

УИД: 05RS0№-91

Номер дела суда первой инстанции: 2-272/2022

Номер дела суда второй инстанции: 33-4620/2022

ВЕРХОВНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН  
АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Махачкала 22 июня 2022 года

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

председательствующего – ФИО9,

судей – ФИО8, ФИО2,

при секретаре – ФИО3,

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по апелляционной жалобе представителя ФИО6 по доверенности ФИО1 на решение Избербашского городского суда РД от <дата>.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Республики Дагестан ФИО8, объяснения представителя ФИО6 по доверенности ФИО1 Р.Г., просившего решение суда отменить, апелляционную жалобу удовлетворить, судебная коллегия

установила:

ФИО6 обратился в суд с иском к ФИО7 о признании основным договором купли-продажи квартиры предварительного договора купли-продажи и признании права собственности на квартиру.

В обоснование искового заявления указано, что между ФИО7, и им был заключен предварительный договор купли-продажи квартиры с кадастровым номером 05:49:000049:585, расположенной по адресу: РД, <адрес>, ул. <адрес>ю 44 кв.м.

Согласно предварительному договору от <дата> в срок до <дата> стороны обязуются заключить основной договор купли -продажи квартиры.

Однако, ответчик уклоняется от заключения договора купли-продажи, не отвечает на телефонные звонки, игнорирует просьбы истца по возврату денежных средств и заключению договора купли-продажи квартиры.

Согласно пункту 3 указанного предварительного договора в качестве аванса в счет планируемого к приобретению квартиры он передал ФИО7 денежные средства в размере 2 600 000 рублей.

Стороны договорились о том, что по условиям основного договора, стоимость продаваемой квартиры будет составлять 2 600000 руб.

На направленное предложение о необходимости заключить основной договор купли-продажи, ответчик не представил ответ, проигнорировал.

Решение Избербашского городского суда Республики Дагестан от <дата> в удовлетворении исковых требований ФИО6 к ФИО7 о признании основным договором купли-продажи квартиры предварительного договора купли-продажи от <дата> <адрес>9 и признании права собственности на квартиру с кадастровым номером 05:49:000049:585, расположенную по адресу: РД, <адрес> Г, <адрес>, отказано.

В апелляционной жалобе представитель ФИО6 по доверенности ФИО1 Р.Г. просит отменить решение Избербашского городского суда РД принять по делу новое решение, которым удовлетворить искивые требования.

В обоснование жалобы указано, что выводы суда о том, что у истца ФИО6 отсутствуют законные основания для понуждения ответчика ФИО7 к заключению основного договора купли-продажи квартиры, а также основания для признания судом указанного предварительного договора купли-продажи квартиры от 24.05.2021г., основным, и признания за истцом ФИО4 права собственности на указанную спорную квартиру в связи с тем, что сторонами не соблюдены обязательные требования закона (ч. 6 ст. 429 ГК РФ) и условия п. 8 предварительного договора являются незаконными.

Заключенный между сторонами Предварительный договор содержит все существенные условия основного договора купли-продажи: условие о предмете, цене и сроках заключения основного договора, данный договор подписан сторонами, и по форме и содержанию содержит требованиям закона. Истец исполнил свои обязательства в полном объеме, оплатил полную сумму основного договора. Таким образом, имеются все основания для признания предварительного договора купли-продажи основным договором и, как следствие, ответчик имеет право на признание права собственности на квартиру расположенную по адресу: РД, <адрес> Г, <адрес>, общ.пл.82,7 кв.м.

Избербашский городской суд в решении применил нормы права, не подлежащие применению, а именно ст.429 ГК РФ.

Выводы суда о том, что у истца отсутствуют законные основания для признания судом предварительного договора купли-продажи квартиры от 24.05.2021г. основным, и признания за истцом права собственности на квартиру в связи с тем, что обязательства сторон прекращены, так как в связи с истечением указанного в предварительном договоре срока не заключили основной договор и истец не обратился в суд с требованиями о понуждении к его заключению в порядке, предусмотренном п.5. ст.429, п.4, ст.445 ГК РФ, то есть в установленный законом 6 (шести) месячный срок являются незаконными, так как истец направил свои искивые требования в суд 21.02.2022г., в то время как предусмотренный п.5 ст.429 ГК РФ срок истекает 01.03.2022г.

Надлежащим образом, извещенные о месте и времени судебного разбирательства, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РД в суд апелляционной инстанции явку своих представителей не обеспечили.

Надлежащим образом, извещенные о месте и времени судебного разбирательства, ФИО6, ФИО5 в суд апелляционной инстанции не явились, о причинах неявки не сообщили.

Принимая указанные обстоятельства во внимание, руководствуясь ст.167 ГПК РФ, судебная коллегия полагала возможным рассмотреть дело без участия лиц, не явившихся на судебное заседание.

Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия приходит к следующему.

