

2-\*\*\*/2-2008

КОПИЯ

161

РЕШЕНИЕ  
Именем Российской Федерации

19 ноября 2008 года

Ленинский районный суд г. Курска в составе:

председательствующего судьи Журавлевой Л.К.,

при секретаре Машошине В.Ю.,

с участием истца \*

представителя истца Малиновского Д.Н.,

ответчика \*

представителя ответчика \*

представителя третьего лица \*

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску \* о взыскании денежной суммы,

УСТАНОВИЛ:

\* обратился в суд с иском, в котором просит взыскать с \* 100000 рублей, переданных им ответчику по предварительному договору купли-продажи от 07.08.2008г. и 10000 рублей убытков, вызванных проведением оценки недвижимого имущества, предоставляемого в залог. Также просит взыскать понесенные им судебные расходы.

В обоснование заявленного требования истец указал, что между ним и ответчиком 07.08.2008г. был заключен предварительный договор купли-продажи, согласно которому стороны обязались заключить в срок до 03.10.2008г. основной договор купли-продажи недостроенного дома и земельного участка, расположенных по адресу: г. Курск, ул. \*

\* Одновременно с указанным договором сторонами было заключено соглашение о задатке, в соответствии с которым 100000 рублей были переданы в счет причитающейся оплаты по договору купли-продажи вышеизложенных объектов недвижимости. В иске указано, что факт передачи 100000 рублей подтверждается распиской к предварительному договору.. Для приобретения указанной недвижимости истец вынужден был обратиться в МДМ Банк для получения заемных средств. При этом для получения кредита он вынужден был произвести оценку рыночной стоимости приобретаемой им недвижимости, которая должна была быть предоставлена Банку в залог. На указанную оценку ему пришлось потратить 10000 рублей.

В иске указано, что в нарушение п.2.1.1 предварительного договора ответчик к установленному в предварительном договоре сроку заключения основного договора- к 03.10.2008г. документов, подтверждающих принадлежность ей на праве собственности продаваемых объектов недвижимости ( земельного участка и недостроенного жилого дома ) не представила, что исключало возможность заключения основного договора в установленный в предварительном договоре срок. Указанное в предварительном договоре свидетельство о государственной регистрации права собственности серии 46 АГ № 078389, подтверждает право собственности истца на старый дом, площадью 26,8 кв.м, которого фактически не существует.

В связи с неисполнением ответчиком принятых им на себя обязательств по предварительному договору от 07.08.2008г. предоставить правоустанавливающие документы на продаваемые истцу недостроенный жилой

дом и земельный участок, истец обращался к ответчику с предложениями о возврате полученных от истца 100000 рублей. В связи с оставлением указанных обращений без ответа, просит взыскать с ответчика 100000 рублей, переданных ответчику в счет оплаты по договору купли-продажи и 10000 рублей убытков, вызванных необходимостью оценки объектов недвижимости.

В судебном заседании истец и его представитель по доверенности Малиновский Д.Н. заявленное требование в части взыскания 100000 рублей поддержали по изложенным в иске основаниям, в части требования о взыскании убытков на сумму 10000 рублей- заявили отказ, на основании которого судом вынесено определение о прекращении производства по делу в указанной части.

Ответчик \* \* \* \* \* и ее представитель по ордеру адвокат \* \* \* \* \* иск не признали и пояснили, что от заключения основного договора ответчик не уклонялась, считала, что отсутствие у нее документов, подтверждающих регистрацию ее права собственности на передаваемые по предварительному договору объекты недвижимости, не является препятствием к оформлению основного договора купли-продажи, поскольку не исключала возможность одновременной регистрации своего права и перехода права от ответчика к истцу по договору купли-продажи.

Представитель Управления Федеральной регистрационной службы России по Курской области, привлеченный к участию в деле в качестве третьего лица, по доверенности \* \* \* \* \* подтвердил недопустимость одновременной регистрации права собственности продавца и перехода этого права по сделке купли-продажи. Пояснил, что для сдачи документов на регистрацию сделки купли-продажи и перехода права от продавца к покупателю необходимо сначала получить свидетельство о государственной регистрации права собственности продавца.

Выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав представленные суду доказательства, суд приходит к выводу об отсутствии оснований к отказу в иске. При этом суд исходит из следующего.

Судом установлено, что истцом по предварительному договору купли-продажи недостроенного жилого дома и земельного участка, расположенных по ул. \* \* \* \* \* было передано ответчику 100000 рублей в счет оплаты указанных объектов недвижимости, которые истец намеревался приобрести на основании основного договора купли-продажи, заключение которого должно было иметь место в срок до 03.10.2008г, но не состоялось, поскольку к указанному сроку ответчик не представил документов о регистрации его права собственности на продаваемые объекты недвижимости- земельный участок и недостроенный жилой дом №\* по ул. \* \* \* \* \* Курска. Доказательств, подтверждающих обратное ответчиком суду не представлено. При этом отсутствия государственной регистрации своего права собственности ответчик не оспаривала. Довод стороны ответчика о том, что 07.11.2008г. документы сданы на регистрацию права, нельзя признать значимым, поскольку к указанному в предварительном договоре сроку -03.10.2008г. документы, подтверждающие право собственности, у продавца отсутствовали. Поскольку в соответствии с п.2 ст.8 ГК РФ права на имущество, подлежащее государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав, а в соответствии со ст. 131 ГК РФ, государственной регистрации подлежит право собственности на недвижимые вещи, право собственности продавца на земельный участок и недостроенный дом без его государственной регистрации нельзя считать возникшим. Довод ответчика о

2  
69

том, что она рассчитывала на одновременную регистрацию своего права собственности и перехода права собственности от нее к истцу по договору купли-продажи, суд не может признать значимым, поскольку он не изменяет установленного законом момента возникновения права собственности на недвижимость, а для сдачи документов на государственную регистрацию сделки купли-продажи необходимо наличие уже имеющейся государственной регистрации прав на недвижимость продавца. При таких обстоятельства суд приходит к выводу о невозможности заключения основного договора купли продажи к указанному в предварительном договоре сроку.

Пункт.1 ст. 381 ГК РФ предусматривает необходимость возвращения задатка при прекращении обязательства в отсутствие вины сторон данного обязательства. Более того, несмотря на то, что в предварительном договоре купли-продажи указано, что данная сумма передается в качестве задатка, ее нельзя признать задатком, поскольку она обеспечивала не основной договор купли-продажи, а предварительный договор. В соответствии с п.3 ст. 380 ГК РФ в случае сомнения в отношении того, является ли сумма, уплаченная в счет причитающихся со стороны по договору платежей, задатком, эта сумма считается уплаченной в качестве аванса, если не доказано иное. Поскольку по истечении указанного в предварительном договоре срока основной договор заключен не был, переданная в счет оплаты по договору купли-продажи сумма аванса в размере 100000 рублей подлежит возврату в силу ст. 1102 ГК РФ, согласно которой, лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество за счет другого лица, обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество, за исключением случаев, предусмотренных ст. 1109 ГК РФ. Сохранение продавцом полученной им в счет оплаты продаваемых объектов недвижимости денежной суммы без передачи права собственности на эти объекты покупателю явилось бы неосновательным обогащением продавца. Поскольку данные правоотношения ст.1109 ГК РФ не охватываются, оснований к отказу в иске у суда не имеется.

В соответствии со ст.98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение, суд присуждает с другой стороны все присужденные по делу судебные расходы.. Согласно ст. 100 ГПК РФ расходы на оплату услуг представителя взыскиваются в разумных пределах. С учетом указанных норм права с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы по уплате государственной пошлины в сумме 2700 рублей и расходы по оплате услуг представителя в сумме \* \* \* рублей, а всего с ответчика в пользу истца подлежит взысканию 107700 рублей.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд  
РЕШИЛ:

Иск \* \* \* \* \* удовлетворить.

Взыскать с \* \* \* \* \* в пользу \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* 107700 рублей.

Решение может быть обжаловано в Курский областной суд через Ленинский районный суд г. Курска в течение 10 дней со дня его принятия в окончательной форме.

