Производство № 2- /2024

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

город 2 мая 2024 года

Ленинский районный суд города Севастополя в составе председательствующего – судьи при секретаре судебного заседания

с участием представителя истца – ,

представителя ответчика – ,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску к , третьи лица, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора , , о взыскании обеспечительного платежа по предварительному договору купли-продажи квартиры,

:

обратилась в суд с уточненным иском, в котором просит взыскать с ответчика в свою пользу денежные средства в размере 300 000 руб., оплаченные в качестве обеспечительного платежа по предварительному договору купли-продажи квартиры от 25.10.2023. Также просит взыскать судебные расходы на оплату услуг представителя в размере 30 000 руб. и государственной пошлины в размере 6 200 руб.

Исковые требования мотивированы тем, что 25.10.2023 стороны заключили предварительный договор купли-продажи квартиры по адресу: , , по условиям которого ответчиком получен от истца обеспечительный платеж в размере 300 000 руб. Стороны договорились заключить основной договор купли-продажи до 20.11.2023, однако до заключения основного договора стало известно, что земельный участок по адресу: , имеет разрешенное использование «для строительства жилого дома, хозяйственный построек и сооружений (приусадебный участок)», что исключает возможность строительства на нем многоквартирного дома. Поскольку скрыл обстоятельства о нарушении целевого назначения земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, истцом в адрес ответчика направлено уведомление о расторжении предварительного договора купли-продажи и возврате обеспечительного платежа. В настоящее время срок действия предварительного договора истек, требования истца о возврате уплаченного обеспечительного платежа отставлено ответчиком без удовлетворения, в связи с чем вынуждена обратиться в суд с настоящим иском.

заседании на удовлетворении иска

настаивал по доводам, изложенным в исковом заявлении. Показал суду, что при заключении предварительного договора купли-продажи ответчик скрыл тот факт, что земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом принадлежит третьему лицу и в отношении него имеются обременения.

заседании с исковыми требованиями не согласилась, просила в иске отказать.

Третьи лица в судебное заседание не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом, о причинах неявки суду не сообщили. Третьим лицом подано заявление о рассмотрении дела в ее отсутствие.

Согласно ч. 3 ст. 167 ГПК РФ, суд вправе рассмотреть дело в случае неявки кого-либо из лиц, участвующих в деле, извещенных о времени и месте судебного заседания, если ими не предоставлены сведения о причинах неявки или суд признает причины их неявки не уважительными.

Исследовав материалы дела и представленные доказательства, определив, какие обстоятельства, имеющие значение для дела установлены, определив характер правоотношений сторон, какой закон должен быть применен, суд приходит к следующему.

Пунктом 1 ст. 421 ГК РФ закреплен один из основополагающих принципов гражданского законодательства - принцип свободы договора, согласно которому граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

В силу пункта 1 статьи 423 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами 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.

Согласно абз. 1 ст. 309 ГК 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.

На основании п. 1 ст. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускается.

Судом установлено и следует из материалов дела, что 25.10.2023 между (продавец) и (покупатель) заключен предварительный договор купли-продажи квартиры по адресу: , стоимостью 10 300 000 руб. (п. 1.2, 2.2 Предварительного договора).

Согласно п. 2.3 Предварительного договора, стороны обязаны подписать основной договор в срок до 20.11.2023.

В счет причитающихся платежей по основному договору

Н.В. обязалась выплатить обеспечительный платеж в размере 300 000 руб. путем перечисления на банковский счет ответчика через СБП по номер телефона . (п. 3.1 Предварительного договора).

Факт внесения обеспечительного платежа истцом в пользу ответчика сторонами в ходе судебного разбирательства не оспаривался.

В пункте 3.4 Предварительного договора стороны предусмотрели, что в случае отказа со стороны продавца от продажи объекта, уклонения или отказа продавца от заключения договора купли-продажи объекта по обстоятельствам, связанным с продавцом или пользователями объекта, а также в случае предоставления продавцом недостоверной информации об объекте, сумма обеспечительного платежа возвращается покупателю в течение 5 рабочих дней с момента возникновения/обнаружения указанных обстоятельств или предъявления покупателем соответствующего требования.

