

ЗАОЧНОЕ РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

КОПИЯ

01 февраля 2018 года

г. Симферополь

Симферопольский районный суд Республики Крым в составе:  
председательствующего судьи [ ]  
при секретаре

с участием:

истца - [ ]

представителя истца [ ]

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску [ ], третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора [ ] о взыскании двойной суммы задатка по предварительному договору купли-продажи квартиры, процентов за пользование чужими денежными средствами, компенсации морального вреда,

установил:

[ ] обратился в суд с иском к [ ], третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора [ ] о взыскании двойной суммы задатка по предварительному договору купли-продажи квартиры в размере 160 000 рублей, процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 1 099,99 рублей, компенсации морального вреда в размере 50 000 рублей.

Заявленные исковые требования мотивированы тем, что 14.09.2017 года между истцом и ответчиком, от имени которой по доверенности действовало третье лицо, был заключен предварительный договор купли-продажи квартиры №7, расположенной по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Маленькое, ул. Школьная, [ ]. По условиям договора истец в день его подписания передал задаток в размере 80 000 рублей, в счет причитающихся с него 1 750 000 рублей. Основной договор купли-продажи должен был быть заключен до 10.11.2017 года, однако ответчик не выполнил своих обязательств и уклонился от заключения договора, что стало основанием для обращения в суд с указанным иском.

В судебном заседании истец, его представитель заявленные исковые требования поддержали в полном объеме и просили суд их удовлетворить по основаниям и доводам, изложенным в иске.

Ответчик, третье лицо в судебное заседание не явились, о времени и месте слушания дела уведомлены надлежащим образом, причины неявки суду не сообщили, возражений против иска не предоставили.

С согласия представителя истца, его представителя, руководствуясь статьями 233, 234 ГПК РФ, суд определил рассматривать дело в порядке заочного производства.

Заслушав пояснения истца, его представителя, исследовав материалы дела и оценив в соответствии со ст. 67 ГПК РФ относимость, допустимость,

достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности, суд приходит к выводу, что заявленные иски подлежат удовлетворению частично на основании следующего.

Согласно 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).

В соответствии с п. 1 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.

Таким образом, по смыслу ст. 429 ГК РФ предварительный договор не порождает имущественных и каких-либо иных обязательств, за исключением обязательства заключить в будущем основной договор.

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 (п. 6 ст. 429 ГК РФ).

В соответствии со ст. 329 ГК РФ исполнение обязательств может обеспечиваться задатком.

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. Если иное не установлено законом, по соглашению сторон задатком может быть обеспечено исполнение обязательства по заключению основного договора на условиях, предусмотренных предварительным договором (статья 429).

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

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.

Судом установлено, что 14.08.2017 года между [redacted], от имени которой по доверенности действовала [redacted], был заключен предварительный договор купли-продажи квартиры №7, расположенной по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Маленькое, ул. Школьная, [redacted]. По условиям договора [redacted] в день его подписания передает задаток в размере 80 000 рублей, в счет причитающихся с него 1 750 000 рублей. Основной договор купли-продажи должен был быть заключен до 10.11.2017 года.

14.09.2017 года между [redacted], от имени которой по



доверенности действовала [redacted], было заключено соглашение о задатке, в соответствии с которым [redacted] передал задаток в размере 80 000 рублей, в счет причитающихся с него 1 750 000 рублей. Основной договор купли-продажи должен был быть заключен до 10.11.2017 года.

Основной договор купли-продажи между сторонами заключен не был.

Сумма в размере 80 000 рублей переданная истцом ответчику была передана в счет будущего исполнения обязательства по договору купли-продажи недвижимости, который заключен не был.

С учетом указанных обстоятельств, учитывая, что задаток, поименованный в расписках, выполнял платежную функцию по договору купли-продажи, который заключен не был, сумма, указанная как задаток в размере 80 000 рублей, не может являться задатком, а является авансом, поскольку в отличие от задатка, аванс не выполняет обеспечительной функции, поэтому независимо от причин неисполнения обязательств, сторона, получившая соответствующую сумму, обязана его вернуть.

