Дело № 02-0198/20/2020

**РЕШЕНИЕ**

**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

22 сентября 2020 года город Симферополь

Мировой судья судебного участка № 20 Центрального судебного района города Симферополь (Центральный район городского округа Симферополь) Республики Крым Ломанов С.Г., при секретаре – Корзилове Ю.О.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Карпинской Татьяны Андреевны к Сысуеву Илье Сергеевичу о взыскании денежных средств,

установил:

Истец обратился в суд с иском к ответчику о взыскании денежных средств, мотивируя свои требования следующим. 26 июня 2019 года между сторонами было заключено соглашение, по условиям которого, Сысуев И.С. - продавец, и Карпинская Т.А. - покупатель, в течение срока действия указанного соглашения обязались заключить договор купли-продажи жилого дома и земельного участка, расположенных по адресу: <данные изъяты>. До подписания соглашения Карпинская Т.А., передала Сысуеву И.С. денежную сумму в размере 50 000 рублей. Соглашение, действовало с 26.06.2019 года до 31 августа 2019 года и предусматривало, что продавец, обязуется вернуть указанную сумму в момент заключения договора купли-продажи, а также, что в случае отказа банка в выдаче ипотеки покупателю, в свою очередь, продавец обязуется вернуть указанную сумму досрочно, и что срок действия соглашения может быть пролонгирован по письменному согласию сторон. Карпинская Т.А. в иске указывает, что Сысуев И.С. не направлял в её адрес предложений о заключении договора купли-продажи жилого дома и земельного участка. Так как, в течение срока действия соглашения, договор купли-продажи жилого дома и земельного участка, заключен не был, то 2 сентября 2020 года Карпинская Т.А. обратилась к Сысуеву И.С. с требованием о возврате 50 000 рублей, на что получила отказ последнего. Указанную сумму истец считает авансом, несмотря на то, что в соглашении сторон она обозначена в качестве задатка, и просит суд взыскать с ответчика денежные средства в размере 50 000 рублей.

Истец, будучи надлежащим образом извещенной о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явилась, обратилась в суд с заявлением, в котором просит рассмотреть дело в её отсутствие, исковые требования поддерживает, просит удовлетворить иск в полном объёме.

Ответчик в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещался надлежаще, о причинах неявки суду не сообщил, с заявлениями или ходатайствами в суд не обращался. В письменных возражениях от 13.08.2020 года, имеющихся в материалах дела, ответчик указал следующее. В мае 2019 года истец выразила намерение приобрести продаваемый ответчиком дом и земельный участок. Совершение указанной сделки истцом предполагалось за счет заемных средств - ипотечного кредита от РНКБ Банк (ПАО), в связи с чем истцу было необходимо время для проведения всех необходимых процедур для получения кредита от банка (сбор и предоставление необходимого пакета документов; проведение оценки жилого дома и земельного участка ответчика, рассмотрение документов банком). Для получения истцом кредита от банка ответчику необходимо было произвести изменение назначения дома и земельного участка с садового на жилой, поскольку выдача кредита возможна только на жилые помещения, удовлетворяющие требованиям банка. В связи с изложенным истец и ответчик заключили Соглашение о задатке от 26.06.2019 г., согласно п. 1 которого стороны обязуются в течение срока действия настоящего соглашения заключить основной договор купли-продажи жилого дома и земельного участка. Поскольку на момент заключения указанного соглашения истец, как заемщик, уже была одобрена банком, о чем Карпинская Т.А. заверила ответчика, отказ банка в выдаче ипотечного кредита был возможен только в связи с несоответствием дома и земельного участка ответчика требованиям банка. В связи с чем стороны включили в Соглашение о задатке пункт 3, согласно которому в случае отказа банка в выдаче ипотеки покупателю продавец обязуется вернуть сумму задатка досрочно. Соглашение о задатке от 26.06.2019 г. действовало до 31.08.2019 г. включительно. В период срока действия Соглашения о задатке ответчик добросовестно выполнил все требуемые от него действия: получил выписку из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, изменил вид разрешенного использования земельного участка с «Ведение садоводства» (код 13.2) на «Для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1), изменил назначение дома с «Нежилой дом» на «Жилой дом», получил справки о том, что не состоит на наркологическом и/или диспансерном учете. Все необходимые документы ответчик заблаговременно направил истцу и был готов совершить сделку. Однако, до истечения срока действия соглашения истец никаких действий по выходу на сделку купли-продажи не совершила, с предложением о продлении срока действия соглашения о задатке не обратилась. В начале сентября 2019 года, после истечения срока действия соглашения о задатке, истец устно сообщила ответчику, что не может заключить основной договор купли- продажи жилого дома и земельного участка, поскольку получила от банка отказ в выдаче ипотечного кредита в связи со своей беременностью и потребовала от ответчика вернуть задаток в сумме 50 000 рублей. Ответчик отказался возвращать истцу сумму задатка, поскольку в течение срока действия Соглашения о задатке основной договор купли-продажи жилого дома и земельного участка не был заключен по вине истца, ипотечный кредит не получен истцом также по её вине, так как она обратилась в банк уже после истечения срока действия Соглашения, и кроме этого была беременна, что, в свою очередь, послужило основанием для отказа банка в выдаче кредита Указанная денежная сумма задатка, по мнению ответчика, авансом, как указано в иске, не является, в связи с чем, ответчик просит в удовлетворении иска отказать в полном объеме.

