

ГАГАРИНСКИЙ РАЙОННЫЙ СУД ГОРОДА СЕВАСТОПОЛЯ**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

05 июня 2018 года
город Севастополь

Дело № /2018

Гагаринский районный суд города Севастополя в составе:

председательствующего судьи Кириленко Е.А.,
секретарь судебного заседания Муругова А.С.,

при участии: истца –

представителя истца – Бабушкина В.Я.,

представителя ответчика – Дворянкиной Р.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому
заявлению к Манучарян Мартину

Жирайровичу, третье лицо - нотариус города Севастополя

, о взыскание неосновательного обогащения, упущенной
выгоды, процентов за пользование чужими денежными средствами,

у с т а н о в и л:

В феврале 2018 года истец обратился в суд с исковым заявлением к
о расторжении предварительного договора,
взыскание сумм, уплаченных по предварительному договору, упущенной
выгоды, процентов за пользование чужими денежными средствами. С учетом
уточнений просит: обязать ответчика возвратить истцу неосновательно
приобретенные денежные средства в размере 1 600 000,00 (один миллион
шестьсот тысяч) рублей 00 копеек. Взыскать с ответчика в пользу истца
упущенную выгоду в размере 320 000,00 (триста двадцать тысяч) рублей 00
копеек. Взыскать с ответчика в пользу истца проценты за пользование чужими
денежными средствами в размере 78 093 (семьдесят восемь тысяч девяносто
три) рубля 17 копеек, за период с 08.09.2017 года по 19.04.2018 года.

В обоснование исковых требований истец ссылается на то, что ответчиком
не выполнены условия предварительного договора купли-продажи объекта
недвижимости. До настоящего момента основной договор купли-продажи на
условиях закрепленных соглашением не заключен, ответчик от совершения
сделки уклонялся. Также ответчик уклоняется от возврата суммы, уплаченной
по предварительному договору.

В судебном заседании истец и представитель истца исковые требования, с
учетом измененных требований, поддержали, просили требования
удовлетворить в полном объеме по основаниям, изложенным в иске и в
заявлении об изменении предмета иска.

Представитель ответчика возражала против удовлетворения требований, указала, что ответчик частично деньги возвратил.

Заслушав доводы лиц, участвующих в деле, установив обстоятельства в деле, оценив доказательства и доводы, приведенные лицами, участвующими в деле, суд находит искимые требования подлежащими удовлетворению в полном объеме.

Судом установлено, что 07.02.2017 года между истцом и ответчиком заключен предварительный договор купли-продажи недвижимого имущества, удостоверенный нотариусом города Севастополя , зарегистрированный в реестре за № (далее - Предварительный договор).

В соответствии с пунктом 1 Предварительного договора ответчик обязался продать истцу, а последний обязался купить долю в праве собственности, а именно, помещение № на этаже, площадью кв.м, строящегося жилого дома по адресу: Российская Федерация, город Севастополь, ул. , дом , и долю в праве собственности на принадлежащий продавцу на праве собственности земельный участок, общей площадью кв.м, кадастровый номер , расположенный по адресу: Российская Федерация, город Севастополь, ул. , дом .

В силу пункта 6 Предварительного договора стороны обязались заключить основной договор купли-продажи объектов недвижимости не позднее года.

В соответствии с пунктом 9 Предварительного договора в качестве гарантии исполнения обязательств по настоящему договору истцом уплачена ответчику сумма в размере 1 600 000 руб. в день подписания Предварительного договора.

Согласно пункту 13 Предварительного договора истец и ответчик пришли к соглашению, что до истечения срока, указанного в пункте 6 Предварительного договора, они имеют право отказаться от заключения основного договора купли-продажи и расторжения данного договора при условии возврата суммы, указанной в пункте 3 Предварительного договора в размере 1 600 000 руб. и суммы упущенной выгоды, что составляет 240 000 руб.

22.05.2017 года между истцом и ответчиком, по инициативе последнего, заключено дополнительное соглашение к Предварительному договору (далее - Дополнительное соглашение), согласно которого, предельные сроки заключения договора купли-продажи объектов перенесены на 07.09.2017 года. Изменен пункт 13 Предварительного договора, изложен в следующей редакции: «При расторжении Предварительного договора ответчик возвращает истцу сумму, указанную в пункте 3 Предварительного договора, и сумму упущенной выгоды, что составляет 320 000 руб.» Дополнительное соглашение удостоверено нотариусом города Севастополя зарегистрировано в реестре за № .

До настоящего времени основной договор купли-продажи объектов недвижимости не заключен.

06.02.2018 года истцом на имя ответчика направлена досудебная претензия о возврате денежной суммы, уплаченной по Предварительному

договору, а также суммы упущенной выгода до 13.02.2018 года, однако данная претензия ответчиком оставлена без удовлетворения.

Предложений о досудебном урегулировании спора истцу не поступало.

В соответствии с пунктом 1 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – 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) (пункт 4 статьи 421 ГК РФ).

Исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором (пункт 1 статьи 329 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 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.

Согласно пункту 1 статьи 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. Предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет и другие существенные условия основного договора, а также срок, в который стороны обязуются заключить основной договор (пункты 2 - 4 статьи 429 ГК РФ).

В соответствии со статьей 329 ГК РФ задаток является одним из способов обеспечения исполнения обязательств. Основная цель задатка - предотвратить неисполнение договора. При этом Гражданский кодекс не исключает возможности обеспечения задатком предварительного договора (статья 429), предусматривающего определенные обязанности сторон по заключению в будущем основного договора и применения при наличии к тому оснований (уклонение стороны от заключения основного договора) обеспечительной функции задатка, установленной пунктом 2 статьи 381 названного Кодекса: потеря задатка или его уплата в двойном размере стороной, ответственной за неисполнение договора.