Соответственно, в силу указанных норм права, а также положений ст. 1102 ГК РФ аванс в сумме 80 000 рублей подлежит возврату истцу.

Требование истца о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами основано на п. 1 ст. 395, п. 2 ст. 1107 ГК РФ и подлежит удовлетворению частично по следующим основаниям.

Согласно п.1 ст.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 (в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 315-ФЗ)

В соответствии с п. 2 ст.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.

Учитывая, что ответчик пользуется чужими денежными средствами в сумме 80 000 рублей с 16.11.2017 года по 16.12.2017 года (конечная дата определена истцом), в связи с чем, проценты за пользование чужими денежными средствами подлежат расчету по следующей формуле:

Задолженность, руб.	Период просрочки			Процентная ставка	Дней в году	Проценты, руб.
	с	по	дни			
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[1]×[4]×[5]/[6]
80 000	16.11.2017	16.12.2017	31	8,25%	365	560,55

В связи с чем, проценты за пользования чужими денежными средствами за период с 16.11.2017 года по 16.12.2017 года составляют 560,55 рублей.

Под моральным вредом, в соответствии со ст.151 ГК РФ понимаются физические или нравственные страдания, причиненные действиями, нарушающими личные немущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину другие нематериальные блага.





## АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

КОПИЯ

25 апреля 2018 года

г. Симферополь

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым в составе:

Председательствующего судьи	
Судей	
при секретаре	

рассмотрев в открытом судебном заседании по докладу судьи [ ] гражданское дело по апелляционной жалобе [ ] на решение Симферопольского районного суда Республики Крым от 01 февраля 2018 года по иску [ ] к [ ] о взыскании денежных средств,

## УСТАНОВИЛА:

[ ] обратился в суд с настоящим иском и просил взыскать с ответчика задаток в двойном размере по предварительному договору купли-продажи квартиры в сумме 160 000 рублей и проценты за пользование чужими денежными средствами.

В обоснование доводов своего иска [ ] сослался на то, что 14.08.2017 года стороны заключили предварительный договор купли-продажи квартиры № 7, расположенной по адресу: Симферопольский район, с. Маленькое, ул. [ ], стоимость которой определена в размере 1 750 000 рублей. По условиям заключенного договора стороны обязались заключить основной договор купли-продажи квартиры в срок до 10.11.2017 года.

В подтверждение действительных намерений сторон в последующем заключении основного договора купли-продажи недвижимого имущества, истцом уплачена ответчику денежная сумма в размере 80 000 рублей, которую стороны определили как задаток, в том числе и путем заключения соглашения о задатке от 14.09.2017 года.

Однако, в установленный предварительным договором срок, стороны не заключили основной договор купли-продажи по вине ответчика, которая несмотря на своевременное получение от покупателя предложения о заключении основного договора, от его заключения уклонилась, в связи с чем истец полагает, что последняя должна вернуть уплаченный задаток в двойном размере, а также проценты за пользование чужими денежными средствами.

Заочным решением Симферопольского районного суда Республики Крым от 01 февраля 2018 года исковые требования удовлетворены частично.

С [ ] в пользу [ ] взыскана сумма задатка по предварительному договору купли-продажи в размере 80 000 рублей и сумма процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 560,55 руб.

Разрешен вопрос о распределении судебных расходов.

Частично не согласившись с вышеуказанным решением суда, представитель [ ] подал апелляционную жалобу, в которой просит решение суда в части отклоненных исковых требований отменить и вынести по настоящему делу новое решение, которым заявленные исковые требования в части взыскания внесенного истцом задатка в двойном

размере удовлетворить в полном объеме. При этом апеллант ссылается на нарушение судом первой инстанции норм процессуального и материального права и неправильное определение обстоятельств, имеющих значение для дела. В частности, указывает, что вопреки выводам суда, переданная по договору денежная сумма являлась задатком, а не авансом, в связи с чем подлежит взысканию в двойном размере.

