок для предъявления указанных требований, также не нашли своего подтверждения в ходе судебного разбирательства.

Таким образом, Золотарева К.Н., подписав ДД.ММ.ГГГГ Соглашение о задатке по продаже принадлежащей ей квартиры, приняла на себя обязательства по его исполнению, а потому должна нести ответственность, предусмотренную за неисполнение его условий.

Рассматривая вопрос о возмещении судебных расходов, суд приходит к следующему.

В соответствии с ч.1 ст.98 ГПК РФ стороне, в пользу которой с решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных ч.2 ст. 96 настоящего Кодекса.

Согласно ст.94 ГПК РФ, к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся, в том числе расходы на оплату услуг представителей, связанные с рассмотрением дела почтовые расходы, понесенные сторонами, другие признанные судом необходимые расходы.

Истцом заявлены требования о возмещении понесенных расходов на оплату услуг представителя в сумме 10 000 рублей и расходов по оформлению доверенности в размере 2 200 рублей. Размер понесенных расходов подтверждается договором –поручения № от ДД.ММ.ГГГГ и распиской о получении 10 000 рублей в счет оплаты договора. Учитывая сложность гражданского дела, объем проведенной работы по представлению истца, а также принципы разумности и справедливости, суд полагает необходимым взыскать с ответчика в пользу истца расходы по оплате услуг представителя в сумме 10 000 рублей.

Нотариально удостоверенная доверенность представителю от ДД.ММ.ГГГГ выдана истцом, Новомлинову С.В. для представления ее интересов по иску к Золотаревой К.Н. о взыскании задатка и судебных расходов. Суд расценивает расходы по оплате услуг нотариуса как расходы, необходимые для реализации Довбенко О.С. ее нарушенного права, в связи с чем, полагает взыскать с ответчика понесенные истцом расходы на оплату нотариальной доверенности в сумме 2 200 рублей.

Почтовые расходы в размере 54 рубля, подтвержденные квитанцией, суд признает необходимыми расходами истца и взыскивает их с ответчика в пользу истца в пределах заявленных требований.

Также, при удовлетворении иска в полном объеме, взысканию в пользу истца с ответчика подлежат судебные расходы по уплате государственной пошлины в сумме 3 200 руб., уплаченной истцом при подаче иска в суд.

На основании вышеизложенного и руководствуясь ст.194-198 ГПК РФ, суд

решил:

Взыскать с Золотаревой К.Н. в пользу Довбенко О.С. задаток по Соглашению от ДД.ММ.ГГГГ в двойном размере в сумме 100 000 (сто тысяч) рублей.

Взыскать с Золотаревой К.Н. в пользу Довбенко О.С. судебные расходы на оказание юридических услуг в размере 10 000 (десять тысяч) рублей.

Взыскать с Золотаревой К.Н. в пользу Довбенко О.С. судебные расходы, связанные с оформлением доверенности представителя в размере 2 200 (две тысячи двести) рублей.

Взыскать с Золотаревой К.Н. в пользу Довбенко О.С. почтовые расходы, связанные с направлением досудебной претензии представителя, в размере 54 (пятьдесят четыре) рубля.

Взыскать с Золотаревой К.Н. в пользу Довбенко О.С. расходы по уплате государственной пошлины в размере 3 200 (три тысячи двести) рублей.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в месячный срок в Саратовский областной суд путем подачи жалобы через Балашовский районный суд со дня его вынесения в окончательной форме (ДД.ММ.ГГГГ).

Судья Д.В.Храмушин