

№ 33-2042/2022

№ 05-01-2(1)-2019/2021

## АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

17 марта 2022 года

г. Оренбург

Судебная коллегия по гражданским делам Оренбургского областного суда в составе:

председательствующего судьи Коваленко А.И.,

судей областного суда Каменцовой Н.В. и Судак О.Н.,

при секретаре Лоблевской Н.В.,

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Ж-ой Айгуль Амангельдыевны к Р-ой Наталье Ивановне о взыскании денежных средств, по апелляционной жалобе Р-ой Натальи Ивановны на решение Бузулукского районного суда Оренбургской области от 15 декабря 2021 года, которым исковые требования удовлетворены.

Заслушав доклад судьи Коваленко А.И., пояснения представителя ответчика – Дикаревой Н.В. и третьего лица Кулакова П.М., просивших об удовлетворении апелляционной жалобы, судебная коллегия

у с т а н о в и л а:

Ж-а А.А. обратилась в суд с иском к Р-ой Н.И. о взыскании денежных средств. В обоснование заявленных исковых требований указала, что (дата) по видеосвязи ей было предложено осмотреть жилой дом по адресу: (адрес), (адрес) (адрес) для последующей покупки. В телефонном разговоре продавец Р-а Н.И. уверила ее, что жилой дом соответствует всем параметрам и требованиям; правоустанавливающая и техническая документация на земельный участок, жилой дом и коммуникации у неё имеются; дом оснащён необходимыми для проживания коммуникациями, имеется подключение к центральному электроснабжению с отпуском мощности 15 кВт, есть вода, газоснабжение документально оформлено, линия присоединения проходит по границе участка. (дата) истец заключила с Р-ой Н.И. предварительный договор купли-продажи и соглашение о задатке, перевела на банковский счёт продавца задаток в сумме 300.000 рублей. По предварительному договору продавец обязался продать, а покупатель приобрести в собственность жилой дом с кадастровым номером 23:49:0201003:3004, площадью 225,8 кв.м., земельный участок с кадастровым номером №, площадью 400 кв.м., по адресу: (адрес), Центральный внутригородской район, с/т «Бриз» (адрес)А. Стороны договорились, что основной договор будет заключен не позднее (дата). По условиям договора покупатель на момент заключения предварительного договора визуально ознакомился с техническим состоянием жилого дома, но если в дальнейшем покупатель обнаружит качественные недостатки предмета договора (земельного участка, жилого дома), о которых продавец знал и не мог не знать, но не предупредил об этом покупателя, то наступают последствия, предусмотренные ст. 475 Гражданского кодекса Российской Федерации. (дата) истец в присутствии представителя Р-ой Н.И. - А. лично осмотрела дом и участок, убедилась в наличии линии электропередач, проведённой к столбу, расположенному на продаваемом участке, электрического счётчика №г. «Меркурий 201.7», водяной скважины, газопровода, проведённого по границе участка, локальной очистительной системы. Однако, (дата) из переписки с А. выяснилось, что к газопроводу, проведённому вдоль границы продаваемого

