

Решение № 2-4106/2015 2-4106/2015~М-3652/2015 М-3652/2015 от 9 октября 2015 г. по делу № 2-4106/2015

Ленинский районный суд г. Саратова (Саратовская область) - Гражданское

/
Дело № 2-4106/2015

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

09 октября 2015 года г.Саратов

Ленинский районный суд г.Саратова в составе председательствующего судьи Милованова А.С., при секретаре судебного заседания Тактарове Л.Р., с участием истца Фролова А.Н., представителя истца Филькова В.М., ответчика Толмачевой И.Ю., третьего лица не заявляющего самостоятельных требований Толмачева Ю.Н., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Фролова А.Н. к Толмачевой И.Ю. о взыскании суммы задатка по предварительному договору купли-продажи,

установил:

Фролов А.Н. обратился с вышеуказанным иском к ответчику, в обоснование исковых требований указал, что ДД.ММ.ГГГГ он заключил с ответчиком предварительный договор купли-продажи жилого помещения, расположенного по адресу: <адрес>, по которому ответчику была передана сумма авансового платежа в размере 10000 рублей. Цена объекта недвижимости установлена сторонами в 2200000 рублей. Однако заключение договора купли-продажи дома не состоялось, т.к. квартира находилась не только в собственности ответчика но её отца Толмачева Ю.Н. и несовершеннолетней ФИО5 в связи с чем сделка не состоялась. В добровольном порядке вернуть задаток ответчик отказалась.

Данные обстоятельства послужили основанием для обращения в суд, истец просит взыскать с ответчика уплаченную в счет задатка по предварительному договору купли-продажи денежную сумму в размере 10000 руб., неустойку в размере 10000 рублей, пени в сумме 38200 рублей, расходы на оплату услуг представителя в размере 12000 рублей, на оплату доверенности в размере 1200 рублей, на получение выписки из ЕГРП в размере 200 рублей и расходы по оплате государственной пошлины.

В ходе судебного разбирательства истец уточнил заявленные требования просил взыскать с ответчика сумму задатка в размере 10000 рублей, расходы на оплату услуг представителя в размере 12000 рублей, 1200 рублей, на получение выписки из ЕГРП в размере 200 рублей и расходы по оплате государственной пошлины в размере 441 рубль, проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 1033 руб. 54 коп. за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ

Истец Фролов А.Н. в судебном заседании заявленные требования поддержал в полном объеме, дал пояснения аналогичные изложенным в иске, просил заявленные требования удовлетворить в полном объеме.

Представитель истца Фильков В.М. в судебном заседании дал пояснения аналогичные изложенным в исковом заявлении, просил иск удовлетворить в полном объеме.

Ответчик Толмачева И.Ю. исковые требования не признала, пояснила, что сделка купли-продажи не была заключена по вине истца, который отказался от заключения сделки. Денежные средства полученные от истца она передала в качестве задатка по другой сделке купли-продажи, т.к. намеревалась на денежные средства вырученные от продажи квартиры приобрести другое жилое помещение. Весь объем полномочий по заключению сделки был передан ей собственниками, в том числе у неё имелось согласие органа опеки и попечительства. Она отказывается вернуть истцу полученную в счет задатка денежную сумму в размере 10000 руб., т.к. требования истца не основаны на законе, кроме того, она не имеет возможности возратить данные денежные средства из-за тяжелого материального положения. С требованиями о заключении договора купли-продажи к истцу она не обращалась, т.к. квартиру продавать в настоящий момент не желает.

Третье лицо не заявляющее самостоятельных требований Толмачев Ю.Н. в судебном заседании дал пояснения аналогичные пояснениям ответчика, просил в удовлетворении исковых требований отказать в полном объеме.

Выслушав истца, представителя истца, ответчика, третье лицо, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии с п. 1 ст. [407 ГК РФ](#) обязательство прекращается полностью или частично по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором.

На основании 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.

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.

Предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также другие существенные условия основного договора.

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 случаях, когда сторона, заключившая предварительный договор, уклоняется от заключения основного договора, применяются положения, предусмотренные пунктом 4 статьи 445 настоящего Кодекса.

В соответствии со ст. [380 ГК 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. Соглашение о задатке независимо от суммы задатка должно быть совершено в письменной форме. 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.

В силу ст. [381 ГК РФ](#) при прекращении обязательства до начала его исполнения по соглашению сторон либо вследствие невозможности исполнения (ст. [416 ГК РФ](#)) задаток должен быть возвращен.

В соответствии со ст. [131 ГК РФ](#) право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

В силу ст. [164 ГК РФ](#) сделки с землей и другим недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в случаях и в порядке, предусмотренных статьей 131 настоящего Кодекса и законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Согласно ст. [165 ГК РФ](#) несоблюдение в случаях, установленных законом, - требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность. Такая сделка считается ничтожной.

Поскольку, сделка с недвижимостью считается заключенной только с момента ее государственной регистрации, а задаток выплачивается в доказательство заключения договора, то сумма, уплаченная по предварительному договору является авансом.

