

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело № 2-182/2015 21 апреля 2015 года

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

Петродворцовый районный суд Санкт-Петербурга в составе:

председательствующего судьи Кузнецовой Ю.Е.

при секретаре Петровой Т.И.,

с участием адвоката Смирнова А.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Авдоченок ФИО8 к Степанову ФИО9 о взыскании денежных средств

у с т а н о в и л:

Авдоченок А.А. обратилась в Петродворцовый районный суд Санкт-Петербурга с иском к Степанову В.Л. и, после уточнения исковых требований, просит взыскать с ответчика неосновательное обогащение в сумме № коп., расходы по уплате государственной пошлины № коп., расходы по оплате услуг адвоката № руб. В обоснование заявленного иска указывает, что ДД.ММ.ГГГГ устно договорилась с ответчиком о покупке жилого дома с инвентарным номером №, расположенного по адресу: <адрес>, одновременно передала ответчику эквивалент № долларов США - № руб. Ответчик передал расписку, в которой указал, что получил денежную сумму в качестве задатка в счет причитающегося платежа в доказательство заключения договора купли-продажи недвижимости. После передачи денежных средств длительное время не могли договориться с ответчиком о цене дома и участка, впоследствии узнала, что ответчик не является собственником имущества.

Истец Авдоченок А.А. извещена надлежащим образом о месте и времени рассмотрения дела, в судебное заседание не явилась, доверила представлять свои интересы адвокату Смирнову А.В.

Представитель истца Авдоченок А.А. – адвокат Смирнов А.В., действующий на основании ордера и доверенности в судебное заседание явился, поддержал исковые требования по изложенным основаниям, указал, что между сторонами не были согласованы существенные условия договора купли-продажи, в связи с чем, не возникли обязательства по заключению договора, ответчик не являлся собственником имущества, но расписку составил от своего имени, без указания на действия на основании доверенности. Соглашения о задатке. Так же как и предварительного договора купли-продажи между сторонами не заключалось.

Ответчик Степанов В.Л. в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом о месте и времени рассмотрения дела, в ходе рассмотрения дела в предварительном судебном заседании ходатайствовал о допуске к участию в деле в качестве представителя Сушкову С.В. с полным объемом полномочий (л.д. 34). Ранее возражал против заявленных требований, указывая, что между сторонами было достигнуто соглашение о предварительном договоре купли-продажи земельного участка, действовал по доверенности от имени своей дочери – собственника земельного участка, договор не был заключен в связи с уклонением истца от проведения сделки. Обращался к истцу с уведомлением, приглашал для заключения договора купли-продажи недвижимости, письменная форма предварительного договора купли-продажи не была соблюдена.

Представитель ответчика Степанова В.Л. – Сушкова С.В. в судебное заседание явилась, возражала против удовлетворения иска, указывала, что в адрес агента истца высылались правоустанавливающие документы и проект договора купли-продажи с указанием цены, все существенные условия договора были сторонами определены, в том числе и цена договора. Истица

уклонялась от заключения договора купли-продажи, в связи с чем, ответчик сообщил ей об оставлении задатка. В связи с тем, что договор не был заключен по вине истца, задаток должен быть оставлен ответчику.

Суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся сторон, в соответствии с положениями ст. 167 ГПК РФ.

Суд, изучив материалы дела, оценив собранные по делу доказательства, находит искимые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Как усматривается из материалов дела ДД.ММ.ГТТГ Степанов В.Л. получил от Авдоченок А.А. в качестве задатка в счет причитающегося платежа в доказательство заключения договора купли-продажи жилого двухэтажного дома с надворными постройками и в обеспечение его исполнения № руб. (л.д. 6).

ДД.ММ.ГТТГ Степановым В.Л. Авдоченок А.А. было направлено уведомление о том, что данный истцом в обеспечение исполнения обязательства по заключению договора задаток в размере № руб. остается у стороны, принявшей задаток и не подлежит возврату, в связи с уклонением от заключения договора купли-продажи объекта недвижимости (л.д. 7).

ДД.ММ.ГТТГ ответчиком была направлена телеграмма Авдоченок А.А. с предложением в срок до ДД.ММ.ГТТГ явиться для подписания договора купли-продажи жилого дома и земельного участка (л.д. 45), указанная телеграмма вручена Авдоченок А.А. лично ДД.ММ.ГТТГ (л.д. 46).

ДД.ММ.ГТТГ ответчиком повторно направлена телеграмма аналогичного содержания истцу (л.д. 47) с предложением явиться для заключения договора в срок до ДД.ММ.ГТТГ, телеграмма вручена матери Авдоченок ДД.ММ.ГТТГ (л.д. 48).

Иных документов, подтверждающих достижение между сторонами договоренности по всем существенным условиям договора сторонами суду не предоставлено.

Сторонами не отрицается тот факт, что письменного предварительного договора купли-продажи недвижимости между сторонами не заключалось.

Предоставленная ответчиком электронная переписка, из которой следует, что от имени Степанова В.Л. юрист Сушкова С. направила на неустановленный электронный адрес проект договора купли-продажи недвижимости ДД.ММ.ГТТГ, не позволяет сделать вывод о том, кому была сделана указанная оферта, так как данных о покупателе направленный договор не содержит, нет также сведений о получении акцепта в установленном ГК РФ порядке (л.д. 49-57).

Положением статьи 420 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ) закреплено, что договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей (пункт 1).

К договорам применяются правила о двух- и многосторонних сделках, предусмотренные главой 9 настоящего Кодекса (пункт 2).