участка, подсоединиться невозможно, так как этот газопровод является собственностью физического лица, а не газораспределительной организации, для обеспечения продаваемого дома газоснабжением необходимо в кратчайшие сроки произвести работы по монтажу газопровода, установке газового оборудования и прибора учёта. В противном случае, со слов А., Горгаз начислит штрафные санкции. Предоставленные продавцом «Технические условия на подключение к газораспределительным сетям», выданные на срок до (дата), оказались не согласованными, проект отсутствовал, данные работы продавец планировал возложить на покупателя, что повлекло бы для неё значительные денежные расходы и временные затраты по получению новых технических условий и их согласованию, подготовке и согласованию проекта и затраты на работы по монтажу газопровода, объём которых предварительно невозможно оценить. Также в телефонном разговоре А. известил её о необходимости встретиться с соседями по участку для обсуждения вопроса об узаконении подъездной дороги к дому, что было для неё полной неожиданностью, так как предварительно продавец Р-а Н.И. об этом не говорила. (дата) при встрече с соседями было установлено, что подъезд к жилому дому осуществляется по территории соседнего участка, и с собственником участка необходимо согласовать вопрос по установлению частного сервитута для возможности беспрепятственного подъезда к дому, что потребует дополнительных финансовых затрат. Кроме того, по сообщению соседей было установлено, что электрические провода и электросчётчик №г. «Меркурий 201.7» принадлежат соседям, а электроснабжение продаваемого дома осуществляется нелегально от соседского дома без согласования с энергоснабжающей организацией. В этот же день, (после дождя), на бетонной конструкции перекрытия гаража обнаружилось большое скопление воды, которая также затекала в помещение дома. Вместе с этим, снаружи здания на защитной отмостке образовалась чаша со скоплением дождевой воды, что вызывает риск образования плесени и разрушения стен дома. В связи с выявлением указанных недостатков технического и санитарного состояния жилого дома (дата) она направила ответчику Предложение о расторжении Предварительного договора купли-продажи и Соглашения о задатке с возвратом задатка в сумме 300.000 рублей. (дата) Р-а Н.И. заявила, что не считает перечисленные недостатки уважительными причинами для отмены исполнения предварительного договора купли-продажи недвижимого имущества с задатком и соглашения о задатке от (дата) и просит заключить договор купли-продажи на оговоренных ранее условиях не позднее (дата), уверяя, что документы, необходимые для оформления договора купли-продажи недвижимости, ею подготовлены. По требованию истца Р-а Н.И. направила фотографии документов, значительная часть которых не имела отношения к объектам недвижимости, по которым был заключен предварительный договор. Причину некорректности оформления документов продавец никак не объясняла. Продавец, действовала недобросовестно, с намерением сорвать сделку купли-продажи, предоставляя недостоверные сведения, документы, не относящиеся к продаваемым объектам. Представленный продавцом «паспорт на скважину» носит признаки фиктивности, так как не содержит требуемых по законодательству реквизитов. Изучив Уведомление о планируемом строительстве объекта ИЖС параметрам допустимости размещения объекта ИЖС на земельном участке, истец обнаружила факт нарушения минимальных отступов от границ земельного участка, превышения нормы максимальной площади застройки земельного участка, составляющей 50% участка, нарушения нормы минимального озеленения участка, нарушение требования до начала строительства индивидуального жилого дома обеспечить подключение к централизованным системам водоснабжения и канализации. По объекту разрешительная документация на строительство жилого дома ответчиком не была предоставлена. (дата) продавцу была направлена досудебная претензия, в ответе на которую Р-а Н.И. отказалась от возврата суммы задатка. Вследствие наличия существенных недостатков

объектов недвижимости основной договор заключен не был. Обязательства сторон, предусмотренные предварительным договором, прекратились, поскольку договор купли-продажи не был заключен в установленный срок. Истец просила суд признать действия Р-ой Н.И. недобросовестными. Взыскать с Р-ой Н.И. в пользу Ж-ой А.А. денежные средства в сумме 300 000 рублей.

В судебном заседании, проведенном посредством видеоконференцсвязи с Новотроицким районным судом Оренбургской области, истец Ж-а А.А. и ее представитель Лисовская Е.М. исковые требования поддержали.

Ответчик Р-а Н.И. иск не признала, просила суд отказать Ж-ой А.А. в удовлетворении исковых требований.

Третье лицо Кулаков П.М. полагал, что исковые требования Ж-ой А.А. не подлежат удовлетворению.

Решением Бузулукского районного суда Оренбургской области от 15 декабря 2021 года исковые требования удовлетворены. Суд постановил: взыскать с Р-ой Н.И. в пользу Ж-ой А.А. 300 000 рублей и расходы по уплате госпошлины в сумме 6200 рублей.

В апелляционной жалобе Р-а Н.И. просит решение суда отменить, принять по делу новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований.

Изучив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, проверив законность и обоснованность решения суда, судебная коллегия приходит к следующему.

В силу 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 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.