Заслушав судью-докладчика, объяснения сторон, исследовав материалы дела и обсудив доводы апелляционной жалобы в пределах требований ст. 327.1 ГПК РФ, судебная коллегия приходит к следующим выводам.

Поскольку в порядке апелляционного производства обжалуется только часть решения об отказе во взыскании задатка в двойном размере, суд апелляционной инстанции проверяет законность и обоснованность решения только в обжалуемой части.

В силу положений ст.ст. 12, 56 ГПК РФ правосудие по гражданским делам осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон. Каждая сторона должна доказать те обстоятельства на которые она ссылается как на основания своих доводов или возражений, если иное не установлено федеральным законом.

Согласно ч.1 ст. 195 ГПК РФ решение суда должно быть законным и обоснованным.

Из существа разъяснений, содержащихся в Постановлении Пленума ВС РФ № 23 от 19 декабря 2003 года «О судебном решении» решение является законным в том случае, когда оно вынесено при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или права. ( часть 2 статьи 1, часть 3 статьи 11 ГПК РФ).

Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами не нуждающимися в доказывании (ст. 55, 59-61, 67 ГПК РФ), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Указанным требованиям закона в части взыскания с ответчика суммы задатка в двойном размере, обжалуемое судебное постановление не соответствует.

Согласно статье 330 ГПК РФ основаниями для отмены или изменения решения суда в апелляционном порядке являются: 1) неправильное определение обстоятельств, имеющих значение для дела; 2) недоказанность установленных судом первой инстанции обстоятельств, имеющих значение для дела; 3) несоответствие выводов суда первой инстанции, изложенных в решении суда, обстоятельствам дела; 4) нарушение или неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Решение суда первой инстанции подлежит изменению в виду неправильного применения норм материального права.

Как установлено судом, 14.09.2017 года стороны заключили Предварительный Договор купли-продажи квартиры № 7, расположенной по адресу: Симферопольский район, с. Маленькое, ул. [ ] стоимость которой определена в размере 1 750 000 рублей.

По условиям Предварительного Договора о времени заключения основного договора, продавец обязался уведомить покупателя за 5 рабочих дней. При этом стороны договорились заключить основной договор купли-продажи квартиры с последующей его передачей для регистрации в госкомрегистрации Республики Крым в срок до 10.11.2017 года.



Из п. 2 вышеуказанного Предварительного Договора следует, что в подтверждение действительных намерений в последующем заключении основного договора купли-продажи, истец выплатил ответчику задаток в сумме 80 000 руб. Названным пунктом установлено, что стороны Договора расценивают указанную сумму в качестве задатка.

Кроме того, 14.09.2017 года между сторонами заключено соглашение о задатке, предусмотренном статьей 380 ГК РФ.

Пунктом 20 Предварительного Договора установлена обязанность Продавца подготовить все необходимые документы для сделки, сняться с регистрационного учета по адресу отчуждаемой квартиры, а так же предоставить покупателю всю необходимую техническую документацию на отчуждаемую недвижимость.

28.10.2017 года истцом и его представителем в адрес ответчика и его представителя были направлены предложения о предоставлении технической и иной документации в отношении приобретаемой им квартиры с целью скорейшего заключения основного договора купли-продажи квартиры.

Сведений о совершении ответчиком действий направленных на реализацию ею своих обязанностей по обеспечению заключения основного договора купли-продажи в срок до 10.11.2017 года – досрочное уведомление, снятие с регистрационного учета, предоставление необходимых документов, материалы дела не содержат.

В материалах дела представлены сведения о направлении продавцом в адрес покупателя 07.11.2017 года предложения о заключении основного договора от 10.11.2017 года с приложением проекта договора.

При этом, указанные документы были получены истцом 11.11.2017 года, то есть по истечении предусмотренного Предварительным Договором срока.

