

Дело № 33-28248/2022 (Определение) — Краснодарский краевой суд

Судья: Воронкова А.К. Дело № 33-28248/22

По первой инстанции № 2-1654/2022 УИД 23RS0059-01-2022-001672-13

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

(резольютивная часть)

29 сентября 2022 года г. Краснодар

Судебная коллегия апелляционной инстанции по гражданским делам Краснодарского краевого суда в составе:

председательствующего Губаревой А.А.

судей Кудинова А.В., Рыбиной А.В.

при секретаре Булгар И.Ю.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по апелляционной жалобе представителя ответчика <ФИО>3 по доверенности <ФИО>1 на решение Центрального районного суда города Сочи Краснодарского края от 16 мая 2022 года.

Заслушав доклад судьи Губаревой А.А. об обстоятельствах дела, содержание решения суда первой инстанции, доводы апелляционной жалобы, руководствуясь ст.ст. 328-330 ГПК РФ, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Центрального районного суда города Сочи Краснодарского края от 16 мая 2022 года – отменить.

Принять по делу новое решение, которым отказать в удовлетворении исковых требований <ФИО>2 к <ФИО>3 о взыскании задатка в двойном размере, расходов по оплате отчета об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, процентов за пользование чужими денежными средствами и компенсации морального вреда.

Апелляционное определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в Четвертый кассационный суд общей юрисдикции в течение трех месяцев.

Председательствующий А.А. Губарева

Судьи: А.В. Кудинов

А.В. Рыбина

Судья: Воронкова А.К. Дело № 33-28248/22

По первой инстанции № 2-1654/2022 УИД 23RS0059-01-2022-001672-13

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

29 сентября 2022 года г. Краснодар

Судебная коллегия апелляционной инстанции по гражданским делам Краснодарского краевого суда в составе:

председательствующего Губаревой А.А.

судей Кудинова А.В., Рыбиной А.В.

при секретаре Булгар И.Ю.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по апелляционной жалобе представителя ответчика <ФИО>3 по доверенности <ФИО>1 на решение Центрального районного суда города Сочи Краснодарского края от 16 мая 2022 года.

Заслушав доклад судьи Губаревой А.А. об обстоятельствах дела, содержание решения суда первой инстанции, доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия

УСТАНОВИЛА:

<ФИО>2 обратилась в суд с иском к <ФИО>3 о взыскании задатка в двойном размере, расходов по оплате отчета об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, процентов за пользование чужими денежными средствами и компенсации морального вреда.

Требования мотивированы тем, что <Дата ...> между <ФИО>2 (покупатель) и <ФИО>3 (продавец) был заключен предварительный договор купли-продажи недвижимого имущества (договор задатка), согласно которому продавец обязуется продать, а покупатель обязуется приобрести в собственность в срок до <Дата ...> недвижимое имущество со следующими характеристиками: вид объекта недвижимости: помещение, назначение: жилое: площадь общая <...> кв.м., этаж: <...>, кадастровый номер <№...>, адрес (местоположение): <Адрес...>. Стороны определили стоимость квартиры в размере <...> рублей, которая согласно условиям договора оплачивается покупателем за счет собственных и кредитных денежных средств. Истец указывает, что в силу п. 1.5 предварительного договора купли-продажи недвижимости в счет обеспечения исполнения взятого на себя обязательства, покупатель внес продавцу задаток в сумме <...> рублей, который включается в стоимость квартиры, что подтверждается платежным поручением <№...> от <Дата ...>, исполненным ПАО «Банк ВТБ» от <Дата ...>.

В целях приобретения квартиры покупатель совместно с ПАО «Сбербанк» заключила кредитный договор <№...> от <Дата ...>, по условиям которого Банк предоставляет покупателю заемные денежные средства для покупки квартиры в размере <...> рубль. Истец также указывает, что для выполнения всех условий по предоставлению ипотечного кредитования истец за счет собственных средств заказал отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, стоимость которого составляет <...> рублей. Заключение основного договора купли-продажи и подписание кредитного договора стороны согласовали на <Дата ...>, что не противоречит условиям предварительного договора купли-продажи недвижимости. В назначенное время в день сделки покупатель прибыл в отделение ПАО