Представитель ответчика – Кузнецова КА., надлежащим образом извещенная о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явилась, обратилась в суд с заявлением, в котором просит рассмотреть дело в её отсутствие, доводы письменных возражений ответчика поддерживает в полном объёме, просит в удовлетворении иска отказать, указав, что Карпинская Т.А. ответственна за неисполнение Соглашения о задатке в срок до 31.08.2020г., в связи с чем должны быть применены положения п. 2 ст. 381 ГК РФ.

С учетом положений ст. 167 ГПК РФ суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие сторон и их представителей.

Исследовав материалы дела, суд считает, что заявленные исковые требования подлежат удовлетворению, а доводы возражений ответчика и его представителя не могут быть приняты судом в качестве оснований для отказа в иске, в связи со следующим.

В соответствии с [п. 1 ст. 8](https://mobileonline.garant.ru/#/document/10164072/entry/80001) ГК РФ гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, в том числе из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему.

Согласно п. 1 [ст. 307](https://mobileonline.garant.ru/#/document/10164072/entry/307) ГК РФ в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности.

На основании п. 1 [ст. 329](https://mobileonline.garant.ru/#/document/10164072/entry/329) ГК РФ исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором.

В силу [п. 1 ст. 421](https://mobileonline.garant.ru/#/document/10164072/entry/42101) 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](https://mobileonline.garant.ru/#/document/10164072/entry/0), законом или добровольно принятым обязательством.

Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (ст. 422 ГК РФ) - [п. 4 ст. 421](https://mobileonline.garant.ru/#/document/10164072/entry/4214) ГК РФ.

[Пунктом 1 ст. 429](https://mobileonline.garant.ru/#/document/10164072/entry/4291) ГК РФ предусмотрено, что по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором.

Согласно п. 6 указанной статьи 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.

В силу п. 1 [ст. 380](https://mobileonline.garant.ru/#/document/10164072/entry/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.

По смыслу [ст. 380](https://mobileonline.garant.ru/#/document/10164072/entry/380) ГК РФ задаток по своей правовой природе предназначен для выполнения платежной, удостоверяющей и обеспечительной функций. Доказательственная и платежная функции задатка предопределяют возможность его использования для обеспечения в счет каких-либо денежных обязательств.

[Статья 381](https://mobileonline.garant.ru/#/document/10164072/entry/381) ГК РФ предусматривает последствия прекращения и неисполнения обязательства, обеспеченного задатком. [Гражданский кодекс](https://mobileonline.garant.ru/#/document/10164072/entry/0) РФ предъявляет определенные требования к оформлению соглашения о задатке и четко разграничивает задаток от предварительных платежей по договору.

В частности, [п. 2 ст. 380](https://mobileonline.garant.ru/#/document/10164072/entry/3802) ГК РФ предусматривает обязательную письменную форму соглашения о задатке, а пункте 3 этой же нормы указывает на то, что 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.

Аванс представляет собой денежную сумму, уплаченную до исполнения договора в счет причитающихся платежей, то есть является предварительным способом расчетов и в случае, если сделка между сторонами не состоялась, подлежит возврату.

В отличие от задатка аванс не выполняет обеспечительной функции, поэтому независимо от того, как исполнено обязательство, либо вообще не возникло, сторона, получившая соответствующую сумму, обязана ее вернуть.

Как следует из материалов дела и установлено судом 26 июня 2019 года стороны заключили Соглашение о задатке (далее по тексту - Соглашение), согласно которого обязались в течение срока действия настоящего соглашения заключить договор купли-продажи жилого дома и земельного участка, расположенных по адресу: <данные изъяты>, кадастровый номер: <данные изъяты> (п. 1 Соглашения).

Согласно п. 2 Соглашения до его подписания ответчику истцом в качестве задатка передана сумма в размере 50 000 рублей в обеспечение исполнения обязательств по приобретению объекта, сумма задатка входит в цену объекта.

Факт получения ответчиком денежных средств на основании Соглашения в размере 50 000 рублей не оспаривался.