Вышеизложенные обстоятельства подтверждены соответствующими письменными доказательствами по делу.

Согласно пункту 1 статьи 429 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор (пункт 4 статьи 429 Гражданского кодекса Российской Федерации).

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 статьи 429 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Обязательство устанавливается для того, чтобы оно было исполнено.

До тех пор пока обязательство не нарушено ни одной из сторон, оно должно исполняться в точном соответствии с его содержанием. Эта обязанность возлагается на обе стороны и обязательстве. Не только одна сторона обязана надлежаще исполнить обязательство, но и другая сторона не вправе уклониться от принятия производимого надлежащего исполнения. Такое обязательство предполагает определенное сотрудничество между сторонами, обусловленное взаимностью обязательства.

Сторона, нарушившая это требование, лишается права на применение к другой стороне санкций.

Надлежащее исполнение обязательств по предварительному договору состоит в совершении его сторонами действий, направленных на заключение основного договора, результатом которых является его заключение в обусловленный срок, в связи с чем, не заключение основного договора всегда есть результат нарушения кем-либо из сторон предварительного договора принятых на себя обязательств по заключению основного договора.

Согласно пункту 1 статьи 401 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности.

Лицо признается невиновным, если при той степени заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру обязательства и условиям оборота, оно приняло все меры для надлежащего исполнения обязательства.

Нарушение какой-либо из сторон или обеими сторонами условий предварительного договора возможно как в результате виновных действий в форме уклонения от заключения основного договора, так и в результате невиновных действий в форме бездействия обеих сторон относительно заключения основного договора в связи с взаимной утратой интереса в заключение основного договора либо не наступлением соответствующего обстоятельства, которым обусловлено заключение основного договора.

При этом, исходя из смысла приведенных выше законоположений, виновность действий, нарушающих условия предварительного договора, повлекших не заключение основного договора, предполагается, пока не доказано иное.

Следовательно, освобождение стороны предварительного договора от ответственности за не заключение основного договора возможно, если этой стороной в силу положений статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации будет доказана невиновность своих действий, в результате которых основной договор не был заключен.

В случаях, когда одна сторона, заключившая предварительный договор, уклоняется от заключения основного договора, в силу пункта 5 статьи 429 ГК Российской Федерации применяется пункт 4 статьи 445 этого же Кодекса, согласно которому в подобных случаях другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор, а сторона, необоснованно уклоняющаяся от заключения договора, должна возместить другой стороне причиненные этим убытки. Данные взаимосвязанные положения, как по своему буквальному смыслу, так и в системе норм действующего гражданского законодательства устанавливают лишь гражданско-правовые последствия, наступающие в случае уклонения стороны от заключения основного договора, и отношений, связанных с обеспечением исполнения обязательств, к которому относится неустойка, не регулируют. (Определение Конституционного Суда РФ от 21.12.2011 года № 1653-О-О)

Задаток является согласно ст. 329 ГК РФ одним из способов обеспечения исполнения обязательств. Основная цель задатка - предотвратить неисполнение договора. Гражданский кодекс РФ не исключает возможности обеспечения задатком предварительного договора (ст. 429 ГК РФ), предусматривающего обязанности сторон по заключению в будущем основного договора и применение при наличии к тому оснований (уклонение стороны от заключения основного договора) обеспечительной функции задатка (п. 2 ст. 381 ГК РФ): потеря задатка или его уплата в двойном размере стороной, ответственной за неисполнение договора (Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 22.07.2008 N 53-В08-5).

В целях реализации указанной правоприменительной практики в положениях ГК РФ, возможность обеспечения задатком исполнения обязательства по заключению основного



договора на условиях, предусмотренных предварительным договором по соглашению сторон введена Федеральным законом от 08.03.2015 года № 42-ФЗ.