«Сбербанк» в <Адрес...> для подписания кредитного договора и основного договора купли-продажи квартиры. В свою очередь, продавец явился в отделение ПАО «Сбербанк» в городе Сочи для удаленного одновременного подписания с покупателем основного договора купли-продажи квартиры. Истец указывает, что продавец от подписания основного договора купли-продажи отказался, после чего составил уведомление об отказе от сделки, которое направил покупателю сервисом почтовых отправок. Отказ от сделки продавец мотивировал тем, что получил от менеджера Банка все необходимые документы в электронном виде, в том числе договор купли-продажи, заявление на выпуск электронной цифровой подписи, заявление на присоединение к условиям ООО «ЦНС» на сумму ипотечного кредита в размере <...> рублей, из которых сумму в размере <...> рублей Банк перечисляет на неотделимые улучшения и благоустройство квартиры. Находясь в заблуждении относительно порядка расчетов по сделке, продавец посчитал такой порядок мнимой сделкой и отказался от продажи квартиры. На основании п. 1.6 предварительного договора купли-продажи недвижимости (договора задатка) в случае отказа от сделки продавцом сумма задатка возвращается покупателю в двойном размере. В порядке досудебного урегулирования спора истец обратился в адрес ответчика с претензией, в которой требовал в срок до <Дата ...> возвратить сумму задатка в двойном размере, то есть <...> рублей. Однако продавец от возврата суммы задатка уклоняется до настоящего времени.

Просит взыскать с ответчика сумму задатка в двойном размере - <...> рублей, расходы по оплате отчета об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества - <...> рублей, проценты за пользование чужими денежными средствами - <...> рублей и компенсацию морального вреда - <...> рублей.

В судебном заседании представитель истца <ФИО>2 по доверенности <ФИО>7 поддержала заявленные требования, настаивала на их удовлетворении.

В судебном заседании представитель ответчика <ФИО>3 по доверенности <ФИО>13 возражал против удовлетворения заявленных требований и просил отказать в их удовлетворении.

В адресованном суду письменном отзыве ответчик <ФИО>3 возражал против удовлетворения заявленных требований, указав, что условия предмета договора задатка существенно противоречат условиям основного договора купли-продажи по: цене за квартиру с <...> рублей на <...> рублей; условиям и порядку оплаты цены квартиры с оплаты покупателем за счет личных и кредитных средств, в размере <...> рублей на <...> рублей. Разницу <...> рублей между оговоренной ценой <...> рублей в договоре задатка и ценой <...> рублей в договоре купли-продажи предлагалось покупателем оформить дополнительным соглашением как неотделимые улучшения в квартире, при отсутствии таких улучшений в действительности. Получив проект договора купли-продажи с указанными изменениями по цене и порядку оплаты, <ФИО>3 был против внесения таких изменений и предложил расторгнуть договор задатка, готов был вернуть задаток в размере <...> рублей, предоставил проект соглашения о расторжении договора задатка, на что получил отказ. При предоставлении проекта договора купли-продажи сотрудником банка с измененными существенными условиями по цене и порядку оплаты, ответчик отказался его подписывать. По этим основаниям, подробно изложенным в отзыве, ответчик просит суд отказать в удовлетворении заявленных требований.

Решением Центрального районного суда города Сочи Краснодарского края от 16 мая 2022 года искивые требования <ФИО>2 к <ФИО>3 о взыскании задатка в двойном размере, процентов за пользование чужими денежными средствами удовлетворены в части.

С <ФИО>3 в пользу <ФИО>2 взыскана сумма задатка в двойном размере - <...> рублей, проценты за пользование чужими денежными средствами - <...> рублей, расходы по оплате государственной пошлины – <...> рублей.

В удовлетворении остальной части заявленных требований отказано.

Указанное решение обжаловано представителем ответчика <ФИО>3 по доверенности <ФИО>14 по мотивам неправильного определения обстоятельств, имеющих значение для дела; недоказанности установленных судом обстоятельств, имеющих значения для дела. Доводом жалобы указано на то, что предложенные условия основного договора купли-продажи существенно отличаются от условий подписанного договора задатка, а дополнительное соглашение, которое не регистрируется в Росреестре, полностью меняет условия договора задатка и основного договора купли-продажи. Апеллянт просит решение суда отменить и в удовлетворении исковых требований отказать в полном объеме.

Ответчик <ФИО>3 в судебном заседании суда апелляционной инстанции пояснил, что составлялся один договор - договор задатка, который одновременно являлся и предварительным договором. Он не отказывался от продажи квартиры на условиях оговоренных сторонами сделки и содержащихся в предварительном договоре (договоре задатка). Он отказался от подписания основного договора с иными условиями, отличными от условий по предварительному договору. Договор в новой редакции был для него неприемлемым, высоко рискованным, поскольку цена продажи имущества была занижена. Кроме того, в новой редакции предварительного договора были добавлены условия о неотделимых улучшениях, однако, такие улучшения в действительности отсутствовали. На подписание основного договора он явился. Ему предлагали подписать только договор купли-продажи от <Дата ...>, дополнительного соглашения он не видел. О дополнительном соглашении он узнал уже в судебном заседании. Просил апелляционную жалобу удовлетворить, а обжалуемое решение суда первой инстанции отменить.