В случае отказа банка в выдаче ипотеки истцу ответчик обязался вернуть вышеуказанную сумму досрочно (п.4 Соглашения).

Стороны установили, что Соглашение действует с 26.06.2019 г. до 31.08.2019 г. включительно (п.6 Соглашения).

20.09.2020 года РНКБ Банк отказал истцу в выдаче ипотечного кредита (л.д. 92).

Переданные ответчику денежные средства в размере 50 000 рублей до настоящего времени истцу возвращены не были, доказательств обратного материалы дела не содержат.

Анализируя представленное Соглашение, суд приходит к выводу, что его содержание подтверждает лишь факт передачи денежной суммы в счет последующей продажи дома и участка, которую, согласно [п. 3 ст. 380](https://mobileonline.garant.ru/#/document/10164072/entry/3803) ГК РФ, следует рассматривать в качестве аванса, а не задатка.

Содержащаяся в п.3 Соглашения обязанность ответчика вернуть денежные средства в момент заключения договора купли-продажи противоречит правовой природе задатка, как денежной суммы, выдаваемой одной из сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне.

По смыслу закона соглашение о задатке должно содержать все перечисленные в [ст. 380](https://mobileonline.garant.ru/#/document/10164072/entry/380) ГК РФ условия, а также условия, установленные законом для задатка ([п. 2 ст. 381](https://mobileonline.garant.ru/#/document/10164072/entry/3812) ГК РФ). При неисполнении этих требований переданная сумма признается авансом.

Из текста Соглашения следует единственное назначение платежа - последующий зачет в счет исполнения обязательства покупателя по оплате (в п.2 Соглашения указано, что «сумма задатка входит в цену объекта»).

То есть, из буквального содержания Соглашения усматривается только платежная функция передаваемой денежной суммы, поименованной "задатком".

В Соглашении отсутствуют конкретные последствия уклонения сторон от заключения основного договора, предусмотренные п.2 ст. 381 ГК РФ, свидетельствующие о придании передаваемой сумме обеспечительной функции.

Использование в предварительном договоре слова "задаток" само по себе в силу требований [п. 2 ст. 380](https://mobileonline.garant.ru/#/document/10164072/entry/3802) ГК РФ, предусматривающего, что соглашение о задатке должно быть совершено в письменной форме, не является достаточным свидетельством того, что стороны вкладывали в это понятие смысл, указанный в пункте 1 данной статьи.

Кроме этого соглашение о задатке, как обязательство, обеспечивающее основное обязательство, заключается только при наличии основного обязательства, которое в данном случае могло возникнуть при условии согласования сторонами и закрепления в письменном соглашении всех существенных условий договора купли-продажи жилого дома и земельного участка.

При этом договор купли-продажи недвижимости (предварительный или основной) между сторонами заключен не был, а, следовательно, не возникло обязательство между сторонами по смыслу [ст. 380](https://mobileonline.garant.ru/#/document/10164072/entry/380) ГК РФ, которое может быть обеспечено задатком.

Представленное Соглашение не может быть расценено, как договор купли-продажи (предварительный или основной), поскольку не отвечает требованиям [статей 420](https://mobileonline.garant.ru/#/document/10164072/entry/420) Гражданского кодекса Российской Федерации, устанавливающих понятие договора купли-продажи недвижимости, а также не отвечает требованиям [статьи 429](https://mobileonline.garant.ru/#/document/10164072/entry/429) Гражданского кодекса Российской Федерации о предварительном договоре.

Так, в данном Соглашении обязательства одной стороны (продавца) передать недвижимое имущество (жилой дом и земельный участок) в собственность другой стороне (покупателю), а покупателя - принять имущество и уплатить за него определенную денежную сумму (цену), не распределены; не определена цена имущества, порядок и сроки расчетов и приема-передачи имущества, что является существенными условиями, как договора купли-продажи, так и соглашения о задатке, неисполнение которых могло-бы привести к последствиям, предусмотренным [п. 2 ст. 381](https://mobileonline.garant.ru/#/document/10164072/entry/3812) ГК РФ.

В материалах дела отсутствуют доказательства, свидетельствующие о действительной воле сторон по вопросам существа сделки, о характере и условиях возникших между сторонами правоотношений, не усматривается, были ли сторонами согласованы существенные условия договора купли–продажи жилого дома и земельного участка.

При таких обстоятельствах, учитывая наличие обоснованных сомнений в отношении того, является ли сумма, уплаченная в счет причитающихся со стороны по договору платежей, задатком, исходя из положений [п. 3 ст. 380](https://mobileonline.garant.ru/#/document/10164072/entry/3803) ГК РФ, переданная истцом ответчику сумма расценивается судом в качестве аванса, который в связи с незаключением договора купли-продажи подлежит возвращению продавцом покупателю независимо от наличия или отсутствия виновных действий какой-либо из сторон.