Внесенная покупателем сумма обеспечительного платежа подлежит возврату продавцом покупателю, в случае: если до наступления срока заключения основного договора, покупателем будут выявлены обстоятельства, в результате которых сделка между продавцом и покупателем может быть оспорена и проданный объект подлежит изъятию у покупателя. В таком случае продавец обязан вернуть покупателю сумму обеспечительного платежа в течение 3 банковских дней с момента предъявления покупателем продавцу требования о возвращении суммы обеспечительного платежа (п. 3.5 Предварительного договора).

Как указано в п. 3.6 Предварительного договора, в случае, если приобретение объекта не состоялось по инициативе покупателя (отказ от приобретения объекта, неисполнение или ненадлежащее исполнение покупателем своих обязательств, в том числе неявка для приобретения объекта) внесенная сумма обеспечительного платежа возврату не подлежит.

Согласно доводам истца, после заключения предварительного договора купли-продажи квартиры ,

,

расположен на земельном участке с целевым назначением «для строительства жилого дома, хозяйственный построек и сооружений (приусадебный участок)», что в последующем может стать основанием для признания многоквартирного дома самовольной постройкой и его сноса.

Данное обстоятельство послужило поводом для расторжения предварительного договора купли-продажи от 25.10.2023 в одностороннем порядке, о чем ответчику 17.11.2023 и 23.11.2023 направлены уведомления с требованием возвратить уплаченную сумму в размере 300 000 руб. в срок до 24.11.2023.

По результатам рассмотрения уведомления о расторжении договора в адрес . 24.11.2023 направлен ответ об отсутствии основания для возвращения обеспечительного платежа со ссылкой на п. 3.6 Предварительного договора (отказ покупателя от

приобретения объекта недвижимости).

С изложенной позицией ответчика истец не согласилась, что послужило поводом для обращения в суд с настоящим иском.

Разрешая исковые требования, суд из следующего.

В силу п. 1 ст. 329 ГК РФ исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием вещи должника, поручительством, независимой гарантией, задатком, обеспечительным платежом и другими способами, предусмотренными законом или договором.

Согласно п. 1 ст. 381.1 ГК РФ денежное обязательство, в том числе обязанность возместить убытки или уплатить неустойку в случае нарушения договора, и обязательство, возникшее по основаниям, предусмотренным п. 1 ст. 1062 ГК РФ, по соглашению сторон могут быть обеспечены внесением одной из сторон в пользу другой стороны определенной денежной суммы (обеспечительный платеж). Обеспечительным платежом может быть обеспечено обязательство, которое возникнет в будущем.

При наступлении обстоятельств, предусмотренных договором, сумма обеспечительного платежа засчитывается в счет исполнения соответствующего обязательства (абз. 2 п. 1 ст. 381.1 ГК РФ).

На основании п. 2 ст. 381.1 ГК РФ в случае не наступления предусмотренный договором срок обстоятельств, указанных в абзаце втором пункта 1 настоящей статьи, или прекращения обеспеченного обязательства обеспечительный платеж подлежит возврату, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

В соответствии со ст. 450.1 ГК РФ предоставленное настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором право на односторонний отказ от договора (исполнения договора) (ст. 310) может быть осуществлено управомоченной стороной путем уведомления другой стороны об отказе от договора (исполнения договора). Договор прекращается с момента получения данного уведомления, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором.

В случае одностороннего отказа от договора (исполнения договора) полностью или частично, если такой отказ допускается, договор считается расторгнутым или измененным.

Как установлено судом, земельный участок, по адресу: г. , расположен на земельном участке с кадастровым номером , категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных построек и сооружений (приусадебный участок), что подтверждается выпиской из ЕГРН от 06.02.2024.