Представитель ответчика <ФИО>3 в порядке ч. 6 ст. 53 ГПК РФ <ФИО>8 в судебном заседании суда апелляционной инстанции пояснила, что подписание основного договора купли-продажи было назначено на <Дата ...>, а дополнительного соглашения на <Дата ...>, следовательно, после подписания основного договора, что противозаконно. Ее доверитель хотел продать имущество за цену, которая была оговорена изначально и указана в договоре задатка, однако, основной договор был изложен в новой редакции, и содержал иные условия о цене, а также содержал условия о неотделимых улучшениях, которых на самом деле не было. Просила апелляционную жалобу удовлетворить, а обжалуемое решение суда первой инстанции отменить.

Истец <ФИО>2 в судебное заседание суда апелляционной инстанции не являлась.

Извещение о времени и месте судебного разбирательства, направленное в адрес истца <ФИО>2 по известному суду адресу, возвращено в суд почтовым отделением без вручения.

В силу положений ст. 113 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации лица, участвующие в деле, извещаются или вызываются в суд заказным письмом с уведомлением о вручении, судебной повесткой с уведомлением о вручении, телефонограммой или телеграммой, по факсимильной связи либо с использованием иных средств связи и доставки, обеспечивающих фиксирование судебного извещения или вызова и его вручение адресату.

Судебное извещение, адресованное лицу, участвующему в деле, направляется по адресу, указанному лицом, участвующим в деле, или его представителем.

В соответствии со ст. 118 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, лица, участвующие в деле, обязаны сообщить суду о перемене своего адреса во время производства по делу. При отсутствии такого сообщения судебная повестка или иное судебное извещение посылаются по последнему известному суду месту жительства или месту нахождения адресата и считаются доставленными, хотя бы адресат по этому адресу более не проживает или не находится.

Согласно ч. 1 ст. 35 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации лица, участвующие в деле, должны добросовестно пользоваться принадлежащими им процессуальными правами.

В данном случае извещение о времени и месте рассмотрения дела было направлено истцу <ФИО>2 по адресу, указанному в иске.

Однако истец <ФИО>2, зная о том, что в производстве суда находится настоящее дело, тем не менее, направляемое из суда извещение не получила.

По смыслу ст. 14 Международного пакта о гражданских и политических правах, во взаимосвязи с положениями ст. ст. 35, 39 ГПК РФ, лицо само определяет объем своих прав и обязанностей в гражданском процессе. Поэтому лицо, определив свои права, реализует их по своему усмотрению. Распоряжение своими правами по усмотрению лица является одним из основополагающих принципов судопроизводства.

В соответствии с пунктом 63 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", юридически значимое сообщение, адресованное гражданину, должно быть направлено по адресу его регистрации по месту жительства или пребывания, либо по адресу, который гражданин указал сам (например, в тексте договора, жалобе), либо по адресу его представителя.

Пунктами 67 и 68 вышеназванного Постановления разъяснено, что юридически значимое сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним (пункт 1 статьи 165.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации). Например, сообщение считается доставленным, если адресат уклонился от получения корреспонденции в отделении связи. Риск неполучения поступившей корреспонденции несет адресат. Статья 165.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации подлежит применению также к судебным извещениям и вызовам, если гражданским процессуальным или арбитражным процессуальным законодательством не предусмотрено иное (аналогичная позиция изложена в апелляционном определении Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 02.10.2019 N 53-АПА19-35).

Таким образом, согласно разъяснениям Верховного Суда Российской Федерации, изложенным в пунктах 63 - 68 Постановления Пленума от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", риск неполучения юридически значимого судебного извещения, адресованного гражданину, надлежаще направленного по указанному им адресу, лежит на адресате.

С учетом изложенного, при возвращении в суд почтовым отделением связи судебных извещений, следует признать, что в силу статьи 14 Международного пакта о гражданских и политических правах, гарантирующих равенство всех перед судом, неявка лица в суд по указанным основаниям представляет собой волеизъявление участника судебного разбирательства, свидетельствующее об отказе от реализации своего права на непосредственное участие в разбирательстве, а потому не является преградой для рассмотрения дела.

Принимая во внимание задачи судопроизводства, принцип правовой определенности, распространение общего правила, закрепленного в частях 3 и 4 статьи 167 ГПК РФ, нерассмотрение дела в случае неявки в судебное заседание какого-либо из лиц, участвующих в деле, при отсутствии сведений о причинах неявки в судебное заседание не соответствовало бы конституционным целям гражданского судопроизводства, что, в свою очередь, не позволит рассматривать судебную процедуру в качестве эффективного средства правовой защиты в том смысле, который заложен в ст. 6 Конвенции о защите прав человека и основных свобод, статей 7, 8 и 10 Всеобщей декларации прав человека и ст. 14 Международного пакта о гражданских и политических правах.

