

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

г. Тюмень

14 января 2020 года

Тюменский районный суд Тюменской области в составе:

председательствующего судьи Раковой О.С.,

при секретаре Бабикове Д.А.,

с участием истца Артемчук В.В., ответчика Вальковской Н.Н., представителя ответчика Мальцевой О.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Артемчук В.В. к Вальковской Н.Н. о расторжении соглашения о задатке,

У С Т А Н О В И Л:

Истец обратился в суд с иском к ответчику о расторжении соглашения о задатке. Требования мотивированы тем, что между Артемчук В.В. (покупателем) и Вальковской Н.Н. (продавец) ДД.ММ.ГГГГ заключено соглашение о задатке, по условиям которого стороны обязались заключить договор «по оформлению права собственности на покупателя» на объект недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности продавцу – жилое помещение (квартира), расположенное по адресу: <адрес>, общей площадью 74,3 кв.м., с кадастровым номером №. В предмет соглашения входило обязательство истца передать ответчику задаток в размере 50 000 рублей в доказательство намерений по заключению договора по оформлению права собственности истца на квартиру. ДД.ММ.ГГГГ истец исполнил обязательство о передаче задатка, передав ответчику 50 000 рублей, о чем была составлена расписка, подписанная сторонами. Указывает, что истец намеревался приобрести квартиру с использованием заемных средств кредитной организации (банка) по договору займа. Одним из условий заключения договора займа было предоставление истцом заключения об оценке, приобретаемого объекта недвижимости. ДД.ММ.ГГГГ экспертом оценщиком ООО <данные изъяты> при проведении работ по оценке квартиры были выявлены и предоставлены истцу сведения об имеющейся зарегистрированной перепланировке квартиры. При этом эксперт отметил, что в рамках перепланировки в характеристику квартиры были внесены такие изменения, которые нарушают установленные законом требования, предъявляемые к жилым помещениям в многоквартирных домах. В рамках предварительных переговоров о заключении договора купли-продажи квартиры, ответчик о перепланировке не упоминал, не передавал истцу для ознакомления технический план или иную документацию, которая могла бы подтвердить достоверность сведений, указанных в государственном реестре недвижимости с реально существующими характеристиками квартиры. В последующем по телефону, ответчик подтвердила наличие перепланировки, при этом заявила, что в случае расторжения соглашения, задаток возвращать не будет. ДД.ММ.ГГГГ истцом в адрес ответчика была направлена претензия с уведомлением о расторжении соглашения по вине ответчика и требованием возврата задатка. Однако истцом было получено фото никем не подписанного ответа на претензию, в котором ответчик отказывается от выполнения требований истца. Оригинал ответа на претензию истцом получено не было.

Определением Тюменского районного суда Тюменской области от ДД.ММ.ГГГГ к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований, привлечено Агентство недвижимости «Этажи».

Истец Артемчук В.В. в судебном заседании исковые требования поддержал в полном объеме по основаниям, изложенным в иске. Суду пояснил, что между ним и ответчиком было заключено соглашение о задатке. Вместе с тем, ответчик не уведомил его о перепланировке квартиры, которую невозможно узаконить. Банк пояснил, что выдаст кредит, только если будет подписано соглашение о возвращении квартиры в первоначальное положение.

Ответчик Вальковская Н.Н. в судебном заседании исковые требования не признала. Суду пояснила, что получила от истца задаток за приобретение квартиры, покупатель отказался, пояснив, что не знал о том, что была перепланировка.

Представитель ответчика Мальцева О.С., действующая на основании ходатайства ответчика, в судебном заседании с заявленными требованиями не согласилась. Суду пояснила, что истец дважды осматривал квартиру и был уведомлен о том, что квартира находится в перепланированном состоянии. Кроме того, в объявлении о продаже квартиры также было указано о перепланировке. Также между сторонами был подписан протокол согласования условий сделки купли-продажи объекта недвижимости, в котором покупатель уведомляется о том, что в квартире произведена перепланировка. Пунктом 4.4 предусмотрено, что покупатель является ответственной стороной за неисполнение соглашения, задаток остается у продавца. Заключив соглашение о задатке, ответчик удалила квартиру с продажи, то есть потеряла потенциальных покупателей.

Представитель третьего лица АН «Этажи» в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом.

На основании ст. 167 ГПК РФ, судом вынесено определение о рассмотрении дела в отсутствие представителя третьего лица.

Заслушав пояснения сторон, исследовав письменные материалы делу, суд приходит к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения исковых требований по следующим основаниям.

Согласно 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 статьи 429 Гражданского кодекса 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 должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также другие существенные условия основного договора. 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.