Кроме этого по условиям Соглашения ответчик обязался в случае отказа банка в выдаче ипотеки истцу вернуть переданные ему по Соглашению денежные средства (п. 4 Соглашение).

Согласно ответа РНКБ Банка от 7.10.2019 г. истцу отказано в предоставлении ипотечного кредита (л.д. 11).

При этом в нарушение п.4 Соглашения ответчик обязательства по возврату истцу денежных средств не выполнил.

Довод возражений ответчика о том, что ипотечный кредит не получен истцом по её вине, так как она обратилась в банк уже после истечения срока действия Соглашения, и кроме этого была беременна, что, в свою очередь, послужило основанием для отказа банка в выдаче кредита, не может быть учтён судом, как основание для отказа в иске, в связи со следующим.

Из ответа банка усматривается, что истец обратилась в банк ещё 20.04.2019г. и её заявка на получение ипотеки была одобрена 20.05.2019 г., а в отказной статус заявка была переведена банком 20.09.2019 г. (л.д. 92).

Суд также не расценивает состояние беременности истца, как виновное поведение, приведшее к отказу в выдаче ипотечного кредита либо неисполнению условий Соглашения, поскольку действия истца таковыми не являются. При этом судом установлено, что до окончания срока, установленного Соглашением, ни одна из сторон не направила другой стороне предложение о заключении договора купли-продажи жилого дома и земельного участка. Доказательства обратного суду не представлены и отсутствуют в материалах дела.

В соответствии с [п. 1 ст. 1102](https://mobileonline.garant.ru/#/document/10164072/entry/11021) 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 ст. 1109 данного [кодекса](https://mobileonline.garant.ru/#/document/10164072/entry/0).

Правила, предусмотренные названной главой, применяются независимо от того, явилось ли неосновательное обогащение результатом поведения приобретателя имущества, самого потерпевшего, третьих лиц или произошло помимо их воли (п. 2).

По смыслу приведенных норм, обогащение может быть признано неосновательным в случае, когда имущество приобретено за счет другого лица при отсутствии к тому предусмотренных законом правовых оснований на приобретение или сбережение имущества, кроме случаев, указанных в ст. 1109 данного кодекса.

Неосновательное обогащение можно констатировать, если у лица отсутствуют основания (юридические факты), дающие ему право на получение имущества (договоры, сделки, судебные решения, иные предусмотренные [ст. 8](https://mobileonline.garant.ru/#/document/10164072/entry/8) ГК РФ основания возникновения гражданских прав и обязанностей).

Поскольку договор купли-продажи жилого дома и земельного участка между сторонами не заключен, аванс в размере 50 000 рублей ответчиком истцу не возвращен, его удержание ответчиком является неправомерным.

Учитывая вышеизложенное, сумма аванса должна быть взыскана с ответчика, в связи с чем, исковые требования подлежат удовлетворению в полном объёме.

Кроме того, на основании ч. 1 ст. 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию государственная пошлина, уплаченная истцом при подаче иска.

Руководствуясь статьями 194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации,

**решил:**

Исковое заявление Карпинской Татьяны Андреевны к Сысуеву Илье Сергеевичу о взыскании денежных средств – удовлетворить.

Взыскать с Сысуева Ильи Сергеевича в пользу Карпинской Татьяны Андреевны денежные средства в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей.

Взыскать с Сысуева Ильи Сергеевича в пользу Карпинской Татьяны Андреевны расходы на оплату государственной пошлины в размере 1700 (одна тысяча семьсот) рублей.

Разъяснить, что мировой судья может не составлять мотивированное решение суда по рассмотренному им делу, при этом мировой судья обязан составить мотивированное решение по рассмотренному им делу в случае поступления от лиц, участвующих в деле, их представителей заявления о составлении мотивированного решения суда, которое может быть подано:  
1) в течение трех дней со дня объявления резолютивной части решения суда, если лица, участвующие в деле, их представители присутствовали в судебном заседании;  
2) в течение пятнадцати дней со дня объявления резолютивной части решения суда, если лица, участвующие в деле, их представители не присутствовали в судебном заседании.  
 В случае подачи такого заявления мотивированное решение будет составлено в течение пяти дней со дня поступления от лиц, участвующих в деле, их представителей, заявления о составлении мотивированного решения суда.

Решение может быть обжаловано в течение месяца со дня принятия решения мировым судьёй в окончательной форме в Центральный районный суд города Симферополя через мирового судью.

Мотивированное решение составлено 28 сентября 2020 года.

Мировой судья:  С.Г. Ломанов