Учитывая, что неявка лиц, извещенных в установленном порядке о времени и месте рассмотрения дела, а также неполучение лицами, участвующими в деле, направленных судом извещений о времени и месте рассмотрения дела, является их волеизъявлением, свидетельствующим об отказе от реализации своего права на непосредственное участие в судебном разбирательстве дела и иных процессуальных прав, судебная коллегия находит возможным рассмотреть дело в порядке, предусмотренном статьями 167, 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, при данной явке.

Кроме того, информация о времени и месте рассмотрения дела является общедоступной и размещена на официальном сайте Краснодарского краевого суда.

При разрешении вопроса о том, в каком порядке и в какой процедуре необходимо рассмотреть дело, суд оценивает в совокупности все обстоятельства дела с учетом имеющихся материалов, мнения ответчика и его представителя, исходя из задач гражданского судопроизводства, и лежащей на нем обязанности вынести законное и обоснованное решение.

На основании ч. 1 ст. 327.1 ГПК РФ суд апелляционной инстанции рассматривает дело в пределах доводов, изложенных в апелляционной жалобе и возражениях относительно жалобы.

Изучив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, заслушав ответчика и его представителя, проверив законность и обоснованность постановленного решения в пределах доводов, указанных в жалобе, судебная коллегия приходит к следующему.

Исходя из принципов диспозитивности и состязательности гражданского процесса, правомерность заявленных исковых требований определяется судом на основании оценки доказательств, представленных сторонами в обоснование их правовой позиции.

Процессуальным законом в качестве общего правила закреплена процессуальная обязанность каждой из сторон доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено законом (ч. 1 ст. 56 ГПК РФ).

В соответствии со ст. 330 ГПК РФ основаниями для отмены или изменения решения суда в апелляционном порядке являются: неправильное определение обстоятельств, имеющих значение для дела; недоказанность установленных судом первой инстанции обстоятельств имеющих значение для дела; несоответствие выводов суда первой инстанции, изложенных в решении суда, обстоятельствам дела; нарушение или неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

В силу требований ст. 195 ГПК РФ решение суда должно быть законным и обоснованным.

В соответствии с пунктом 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 19 декабря 2003г. № 23 «О судебном решении» решение является законным в том случае, когда оно принято 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 аналогии права (ч. 1 ст. 1, ч. 3 ст. 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 (п. 3 Постановления Пленума).

По смыслу статьи 195 ГПК РФ, обоснованным признается судебное решение, в котором всесторонне и полно установлены все юридически значимые для дела факты, подтвержденные доказательствами, отвечающими требованиям относимости, допустимости, достоверности и достаточности, а сами выводы суда соответствуют обстоятельствам дела.

Между тем, принятое по делу решение суда не отвечает требованиям ст. 195 ГПК РФ.

В соответствии с п. 2 ст. 307 Гражданского кодекса РФ одним из оснований возникновения обязательств является договор.

В силу ст. 1 Гражданского кодекса РФ, свобода договора провозглашается в числе основных начал гражданского законодательства.

При этом, положениями ст. 421 Гражданского кодекса РФ закреплено, что граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

В соответствии с указанной нормой закона считается установленным, пока не доказано иное, что стороны, вступая в договорные отношения, были свободны в заключении договора.

В силу положений п. 3 ст. 420, ст. 309, п. 1 ст. 310 Гражданского кодекса РФ обязательства, возникшие из договора, должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

Согласно п. 1 ст. 8 Гражданского кодекса Российской Федерации, гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности. В соответствии с этим гражданские права и обязанности возникают из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему.

Одним из способов обеспечения исполнения обязательств в силу ст. 329 Гражданского кодекса Российской Федерации является задаток.

В соответствии с п. 1 ст. 380 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 (п. 2 ст. 380 ГК РФ).

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) (п. 4 ст. 380 ГК РФ).

В соответствии с п. 1 ст. 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.

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 (п. 2 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 (п. 3 ст. 429 ГК РФ).

В предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор (п. 4 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 (п. 6 ст. 429 ГК РФ).

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 в обязательстве. Не только одна сторона обязана надлежащее 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. Как установлено и следует из материалов дела, ответчик <ФИО>3 на основании договора купли-продажи квартиры <№...> от <Дата ...> является собственником квартиры с кадастровым номером <№...>, назначение: жилое помещение, площадью <...> кв.м., расположенной на <...> этаже жилого дома по адресу: <Адрес...>.