Согласно ст. 432 ГК РФ, договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Судом установлено, что ДД.ММ.ГГГГ между Вальковской Н.Н. (продавец) и Артемчуком В.В. (покупатель) было заключено соглашение о задатке, по условиям которого стороны договорились о том, что они обязуются в срок до ДД.ММ.ГГГГ включительно, выполнить взятые на себя обязательства по настоящему Соглашению и заключить договор по оформлению права собственности на покупателя на жилое помещение (квартиру) по адресу: <адрес>, общей площадью 74,3 кв.м., кадастровый №.

Пунктом 1.1. Соглашения предусмотрено, что покупатель передает продавцу в качестве задатка в день подписания сторонами настоящего соглашения 50 000 рублей.

Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по соглашению, обязана возместить другой стороне причиненные таким неисполнением убытки (п.2.4. Соглашения).

В соответствии с п. 3.3. объект несанкционированной перепланировке или переоборудованию до подписания настоящего соглашения не подвергался.

Согласно пунктам 4.3., 4.4., 4.6. указанного Соглашения, если покупатель является ответственной стороной за неисполнения настоящего Соглашения, задаток остается у продавца. Если продавец является ответственной стороной за неисполнение настоящего Соглашения, он обязан уплатить сумму задатка в двойном размере в течение 7 (семи) дней с момента отказа от заключения договора по оформлению права собственности. В случае предоставления продавцом недостоверной информации об объекте продавец обязан вернуть покупателю сумму задатка в двойном размере в течении семи календарных дней с момента возникновения и обнаружения указанных обстоятельств или предъявления покупателем соответствующего требования.

Денежная сумма в размере 50 000 рублей согласно Соглашению о задатке, ДД.ММ.ГГГГ была передана Вальковской Н.Н., что подтверждается распиской в получении денежных средств.

Согласно отчету об оценке квартиры № от ДД.ММ.ГГГГ, подготовленному ООО <данные изъяты>, фактическая планировка объекта оценки не соответствует поэтажному плану БТИ.

ДД.ММ.ГГГГ истцом в адрес ответчика была направлена претензия с уведомлением о расторжении соглашения о задатке от ДД.ММ.ГГГГ по причине предоставления не достоверных сведений об объекте и требованием уплатить сумму задатка в размере 100 000 рублей в соответствии с п. 4.4. Соглашения, а также сумму задатка в размере 100 000 рублей в соответствии с п. 4.6. Соглашения.

Как следует из материалов дела, ответчиком в удовлетворении требований, указанных в претензии, было отказано.

При прекращении обязательства до начала его исполнения по соглашению сторон либо вследствие невозможности исполнения (ст. 416) задаток должен быть возвращен (п. 1 ст. 381 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Как предусмотрено п. 2 ст. 381 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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.

Сверх того, сторона, ответственная за неисполнение договора, обязана возместить другой стороне убытки с зачетом суммы задатка, если в договоре не предусмотрено иное.

В силу требований ч. 1 ст. 56 Гражданского процессуального кодекса РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В обоснование заявленных требований, истец ссылается на то обстоятельство, что при подписании соглашения он не был уведомлен о наличии в квартире незарегистрированной перепланировки. О перепланировке квартиры узнал из представленных сведений по оценке квартиры ООО <данные изъяты>

Вместе с тем, данное обстоятельство не нашло своего подтверждения в ходе судебного заседания, поскольку, как подтверждается материалами дела, ДД.ММ.ГГГГ Вальковской Н.Н. и Артемчуком В.В. был подписан протокол согласования условий сделки купли-продажи объекта недвижимости, из которого следует, что истцу было известно о проведении в объекте недвижимости перепланировки без соответствующих разрешений (согласований), о чем имеется его собственноручная подпись.

Согласно отчету № об оценке квартиры, перепланировку возможно узаконить при условии получения разрешения уполномоченной организации.

Поскольку доказательств, свидетельствующих о виновных действиях ответчика, вследствие которых договор купли-продажи квартиры не был заключен, в материалах дела не содержится, суд не находит оснований для удовлетворения заявленных исковых требований.

Требования истца о взыскании денежных средств, убытков, судебных расходов, не подлежат удовлетворению, поскольку является производными от требования, в удовлетворении которого истцу отказано.

Руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении искового заявления Артемчук В.В. к Вальковской Н.Н. о расторжении соглашения о задатке от ДД.ММ.ГГГГ, взыскании денежных средств, убытков, судебных расходов отказать.

Решение может быть обжаловано в Тюменский областной суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Тюменский районный суд Тюменской области.

Судья

О.С. Ракова

Мотивированное решение изготовлено 21 января 2020 года.