Частью 1 статьи 432 ГК РФ закреплено, что договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

В соответствии с Постановлением Пленума Верховного Суда РФ N 6, Пленума ВАС РФ N 8 от 01.07.1996 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" договор признается заключенным в момент получения лицом, направившим оферту, ее акцепта при условии, что акцепт получен лицом, направившим оферту, в пределах указанного в ней срока, а при отсутствии в оферте срока для акцепта - до окончания срока, установленного законом или иными правовыми актами. Если срок для акцепта не определен ни самой офертой, ни законом или иными правовыми актами, договор считается заключенным при условии, что

акцепт получен в течение нормально необходимого для этого времени (пункт 1 статьи 433, статья 440, пункт 1 статьи 441).

Если в оферте, законе, иных правовых актах, помимо срока для акцепта оферты, определен срок для ее рассмотрения и извещение об акцепте направлено адресату в пределах указанного срока, договор должен признаваться заключенным даже в том случае, если извещение об акцепте получено адресатом с опозданием, за исключением случаев, когда сторона, направившая оферту, немедленно уведомит другую сторону о получении ее акцепта с опозданием (статья 442).

При разрешении преддоговорных споров, а также споров, связанных с исполнением обязательств, необходимо иметь в виду, что акцептом, наряду с ответом о полном и безоговорочном принятии условий оферты, признается совершение лицом, получившим оферту, в срок, установленный для ее акцепта, действий по выполнению указанных в ней условий договора, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором (пункт 3 статьи 438).

Доказательств о направлении оферты именно истцу с предложением заключить договор купли-продажи недвижимости с указанием условий договора, а также получением акцепта от истца ответчиком суду не предоставлено.

В соответствии со ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422).

В соответствии с п. 1 ст. 454 ГК РФ по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Согласно ч. 1 ст. 329 ГК РФ исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором.

В соответствии с п. 1 ст. 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 статьей 1109 настоящего Кодекса.

Правила, предусмотренные настоящей главой, применяются независимо от того, явилось ли неосновательное обогащение результатом поведения приобретателя имущества, самого потерпевшего, третьих лиц или произошло помимо их воли.

Возражения ответчика о том, что внесенная истцей сумма являлась задатком, судом не может принять во внимание в силу следующего.

Согласно положениям п. 1 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.

В силу п. 2 ст. 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.

Из содержания указанной нормы следует, что задатком может обеспечиваться исполнение сторонами денежного обязательства по заключенному между ними договору, должником по которому является или будет являться сторона, передавшая задаток.

Между сторонами не заключался предварительный договор купли-продажи недвижимости, из предоставленной расписки невозможно сделать вывод о сроках заключения основного договора купли-

продажи недвижимости, доказательств направления стороне основного договора купли-продажи недвижимости после составления расписки – ответчиком суду не предоставлены.

Согласно п. 3 ст. 380 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае сомнения в отношении того, является ли сумма, уплаченная в счет причитающихся со стороны по договору платежей, задатком, эта сумма считается уплаченной в качестве аванса.

Аванс представляет собой денежную сумму, уплаченную до исполнения договора в счет причитающихся платежей. В отличие от задатка аванс не выполняет обеспечительной функции, поэтому независимо от того, как обязательство исполнено либо оно вообще не возникло, сторона, получившая соответствующую сумму, обязана ее вернуть.

Таким образом, названная сумма оценивается судом как аванс и подлежит взыскания с ответчика в пользу истицы на основании положений ст. 1102 ГК РФ, поскольку договор купли-продажи земельного участка и жилого дома не заключен и в настоящее время.

Разрешая спор и удовлетворяя иск о взыскании суммы задолженности, суд исходит из того, что переданная истцом ответчику сумма в размере № руб. является неосновательным обогащением, поскольку на момент разрешения спора доказательств заключения между сторонами предварительного договора купли-продажи, согласованных условий основного договора купли-продажи, доказательств направления уведомления о заключении договора купли-продажи по согласованным существенным условиям суду не представлено, следовательно, у ответчика отсутствуют законные основания для удержания переданной ему ранее суммы.

Истцом Авдоченок А.А. заявлено ходатайство о взыскании с ответчика расходов на оплату услуг представителя в размере № рублей. Из предоставленной суду квитанции усматривается, что Авдоченок А.А. оплатила в Адвокатский кабинет «Восстания 6» за ведение дела по иску к Степанову В.Л. № рублей (л.д. 17). При этом адвокат Смирнов А.В. составлял исковое заявление, уточнял заявленные требования, участвовал в 6 предварительных судебных заседаниях, одном основном судебном заседании. Исходя из принципов разумности и соразмерности суд считает необходимым взыскать с ответчика Степанова В.Л. расходы на оплату услуг представителя по всем трем предоставленным договорам в размере № рублей.

При вынесении решения суд полагает необходимым взыскать с ответчика в соответствии со ст. ст. 98 ГПК РФ в пользу истца оплаченную государственную пошлину в размере № коп. (л.д. 3).

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.194-199 ГПК РФ, суд

р е ш и л:

Исковые требования Авдоченок ФИО10 к Степанову ФИО11 о взыскании денежных средств удовлетворить.

Взыскать со Степанова ФИО12 в пользу Авдоченок ФИО13 неосновательное обогащение в размере № рубль, расходы по уплате государственной пошлины № копейка, расхода по оплате услуг представителя в размере № рублей.

Решение может быть обжаловано в Санкт-Петербургский городской суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме путем подачи жалобы через Петродворцовый районный суд.

Судья

Мотивированное решение изготовлено 24.04.2015