<Дата ...> между <ФИО>3 (продавец) и <ФИО>2 (покупатель) заключен предварительный договор купли-продажи квартиры, поименованный как договор задатка, согласно п. 1.1. которого, стороны договорились, что продавец обязуется продать (передать в собственность), а покупатель обязуется купить (приобрести в собственность) в будущем в срок до <Дата ...> недвижимое имущество, квартиру <№...>, площадью <...> кв.м., расположенную на <...>-ом этаже многоквартирного дома, расположенного по адресу: <Адрес...>, кадастровый номер <№...>.

Договор содержит подробное описание отчуждаемого объекта недвижимости, что позволяет его идентифицировать.

Из пункта 1.3 договора задатка следует, что продавец гарантирует, что до подписания договора квартира никому другому не продана, не заложена, в споре, под арестом и запретом не состоит и свободна от любых прав третьих лиц.

Срок заключения основного договора установлен в пункте 1.1. договора задатка – до <Дата ...>.

Пунктом 2.1. договора задатка установлена цена приобретаемой квартиры, которая составляет <...> рублей.

Согласно п. 2.2. договора о задатке, сумма, указанная в пункте 2.1. договора, оплачивается покупателем за счет личных и кредитных денежных средств в размере <...> рублей.

В соответствии с пунктом 1.5. договора задатка, стороны также согласовали условие о задатке в размере <...> рублей, в счет обеспечения исполнения взятого на себя обязательства, который входит в стоимость квартиры.

Сумма задатка, предусмотренная пунктом 1.5. договора, подлежит передаче продавцу в дату подписания настоящего Договора путем безналичного расчета, перечислением на расчетный счет (банковскую карту) продавца (п. 2.3. договора задатка).

Таким образом, как усматривается из предварительного договора купли-продажи квартиры, поименованного как договор задатка, денежная сумма в виде задатка обеспечивала возникшее из предварительного договора обязательство сторон заключить основной договор купли-продажи указанного в предварительном договоре недвижимого имущества в срок до <Дата ...>.

<Дата ...> во исполнение п. 1.5. и п. 2.3. договора задатка, <ФИО>3 получил от <ФИО>2 задаток согласно договору задатка от <Дата ...> в размере <...> рублей, путем перечисления на расчетный счет (банковскую карту) продавца, что подтверждается платежным поручением <№...> от <Дата ...> и справкой по операции от <Дата ...>.

Пунктом 1.6. договора задатка предусмотрено, что в случае отказа от сделки продавцом сумма задатка, указанная в пункте 1.5, возвращается покупателю в двойном размере.

В случае отказа от сделки покупателем сумма задатка в полном размере, согласно п. 1.5. договора, остается у продавца и возврату не подлежит (п. 1.7. договора задатка).

В соответствии с п. 1 ст. 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.

Отсутствие вины доказывается лицом, нарушившим обязательство (п. 2 ст. 401 ГК РФ).

При этом, 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 заключении основного договора.

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.

Как установлено и следует из материалов дела, в целях приобретения квартиры <ФИО>2 с ПАО Сбербанк был заключен кредитный договор <№...> от <Дата ...>, по условиям которого Банк предоставляет <ФИО>2 заемные денежные средства для приобретения квартиры, расположенной по адресу: <Адрес...>, и оплаты иных неотделимых улучшений, в размере <...> рубля.

При этом, заключение основного договора купли-продажи и подписание кредитного договора стороны согласовали на <Дата ...>, договор должен был быть заключен по средствам ООО «Центр недвижимости от Сбербанка».

Однако, основной договор купли-продажи в установленный сторонами срок заключен не был.

Истец указывает, что в первичном проекте договора купли-продажи стоимость объекта недвижимости определена в размере <...> рублей (п.д. 20), стоимость квартиры была определена в представленном размере по настоящию ответчика, с целью уменьшения налоговой нагрузки. Размер стоимости квартиры был рассчитан на основании ранее заключенного договора купли-продажи от <Дата ...>, заключенного между ответчиком <ФИО>3 и <ФИО>9

Ответчик, в свою очередь, не подтверждает доводы истца и указывает, что был готов заключить с истцом основной договор купли-продажи, однако, договор купли-продажи не был заключен между сторонами ввиду существенного изменения истцом стоимости объекта недвижимости, а также порядка расчётов.

Разрешая спор и удовлетворяя частично искимые требования, суд первой инстанции исходил из того, что <Дата ...> стороной истца был представлен ответчику основной договор купли-продажи (в редакции дополнительного соглашения), согласно которому стоимость квартиры составляет <...> рублей и соответствует условиям договора. Платежеспособность истца подтверждена представленными в материалы дела доказательствами, способ оплаты, с учетом приобретения имущества, в том числе за счёт кредитных денежных средств, условиям договора не противоречит. Суд первой инстанции пришел к выводу, что условия предварительного договора не были исполнены по вине ответчика <ФИО>3, который в одностороннем порядке уклонился от заключения основного договора купли-продажи и не возвратил истцу сумму задатка в двойном размере.