Как указано в «особых отметках» в выписке из ЕГРН от 06.02.2024, правообладателем названного земельного участка является Орган . В отношении земельного участка имеется обременение в виде запрещения

регистрации, зарегистрированное в ЕГРН 20.12.2021 на основании постановления судебного пристава-исполнителя ОСП по Ленинскому району России по Севастополю от 20.05.2015 , также имеется ряд ограничений, предусмотренных ст. 56 ЗК РФ.

Имеющиеся обременение и ограничения в использовании земельного участка по адресу: , -А, его принадлежность третьему лицу для являлись существенными при заключении предварительного договора купли-продажи квартиры в доме, расположенном на таком земельном участке. Предоставление информации о наличии указанных обстоятельств должно было повлиять на решение истца о покупке данной квартиры.

Указанные характеристики и недостатки земельного участка, на котором расположен , не были оговорены в предварительном договоре купли-продажи квартиры в указанном доме, возникли до его заключения и являются существенными.

26.01.2024 право собственности на квартиру по адресу: , зарегистрировано за на основании договора купли-продажи от 16.01.2024, заключенного с .

Согласно статье 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).

Основной договор купли-продажи между сторонами не заключен, назначение обеспечительного платежа, предусмотренного п. 3.1 Предварительного договора, состоит в обеспечении исполнения будущего обязательства по заключению основного договора купли-продажи недвижимого имущества, иное законное основание владения и распоряжения внесенной суммы обеспечительного платежа отсутствует.

Таким образом, оснований для удержания обеспечительного платежа по мотивам необоснованного уклонения от заключения основного договора (п. 3.6 Предварительного договора) у не имелось.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу об удовлетворении требований истца о взыскании с ответчика в ее пользу денежных средств, внесенных в качестве обеспечительного платежа по предварительному договору купли-продажи квартиры от 25.10.2023, в размере 300 000 руб.

Частью первой статьи 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы. В случае если иск удовлетворен

частично, указанные судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных требований.

В силу ч. 1 ст. 100 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Согласно п .12 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела», разумными следует считать такие расходы на оплату услуг

обстоятельствах обычно взимаются за аналогичные услуги. При определении разумности могут учитываться объем заявленных требований. цена иска, сложность дела, объем оказанных представителем услуг, время, необходимое на подготовку им процессуальных документов, продолжительность рассмотрения дела и другие обстоятельства. Разумность судебных издержек на оплату услуг представителя не может быть обоснована известностью представителя лица, участвующего в деле.

Судом установлено, что по данному делу истцом понесены расходы на оплату услуг представителя в сумме 30 000 руб., что подтверждается договором об оказании юридической помощи от 01.11.2023, заключенным между истцом и , и квитанцией серии от 01.11.2023 об оплате предоставляемых юридических услуг на сумму 30 000 руб.

С учетом всех обстоятельств дела, а также принципа разумности и справедливости, объема выполненной представителем работы, сложности рассматриваемого в суде спора, суд считает необходимым взыскать с ответчика в пользу истца расходы на услуги представителя в заявленном размере – 30 000 руб.

Принимая во внимание положение ст.ст. 88, 98 ГПК РФ с ответчика в пользу истца подлежат возмещению судебные расходы по оплате государственной пошлины в размере 6 200 руб., подтвержденные квитанцией от 07.12.2023.

Руководствуясь ст.ст. 194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд -

:

Исковое заявление к , третьи лица, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора: о взыскании обеспечительного платежа по предварительному договору купли-продажи квартиры, - удовлетворить.

Взыскать с (паспорт гражданина РФ серии) в пользу (паспорт гражданина РФ серии) сумму обеспечительного платежа, внесенного по предварительному договору купли-продажи квартиры от

25.10.2023, в размере 300 000 руб., расходы на оплату услуг представителя в размере 30 000 руб. и расходы на оплату государственной пошлины в размере 6 200 руб., а всего 336 200 (триста тридцать шесть тысяч двести) рублей

Решение может быть обжаловано в Севастопольский городской суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Ленинский районный суд города Севастополя.

Решение суда изготовлено в окончательной форме 08.05.2024.