В судебном заседании установлено, что ДД.ММ.ГГГГ он заключил с ответчиком предварительный договор купли-продажи жилого помещения, расположенного по адресу: <адрес>, по которому ответчику была передана сумма авансового платежа в размере 10000 рублей. Цена объекта недвижимости установлена сторонами в 2200000 рублей. При этом истец передал ответчице 10000 рублей.

Согласно условиям предварительного договора стороны приняли на себя обязательство в срок до ДД.ММ.ГГГГ заключить основной договор купли-продажи указанной квартиры.

В судебном заседании установлено, что основанной договор купли-продажи в срок до ДД.ММ.ГГГГ заключен не был. Сумма аванса не была возвращена продавцом покупателю, что ответчицей не отрицается.

Переданная истцом ответчику денежная сумма является авансом и выдавалась одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения, фактически является способом обеспечения договорного обязательства в будущем.

В подтверждение состоявшейся сделки должен быть в срок до ДД.ММ.ГГГГ заключен основной договор купли-продажи в письменном виде, по которому сначала передается аванс, а затем возмещается полная сумма. Следовательно, предварительный договор не заменяет собой заключения основного договора купли-продажи.

Судом установлено и не оспаривалось сторонами, что основной договор купли-продажи квартиры заключен не был, как того требует ст. [164 ГК РФ](#), поэтому, переданные истцом денежные средства в размере 10000 рублей в силу ч.3 ст. [380 ГК РФ](#), являясь авансом, подлежат возврату.

На основании 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 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 судебном заседании установлено, что предварительным договором, заключенным между истцом и ответчиком определен срок для заключения основного договора - ДД.ММ.ГГГГ. Поскольку основной договор к этому сроку не был заключен и ни одна из сторон не направила другой стороне предложение заключить основной договор, соответственно обязательства, предусмотренные предварительным договором, прекращаются.

Таким образом, учитывая, что предварительный договор прекратил свое действие, следовательно, предусмотренные в нем условия, согласно которым в случае отказа покупателя от приобретения указанного жилого помещения переданная сумма остается у продавца, не действуют.

Доводы ответчицы о том, что истец отказался приобретать квартиру не могут быть основанием для не возврата авансового платежа, поскольку не основаны на законе.

На основании изложенного, исковые требования Фролова А.Н. к Толмачевой И.Ю. о взыскании суммы аванса в размере 10000 рублей подлежат удовлетворению.

Согласно ч. 1 ст. [395 ГК РФ](#) за пользование чужими денежными средствами вследствие их неправомерного удержания, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате либо неосновательного получения или сбережения за счет другого лица подлежат уплате проценты на сумму этих средств. Размер процентов определяется существующей в месте жительства кредитора, а если кредитором является юридическое лицо, в месте его нахождения учетной ставкой банковского процента на день исполнения денежного обязательства или его соответствующей части. При взыскании долга в судебном порядке суд может удовлетворить требование кредитора, исходя из учетной ставки банковского процента на день предъявления иска или на день вынесения решения. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором.

Расчет произведенный истцом, проверен судом, не оспорен ответчиком в связи с чем с ответчика в пользу истца подлежат взысканию проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 1033 руб. 54 коп. за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ

Согласно ст. [88 ГПК РФ](#) судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

В соответствии со ст. [94 ГПК РФ](#) к издержкам, связанным с рассмотрением дела, в частности, относятся расходы, признанные судом необходимыми для рассмотрения дела.

Согласно ст. [98 ГПК РФ](#) стороне, в пользу которой состоялось решение суда суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, пропорциональной размеру удовлетворенных исковых требований.

Таким образом, с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы по оплате государственной пошлины в размере 441 рубль и расходы по получению выписки в размере 200 рублей.

В соответствии со ст. [100 ГПК РФ](#) суд также взыскивает с ответчика в пользу истца понесенные им расходы на представителя, которые подтверждены документально на сумму 12000руб., в разумных пределах.

С учетом того, что данное дело не представляет особой сложности, учитывая количество проведенных судебных заседаний, суд считает необходимым взыскать с ответчика расходы истца на представителя в сумме 5000 руб.

Поскольку истец отказался от части заявленных требований, ему подлежит возврату государственная пошлина в размере 1505 рублей.

Расходы по выдаче доверенности суд не относит к судебным издержкам связанным с рассмотрением данного дела, в связи с чем они не могут быть взысканы с ответчика.

Руководствуясь ст.ст. [194 -199 ГПК РФ](#), суд

решил:

иск удовлетворить.

Взыскать с Толмачевой И.Ю. в пользу Фролова А.Н. денежные средства уплаченные в счет аванса по предварительному договору купли-продажи в размере 10000 рублей, проценты за пользование чужими денежными средствами за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере 1033 руб. 54 коп., расходы по оплате госпошлины в размере 441 рубль, расходы по получению выписки в размере 200 рублей, расходы на оплату услуг представителя в размере 5000 рублей.

Возвратить Фролову А.Н. излишне уплаченную государственную пошлину в размере 1505 рублей.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Саратовский областной суд через Ленинский районный суд г.Саратова в течение месяца со дня его изготовления в окончательной форме.

Председательствующий

Истцы:

Фролов А.Н.

Ответчики:

Толмачева И.Ю.