Однако, судебная коллегия не может согласиться в указанными выводами суда первой инстанции по следующим основаниям.

Материалами дела установлено, что согласно условиям предварительного договора купли-продажи квартиры, поименованного как договор задатка от <Дата ...>, стороны обязаны были заключить основной договор купли-продажи в срок до <Дата ...>.

Между тем, судебной коллегией установлено, что ответчику был предоставлен основной договор купли-продажи от <Дата ...> (п.д. 20-22), предложенные условия которого существенно отличаются от условий подписанного договора задатка, а дополнительное соглашение от <Дата ...> (п.д. 23-24) полностью меняет условия договора задатка и основного договора.

Принятие новых условий либо измененных в части это право ответчика, а не его обязанность и до подписания не имеют никакой юридической силы, в том числе для суда, а суд должен руководствоваться условиями подписанного договора задатка, поведением сторон, установить по чьей вине не состоялось подписание основного договора и были ли согласованы новые условия и было ли при этом получено согласие продавца на изменение первичных условий, чего судом первой инстанции сделано не было.

Как следует из разъяснений пункта 23 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 N 49 "О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора", в силу положений пункта 1 статьи 429 ГК РФ по предварительному договору стороны или одна из них обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ, об оказании услуг и т.п. (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором.

Согласно разъяснений пункта 43 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 N 49 "О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора", условия договора подлежат толкованию в системной взаимосвязи с основными началами гражданского законодательства, закрепленными в статье 1 ГК РФ, другими положениями ГК РФ, законов и иных актов, содержащих нормы гражданского права (статьи 3, 422 ГК РФ).

При толковании условий договора в силу абзаца первого статьи 431 ГК РФ судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений (буквальное толкование). Такое значение определяется с учетом их общепринятого употребления любым участником гражданского оборота,

действующим разумно и добросовестно (пункт 5 статьи 10, пункт 3 статьи 307 ГК РФ), если иное значение не следует из деловой практики сторон и иных обстоятельств дела.

Условия договора подлежат толкованию таким образом, чтобы не позволить какой-либо стороне договора извлекать преимущество из ее незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 ГК РФ). Толкование договора не должно приводить к такому пониманию условия договора, которое стороны с очевидностью не могли иметь в виду.

Значение условия договора устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом (абзац первый статьи 431 ГК РФ). Условия договора толкуются и рассматриваются судом в их системной связи и с учетом того, что они являются согласованными частями одного договора (системное толкование).

Толкование условий договора осуществляется с учетом цели договора и существа законодательного регулирования соответствующего вида обязательств.

Исходя из выводов суда первой инстанции, стороны не могли заключить основной договор купли-продажи на <...> рублей, как и договориться в договоре задатка, и им потребовалось заключить еще дополнительное соглашение, однако, суд первой инстанции не обосновывает обжалуемое в решении, зачем истцу и ответчику понадобилась такая сложная конструкция взаимоотношений, если ответчик пояснял, что был нацелен на договорённости, определенные в договоре задатка, и от них не отступал, делал все действия, чтобы его исполнить и пришел в банк в оговорённый день, а предложенные условия основного договора купли-продажи (в редакции дополнительного соглашения) существенно меняли условия договора задатка, а также вводили ПАО Сбербанк в заблуждение по условиям сделки истца и ответчика, связанными с ценой квартиры и порядком ее оплаты.

Так, дополнительным соглашением устанавливалась разница между согласованной ценой в подписанном договоре задатка - <...> рублей и ценой, указанной в не согласованном (не подписанном) договоре купли-продажи, - <...> рублей, за неотделимые улучшения, которых нет в квартире с черновой отделкой и тем более на такую значительную сумму <...> рубля. Обратного истец суду не доказал, тогда как в силу ст. 56 ГПК РФ бремя доказывания возлагается на истца.

Оплата по дополнительному соглашению, предложенному истцом ответчику, производилась целевым займом – денежными средствами в размере <...> рубля, которые должно быть выдать ПАО Сбербанк истцу на неотделимые улучшения и благоустройство приобретаемого объекта (квартиры) для личного пользования истцом, как пояснил представитель истца в суде первой инстанции. Таким образом, целевая выдача денежных средств банком на неотделимые улучшения – это ремонт и благоустройство квартиры с черновой отделкой для проживания в <Адрес...>.

Банк, заключая кредитный договор и договор залога (ипотеки), рассчитывает, что переданные целевые денежные средства пойдут именно на улучшение квартиры, повышение рыночной стоимости квартиры в итоге, а не на передачу их ответчику.