Учитывая установленные в ходе судебного рассмотрения настоящего гражданского дела обстоятельства: бездействие продавца относительно заключения основного договора, несвоевременное предложение заключить основной договор при отсутствии с его стороны факта предоставления сопроводительной документации, судебная коллегия приходит к выводу о доказанности вины ответчика в не заключении основного договора, что в свою очередь не исключает возможности применения предусмотренных договором гражданско-правовых обеспечительных мер.

Указанного суд первой инстанции не учёл и постановил решение нарушением норм материального права и при несоответствии выводов, изложенных в решении, обстоятельствам дела, которые выразились в неправильном определении правовой природы спорного платежа по предварительному договору, и как следствие, необоснованный отказ во взыскании задатка в двойном размере.

Учитывая, что Предварительным Договором была предусмотрена ответственность за неисполнение Продавцом своих обязательств, судебная коллегия приходит к выводу о необходимости взыскания с ответчика внесенного истцом задатка в двойном размере при установленных обстоятельствах его вины и отсутствии надлежащих и допустимых доказательств в опровержение этого.

Таким образом, обжалуемое решение суда в части отказа во взыскании задатка в двойном размере подлежит отмене с принятием в этой части нового решения об удовлетворении иска по основаниям указанным в мотивировочной части определения.

Учитывая принцип диспозитивности гражданского процесса, судебная коллегия считает необходимым определить период просрочки испрашиваемый истцом для расчета процентов, предусмотренных статьёй 395 ГК РФ с 16.11.2017 по 16.12.2017 года.

Проценты, предусмотренные пунктом 1 статьи 395 ГК РФ, подлежат уплате независимо от основания возникновения обязательства (договора, других сделок, причинения вреда, неосновательного обогащения или иных оснований, указанных в ГК РФ).

Если иной размер процентов не установлен законом или договором, размер процентов за пользование чужими денежными средствами, начисляемых за периоды просрочки, имевшие место после 31 июля 2016 года, определяется на основании ключевой ставки Банка России, действовавшей в соответствующие периоды (пункт 1 статьи 395 ГК РФ в редакции Федерального закона от 3 июля 2016 года № 315-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации").

Источниками информации о средних ставках банковского процента по вкладам физических лиц, а также о ключевой ставке Банка России являются официальный сайт Банка России в сети "Интернет" и официальное издание Банка России "Вестник Банка России" (Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 N 7 (ред. от 07.02.2017) "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств").

Ключевая ставка - процентная ставка по основным операциям Банка России по регулированию ликвидности банковского сектора. Является основным индикатором денежно-кредитной политики и по своей сути она играет ключевую роль при установлении процентных ставок по банковским кредитам.

С 16.11.2017 по 16.12.2017 года (31 дн.):  $160\,000 \times 31 \times 8,25\% / 365 = 1\,121,10$  руб.

Таким образом, действующим гражданским законодательством не предусмотрена возможность компенсации морального вреда в связи с нарушением имущественных прав покупателя по предварительному договору купли-продажи, выразившемуся в несвоевременном исполнении продавцом обязательства по заключению основного договора.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 327-330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия по гражданским делам,

**ОПРЕДЕЛИЛА :**

Заочное решение Симферопольского районного суда Республики Крым от 01 февраля 2018 года в части взыскания задатка и процентов за пользование чужими денежными средствами отменить и принять в этой части новое решение, которым искивые требования [ ] [ ] удовлетворить.

Взыскать [ ] в [ ] задаток в двойном размере по предварительному договору купли-продажи квартиры в сумме 160 000 рублей, проценты за пользование чужими денежными средствами в сумме 1 099,99 рублей.

Изменить размер государственной пошлины подлежащей взысканию с [ ] [ ] в доход местного бюджета, путем его увеличения до 4 422 рублей.

В остальной части это же решение оставить без изменения.

Определение суда апелляционной инстанции вступает в законную силу со дня его принятия.

Председательствующий судья:

Судья:

*Кашин Вероника Владимировна судья  
указано в законе  
г. Симферополь*

*Судья*



Симферопольский районный суд  
Республики Крым  
прокуратура и следственный комитет  
печатью из  
Судья  
Секретарь