Отказывая в удовлетворении искивых требований ФИО6, суд руководствовался ст. 8,420, 421 429, 445, 549,554,555 ГК РФ исходил из того, что предварительный договор купли-продажи от <дата> содержит все существенные условия основного договора купли-продажи: условие о предмете, цене и сроках заключения основного договора, данный договор подписан сторонами, и по форме и содержанию содержит требованиям закона. Как установлено судом, срок, в который стороны обязались заключить основной договор на основании предварительного договора от <дата>, установлен - до <дата>, в

установленный предварительным договором срок – до <дата> между истцом ФИО4 и ответчиком ФИО7 заключен не был, ни одна из сторон предварительного договора не направила другой стороне соответствующего предложения (оферты) заключить договор купли-продажи. Каких-либо письменных предложений от истца ответчику не поступало, ни до истечения установленного предварительным договором срока, ни после, и иным образом истец ФИО6 не выражал намерения заключить основной договор, как предписывают положения п. 5 ст.429 и п.4 ст.445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Судебная коллегия в полной мере соглашается с выводами суда первой инстанции. Данные выводы основаны судом на материалах дела, к ним он пришел в результате обоснованного анализа письменных доказательств, которым дал надлежащую оценку в соответствии с положениями ст. 67 ГПК РФ во взаимосвязи с нормами действующего законодательства.

В соответствии со ст.8 Гражданского кодекса Российской Федерации, одним из оснований возникновения гражданских прав и обязанностей является договор и иные сделки, предусмотренные законом, а также хотя и не предусмотренные законом, но не противоречащие ему.

Обязательства возникают для сторон из договора, вследствие причинения вреда или из иных оснований (ст.307 ГК РФ).

В соответствии с п. 1 ст.420 ГК РФ, договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

Согласно ч. ч. 1 - 5 ст.421 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).

Согласно 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, предметом предварительного договора является обязательство сторон по заключению в будущем договора (основного).

В силу п. 3 ст.429 ГК РФ, предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также условия основного договора, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение при заключении предварительного договора.

Предварительный договор, будучи направленным на заключение основного договора и носящий, поэтому организационный характер, непосредственно регулирует лишь конкретные отношения, возникающие по поводу создания сторонами юридических предпосылок для обязательного заключения основного договора. Регулирующая функция предварительного договора сводится исключительно к установлению обязанностей его сторон по заключению основного договора. Предварительный договор содержит не существенные условия основного договора, а условия, позволяющие установить существенные условия основного договора, т.е. перечень сформулированных

существенных условий договора или только порядок их формулирования (пункт 3 статьи 429 ГК РФ).

Согласно ч. 2 ст. 429 ГК РФ, 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.

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 (ч. 3 ст. 429 ГК РФ).

В силу ч. 1 ст. 549 ГК РФ по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130).

Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации (п. 1 ст. 551 ГК РФ).

Согласно ч. 1 ст. 554 ГК РФ в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

В соответствии с ч. 1 ст. 555 ГК РФ договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества.

Как установлено судом и следует из материалов дела, <дата> между ответчиком ФИО7 и истцом ФИО4 был заключен предварительный договор купли-продажи квартиры, по условиям которого стороны договорились заключить в будущем договор купли-продажи квартиры, в соответствии с которым продавец ФИО7 обязуется продать, принадлежащую ему на праве собственности квартиру, а покупатель ФИО6 купить принадлежащую ФИО7 на праве собственности квартиру, с кадастровым номером 05:49:000049:585, находящуюся по адресу: РД, <адрес>-г, <адрес>, общей площадью 82,7 кв.м., этаж 4.

В соответствии с условиями предварительного договора купли-продажи, основной договор купли-продажи должен был быть заключен в срок до <дата> включительно (п. 2).

П. 7 предварительного договора, также было закреплено, что договор купли-продажи квартиры может быть заключен по договоренности сторон и ранее указанного срока, то есть, до <дата>

В силу п. 6 продажная цена квартиры была согласована сторонами в размере 2600000 (два миллиона шестьсот) рублей.

Как следует из п. 3 Договора, ФИО6 выдал ФИО7 в качестве аванса в счет причитающихся с него платежей по предстоящему договору купли-продажи квартиры – 2600000 руб. Передача суммы аванса произведена полностью до подписания договора.

Вместе с тем, помимо указанного нотариально удостоверенного предварительного договора, иных доказательств фактической передачи истцом ответчику денежных средств по договору, а именно, расписки, чека, квитанции, распечатки по лицевому счету, др. суду не представлено.

Согласно п. 8 предварительного договора купли-продажи, сторонами было оговорено, что в случае, если в будущем какая-либо из сторон будет уклоняться от заключения договора купли-продажи квартиры, то в соответствии с п. 4 ст. 445 ГК РФ другая сторона вправе обязать уклоняющуюся сторону заключить договор путем обращения в судебные органы.