Таким образом, истец фактически принуждал ответчика тем самым ввести банк в заблуждение, предоставив основной договор купли-продажи квартиры с ценой <...> рублей вместо согласованной суммы покупки квартиры <...> рублей по договору задатка, и по целевому использованию целевых денежных средств <...> рубля не планировал делать ремонт для проживания, а планировал перечислить целевые денежные средства, выданные банком в сумме <...> рубля ответчику с изменением назначения платежа - на ремонт в счет оплаты квартиры ответчику за неотделимые улучшения, которых нет.

Как установлено и следует из материалов дела, дополнительное соглашение банку стороны не предоставляли, и банк, одобряя заявку истца на <...> рублей, исходил из условий проекта основного договора купли-продажи (не подписанного, не согласованного ответчиком), а случае если меняются условия кредитования, просил истца обратиться в банк и их пересогласовать (л.д. 188). При иных условиях банк бы не предоставил кредит (ипотеку) истцу, а если бы банку стало известно, что имеются иные договоренности между истцом и ответчиком, отказал истцу в кредите (ипотеке), а после заключения сделки и договора кредитования (ипотеки), имеет право досрочно потребовать возврат всех перечисленных денежных средств (за квартиру, за ее неотделимые улучшения).

Ответчик, чтобы не нарушать условия договора задатка, с целью исключения обмана по отношению к Банку, исходя из заниженной истцом в одностороннем порядке стоимости приобретаемого объекта недвижимости, с согласованной стоимости в договоре задатка в размере <...> рублей на <...> рублей, предложил истцу соглашение о расторжении договора задатка и возврате суммы задатка, в связи с тем, что стороны не пришли к единому мнению о содержании договора купли-продажи (л.д. 175), которое истцом не принято и не подписано.

В соответствии с правой позицией, изложенной в Определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 28.04.2022 N 305-ЭС21-21196(2) по делу N А41-70837/2017, квалифицирующими признаками подозрительной сделки являются ее направленность на причинение вреда имущественным интересам кредиторов, осведомленность другой стороны о противоправной цели сделки и фактическое причинение вреда в результате ее совершения.

Под злоупотреблением правом понимается поведение уполномоченного лица по осуществлению принадлежащего ему права, сопряжённое с нарушением установленных в ст. 10 Гражданского кодекса РФ пределов осуществления гражданских прав, осуществляемое с незаконной целью или незаконными средствами, нарушающее при этом права и законные интересы других лиц и причиняющее им вред или создающее для этого условия.

Под злоупотреблением субъективным правом следует понимать любые негативные последствия, явившиеся прямым или косвенным результатом осуществления субъективного права.

По своей правовой природе злоупотребление правом – это всегда нарушение требований закона, в связи с чем, злоупотребление правом, допущенное при совершении сделок, влечет недействительность этих сделок, как не соответствующих закону (ст. 10 и ст. 168 ГК РФ). Для установления наличия или отсутствия злоупотребления участниками гражданско-правовых отношений своими правами при совершении сделок необходимы исследование и оценка конкретных действия и поведения этих лиц с позиции возможных негативных последствий для этих отношений, для прав и законных интересов иных граждан и юридических лиц.

Соответственно, в подобных спорах суды обязаны проверить наличие или отсутствие следующих обстоятельств: цели совершения сделки, отличной от цели, обычно преследуемой при совершении соответствующего вида сделок; действий сторон по сделке, превышающих пределы дозволенного гражданском правом осуществления правомочий; негативных правовых последствий для участников сделки, для прав и законных интересов иных граждан и юридических лиц; иных обязательств у сторон по сделке, исполнению которых совершение сделки создает или создаст в будущем препятствия.

Между тем, судом первой инстанции в обжалуемом решении не дана оценка цели предложенных истцом изменений существенных условий сделки; негативным правовым последствиям для участников сделки; чем подтверждается вина ответчика.

В соответствии с п. 1 ст. 432 Гражданского кодекса Российской Федерации договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Таким образом, стороны стремились заключить основной договор купли-продажи недвижимого имущества через обязательное выполнение условий предварительного договора купли-продажи квартиры, поименованного как договор задатка.

Однако впоследствии истцом ответчику был предоставлен основной договор купли-продажи, предложенные условия которого существенно отличаются от условий подписанного договора задатка, а дополнительное соглашение полностью меняет условия договора задатка и основного договора, что является существенным нарушением условий договора.

В соответствии с требованиями и нормами Гражданского кодекса РФ граждане приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых, не противоречащих законодательству условий договора. Граждане по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права. В случае, когда закон ставит защиту гражданских прав в зависимость от того, осуществлялись ли эти права разумно и добросовестно, разумность действий и добросовестность участников гражданских правоотношений предполагается. Граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

Судебная коллегия считает, что заключение основного договора зависело от действий и выполнения обязательств по предварительному договору, поименованному как договор задатка, именно покупателем (истцом).