В пункте 4 статьи 380 ГК РФ законодателем предусмотрено, что по соглашению сторон задатком может быть обеспечено исполнение обязательства по заключению основного договора на условиях, предусмотренных предварительным договором (статья 429).

Согласно пункту 1 статьи 381 ГК РФ при прекращении обязательства до начала его исполнения по соглашению сторон либо вследствие невозможности исполнения (статья 416) задаток должен быть возвращен.

В соответствии с пунктом 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.

Установлено, что денежная сумма в размере 1 600 000 руб., уплаченная истцом по Предварительному договору, обеспечивала возникшее из предварительного договора обязательство заключить основной договор купли-продажи объектов недвижимости на согласованных условиях в определенный срок. При этом денежным являлось одно из обязательств покупателя по основному договору купли-продажи, в зачет которого и поступила бы внесенная им сумма (задаток) в случае его заключения. Таким образом, задаток выполнял и платежную функцию.

В соответствии с пунктом 6 статьи 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.

Как пояснил ответчик, заключить основной договор в установленные Дополнительным соглашением сроки не представлялось возможным, также в настоящее время не представляется возможным заключить основной договор.

Согласно части первой статьи 55 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ) доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном законом порядке сведения о фактах, на основе которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения сторон, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения дела.

Каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом (часть первая статьи 56 ГПК РФ).

Частью первой статьи 67 ГПК РФ установлено, что суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Учитывая представленные доказательства в их совокупности, судом установлено, что до окончания срока, определенного предварительным договором для заключения основного договора, такой договор не был заключен, и ни одна из сторон не направила другой стороне предложение о его заключении, следовательно, исходя из положения пункта 6 статьи 429 ГК РФ, обязательства, предусмотренные предварительным договором являются прекращенными и в связи с этим у ответчика отсутствовали основания для удержания денежных средств, переданных истцом по предварительному договору. Указанная сумма с момента прекращения предварительного договора является неосновательным обогащением и подлежит взысканию с ответчика в пользу истца. Поскольку суд принимает решение по заявленным требованиям, не имеется оснований для применения положений, предусмотренных статьей 381 ГК РФ, предусматривающих последствия прекращения и неисполнения обязательства, обеспеченного задатком.

В силу части первой статьи 196 ГПК РФ при принятии решения суд оценивает доказательства, определяет, какие обстоятельства, имеющие значение для рассмотрения дела, установлены и какие обстоятельства не установлены, каковы правоотношения сторон, какой закон должен быть применен по данному делу и подлежит ли иск удовлетворению.

В силу пункта 1 статьи 1102 ГК РФ 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 ст. 1109 настоящего Кодекса.

Согласно статье 1103 ГК РФ положения о неосновательном обогащении подлежат применению к требованиям одной стороны в обязательстве к другой о возврате исполненного в связи с этим обязательством.

В соответствии со статьей 15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере. Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Согласно Предварительному договору и Дополнительному соглашению при расторжении Предварительного договора Манучарян М.Ж. выплачивает сумму упущенной выгоды в размере 320 000 руб.

В силу пункта 2 статьи 1107 ГК РФ на сумму неосновательного денежного обогащения подлежат начислению проценты за пользование чужими средствами (статья 395) с того времени, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неосновательности получения или сбережения денежных средств.

В соответствии с пунктом 1 статьи 395 ГК РФ в случаях неправомерного удержания денежных средств, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате подлежат уплате проценты на сумму долга. Размер процентов определяется ключевой ставкой Банка России, действовавшей в соответствующие периоды. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором.

Таким образом в пользу истца подлежат взысканию с ответчика неосновательно приобретенные денежные средства в размере 1 600 000 руб., упущенная выгода, предусмотренная договором, в размере 320 000 руб., а также проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 78 093 руб. 17 коп. за период просрочки с 08.09.2015 года по 19.04.2018 года. Расчет истца процентов за пользование чужими денежными средствами проверен и соответствует действующему законодательству.

При таких обстоятельствах и с учетом изложенного, суд пришел к выводу о наличии оснований для удовлетворения исковых требований.

Согласно части 1 статьи 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации 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.

Взысканию подлежат судебные расходы на оплату государственной пошлины с учетом размера взысканных сумм и частичной оплаты государственной пошлины истцом.

Руководствуясь статьями 194, 196, 197, 198, 199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

р е ш и л:

Исковое заявление удовлетворить.

Обязать Манучаряна Мартина Жирайровича возвратить неосновательно приобретенные денежные средства в размере 1 600 000 (один миллион шестьсот тысяч) руб. 00 коп.

Взыскать с Манучаряна Мартина Жирайровича в пользу упущенную выгоду, предусмотренную договором, в размере 320 000 (триста двадцать тысяч) руб. 00 коп.

Взыскать с ответчика в пользу истца проценты на сумму долга в размере 78 093 (семьдесят восемь тысяч девяносто три) руб. 17 коп., за период с 08.09.2017 года по 19.04.2018 года.

Взыскать с Манучаряна Мартина Жирайровича в пользу судебных расходы в размере 18 100 (восемнадцать тысяч сто) руб. 00 коп.

Взыскать с Манучаряна Мартина Жирайровича в доход бюджета города Севастополя судебные расходы в размере 90 (девяносто) руб. 00 коп.

Решение суда может быть обжаловано в Севастопольский городской суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме в порядке, установленном статьей 321 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Решение суда вступает в законную силу по истечении срока на апелляционное обжалование, если оно не было обжаловано.

Судья

(подпись)

Е.А. Кириленко

Мотивированное решение составлено
13 июня 2018 года

Копия верна
Судья



Е.А. Кириленко