Из приведенных положений закона следует, что предложение заключить основной договор должно быть сделано в письменной форме путем направления оферты до окончания срока его действия. Если никаких специальных условий в самом предварительном договоре нет, вторая сторона обязана принять такое предложение и заключить основной договор на согласованных в предварительном договоре условиях. Уклонение любой стороны предварительного договора от заключения основного договора позволяет инициатору в судебном порядке понудить контрагента к заключению договора и/или взыскать причиненные уклонением убытки. При этом уклонением можно считать как отказ или молчание в ответ на предложение заключить основной договор, так и встречные инициативы пересмотреть какое-либо из существенных условий или дополнить основной договор условиями, не предусмотренными в предварительном договоре.

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.

Аналогичное положение было закреплено сторонами и в п. 6 предварительного договора, где со ссылкой на п. 6 ст. 429 ГК РФ, указано, что «обязательства, предусмотренные настоящим предварительным договором прекращаются, если до окончания срока, в который стороны должны заключить договор купли-продажи квартиры, он не будет заключен либо одна из сторон не направит другой стороне предложение заключить этот договор.

Как установлено судом, срок, в который стороны обязались заключить основной договор на основании предварительного договора от <дата>, установлен - до <дата>.

Основной договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: РД, <адрес>, в установленный предварительным договором срок – до <дата> между истцом ФИО4 и ответчиком ФИО7 заключен не был.

Из искового заявления следует, что ответчик уклоняется от заключения договора купли-продажи, не отвечает на телефонные звонки, игнорирует просьбы истца по возврату денежных средств и заключению договора купли-продажи квартиры. На направленное предложение о необходимости заключить основной договор купли-продажи, ответчик не представил ответ, проигнорировал. Однако, в условиях состязательности процесса и равноправия сторон, в нарушение требований ст.ст. 12, 55,56,57,60 ГПК РФ, истец ФИО6 и его представитель ФИО1 Р.Г., допустимые, относимые доказательства в обоснование указанных доводов суду не представили, и таковые отсутствуют в материалах дела.

Учитывая изложенное, у истца ФИО6 в настоящее время отсутствуют законные основания для понуждения ответчика ФИО7 к заключению основного договора купли-продажи квартиры, а также основания для признания судом указанного предварительного договора купли-продажи квартиры от <дата>, основным, и признания за истцом ФИО4 права собственности на указанную спорную квартиру, расположенную по адресу: РД, <адрес> Г, <адрес>, несмотря на полную оплату оговоренной сторонами стоимости квартиры, так как истцом ФИО4, также как и ответчиком ФИО7 не соблюдены обязательные требования закона (ч. 6 ст. 429 ГК РФ) и условия п. 8 предварительного договора.

Доводы жалобы о незаконности выводов суда о том, что у истца ФИО6 отсутствуют законные основания для понуждения ответчика ФИО7 к заключению основного договора купли-продажи квартиры, а также основания для признания судом указанного предварительного договора купли-продажи квартиры от 24.05.2021г., основным, и признания за истцом ФИО4 права собственности на указанную спорную квартиру в связи с тем, что сторонами не соблюдены обязательные требования закона (ч. 6 ст. 429 ГК РФ) и условия п. 8 предварительного договора являются незаконными, для признания судом предварительного договора купли-продажи квартиры от 24.05.2021г. основным, и признания за истцом права собственности на квартиру в связи с тем, что обязательства сторон прекращены, так как в связи с истечением указанного в предварительном договоре срока не заключили основной договор и истец не обратился в суд с требованиями о понуждении к его заключению в порядке, предусмотренном п.5. ст.429, п.4, ст.445 ГК РФ, то есть в установленный законом 6 (шести) месячный срок, судебная коллегия находит не состоятельными, поскольку не опровергают выводы суда первой инстанции, которые достаточно мотивированы и основаны на правильном применении норм материального права, которые подлежали применению к возникшим между сторонами правоотношениям.

Судебная коллегия находит не состоятельным довод жалобы о том, что суд применил нормы права, не подлежащие применению, а именно ст.429 ГК РФ, поскольку статья 429 ГК РФ направлена на урегулирование порядка заключения предварительного договора. ФИО4 иск подан ссылаясь на указанную норму гражданского законодательства.

В целом доводы, изложенные в апелляционной жалобе, не содержат фактов, которые не были бы проверены и не учтены судом первой инстанции при рассмотрении дела и имели бы юридическое значение для вынесения судебного акта по существу, влияли на обоснованность и законность судебного решения, либо опровергали изложенные выводы суда первой инстанции, направлены на переоценку собранных по делу доказательств, в связи с чем не могут служить основанием для отмены или изменения решения суда.

Разрешая спор, суд правильно определил юридически значимые обстоятельства, дал правовую оценку установленным обстоятельствам и постановил законное и обоснованное решение. Выводы суда соответствуют обстоятельствам дела. Нарушений норм процессуального права, влекущих отмену решения, судом допущено не было.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 328, 329 ГПК РФ, судебная коллегия

определила:

решение Избербашского городского суда Республики Дагестан от <дата> оставить без изменения, апелляционную жалобу без удовлетворения.

Председательствующий:

Судьи:

Мотивированное апелляционное определение составлено <дата>.