Обязательство по заключению основного договора купли-продажи было обеспечено задатком, о чем указано в договоре задатка.

Поскольку истец не выполнила обязательств по предварительному договору, поименованному как договор задатка, в одностороннем порядке изменила существенные условия договора задатка, связанные с ценой квартиры и порядком ее оплаты, которые не устроили ответчика, в связи с чем, не были им согласованы, так как ответчик был нацелен на договорённости, определенные в договоре задатка, и от них не отступал, выполнял все действия, чтобы его исполнить, следовательно, основной договор купли-продажи не был заключен по вине покупателя (истца по делу).

Пунктом 1.7. договора задатка предусмотрено, что в случае отказа от сделки покупателем сумма задатка в полном размере остается у продавца и возврату не подлежит.

В соответствии с пунктом 1 статьи 380 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 пункта 2 статьи 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.

Как следует из вышеперечисленных норм, основная цель задатка - предотвратить неисполнение сторонами договора обязательств по договору (статья 329 ГК Российской Федерации).

Кроме того, задаток служит доказательством заключения договора, а также способом платежа. При этом Гражданский кодекс Российской Федерации не исключает возможности обеспечения задатком обязательств по предварительному договору (статья 429 ГК Российской Федерации), предусматривающему определенные обязанности сторон по заключению в будущем основного договора, и применения при наличии к тому оснований (уклонение стороны от заключения основного договора) обеспечительной функции задатка, установленной пунктом 2 статьи 381 ГК Российской Федерации и выражающейся в потере задатка или его уплате в двойном размере стороной, ответственной за неисполнение договора.

Неисполнение обязательства по заключению основного договора купли-продажи недвижимого имущества обусловлено действиями покупателя (истца по делу) <ФИО>2, которая в одностороннем порядке изменила существенные условия договора, связанные с ценой квартиры и порядком ее оплаты.

При таких обстоятельствах, судебная коллегия приходит к выводу о том, что сделка по заключению основного договора купли-продажи не состоялась по вине покупателя.

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

Если за неисполнение договора ответственна сторона, давшая задаток, он остается у другой стороны (п. 2 ст. 381 ГК РФ).

При таких обстоятельствах, поскольку судебной коллегией достоверно установлено, что за неисполнение договора ответственна сторона покупателя, а именно истец <ФИО>2, давшая задаток, то он остается у стороны продавца – ответчика <ФИО>3, который был согласен на выполнение условий, определенных в договоре задатка, при этом, от них не отступал, а, следовательно, в силу п. 2 ст. 381 Гражданского кодекса Российской Федерации возврату не подлежит.

Указанные обстоятельства не были учтены судом первой инстанции при принятии обжалуемого решения.

С учетом изложенного, у суда первой инстанции не было законных оснований для взыскания с ответчика суммы задатка в двойном размере, процентов за пользование чужими денежными средствами и судебных расходов.

Суд первой инстанции изложенные, значимые для дела обстоятельства не учел, в связи с чем, вынес неправильное решение, которое по основаниям ч. 1 ст. 330 ГПК РФ подлежит отмене.

Согласно п. 2 ст. 328 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации по результатам рассмотрения апелляционной жалобы, представления, суд апелляционной инстанции вправе отменить или изменить решение суда первой инстанции полностью или в части и принять по делу новое решение.

Так как при рассмотрении дела, судом первой инстанции неправильно определены обстоятельства, имеющие значение для дела, судебная коллегия считает решение Центрального районного суда города Сочи Краснодарского края от 16 мая 2022 года подлежащим отмене.

Отменяя решение суда первой инстанции, судебная коллегия, исходя из полноты и достаточности собранных по делу доказательств, подтверждающих обстоятельства, имеющие значение для дела, выносит новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований <ФИО>2 к <ФИО>3 о взыскании задатка в двойном размере, расходов по оплате отчета об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, процентов за пользование чужими денежными средствами и компенсации морального вреда.

На основании изложенного и руководствуясь ст. ст. 328-330 ГПК РФ, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Центрального районного суда города Сочи Краснодарского края от 16 мая 2022 года – отменить.

Принять по делу новое решение, которым отказать в удовлетворении исковых требований <ФИО>2 к <ФИО>3 о взыскании задатка в двойном размере, расходов по оплате отчета об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, процентов за пользование чужими денежными средствами и компенсации морального вреда.

Апелляционное определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в Четвертый кассационный суд общей юрисдикции в течение трех месяцев.

Председательствующий А.А. Губарева

Судьи: А.В. Кудинов

А.В. Рыбина

Мотивированное апелляционное определение изготовлено 03 октября 2022 года.