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 п. 6 статьи 429 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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 случаях, если сторона, заключившая предварительный договор, уклоняется от заключения основного договора, применяются положения, предусмотренные пунктом 4 статьи 445 настоящего Кодекса. Требование о понуждении к заключению основного договора может быть заявлено в течение шести месяцев с момента неисполнения обязательства по заключению договора.

Из материалов дела следует, что (дата) Р-а Н.И. и Ж-а А.А. заключили предварительный договор купли-продажи и соглашение о задатке в сумме 300 000 рублей.

По предварительному договору продавец обязался продать, а покупатель приобрести в собственность жилой дом с кадастровым номером № площадью \*\*\* и земельный участок с кадастровым номером №, площадью 400 кв.м., по адресу: (адрес), (адрес)

Согласно пункту 1.3 предварительного договора настоящий договор заключается с целью юридического закрепления намерений сторон и регламентации их взаимоотношений в период подготовки к заключению основного договора купли-продажи. Стороны приняли на себя обязательство по заключению договора купли-продажи и подачи документов на государственную регистрацию перехода права собственности в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в срок, не позднее (дата).

По условиям предварительного договора продавец обязался предоставить необходимые документы для государственной регистрации основного договора купли-продажи и перехода права собственности (п. 3.1.2 предварительного договора), покупатель обязался своевременно оплатить стоимость объектов в порядке, предусмотренном разделом 5 настоящего договора.

Стороны подтверждают взятые на себя обязательства, достоверность указанных в договоре сведений, законность представленных документов (п.4.1 договора). На момент подписания настоящего договора покупатель ознакомлен и удовлетворен техническим состоянием приобретаемого объекта, установленным путем внутреннего визуального осмотра, претензий не имеет, то есть помещение не имеет видимых технических (строительных) недостатков. Если в дальнейшем покупатель обнаружит качественные недостатки приобретаемого объекта, о которых продавец знал или не мог не знать, но не предупредил о них покупателя, то наступают последствия, предусмотренные ст.475 ГК Российской Федерации.

В соответствии с п. 5.1, п. 5.2 предварительного договора стороны определили стоимость объектов в сумме 33000000 рублей. В доказательство намерения заключить договор купли-продажи недвижимого имущества и в счет оплаты за объекты покупатель переводит продавцу в качестве задатка 300 000 рублей в день подписания предварительного договора на лицевой счет продавца.

Одним из способов исполнения обязательств согласно пункту 1 статьи 329 ГК Российской Федерации является задаток, которым в силу пункта 1 статьи 380 ГК Российской Федерации является 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.

Согласно п. 1.1 заключенного сторонами соглашения о задатке от (дата) покупатель передал, а продавец получил задаток в размере 300000 рублей за продаваемые объекты недвижимости.

Сумма, оговоренная в п. 1.1. настоящего соглашения, передается покупателем продавцу в счет причитающегося платежа за указанный объект недвижимости общей стоимостью 33 000 000 рублей и включается в сумму оплаты объекта недвижимости покупателем по договору купли-продажи с продавцом (п. 1.2 соглашения).

Согласно истории операции по дебетовой карте Ж-а А.А. (дата) перечислила Р-ой Н.И. задаток в размере 300 000 рублей, за продаваемые объекты недвижимости: дом и земельный участок.

В соответствии с п. 5.3. предварительного договора и п. 2.2. соглашения о задатке от (дата) в случае отказа покупателя от покупки указанного объекта недвижимости (неисполнение действия по вине покупателя) задаток возврату не подлежит и остается у продавца.

В соответствии с п. 5.3 предварительного договора и п. 2.4 соглашения о задатке, в случае отказа продавца от продажи указанного объекта недвижимости (неисполнение действия по вине продавца), он выплачивает покупателю двойную сумму задатка, оговоренную в п. 1.1. настоящего соглашения, то есть задаток подлежит возврату в двойном размере.

(дата) истец прилетела в Сочи для осмотра объектов недвижимости и ознакомления с правоустанавливающими документами.

(дата) Ж-а А.А. отправила Р-ой Н.И. предложение о расторжении предварительного договора купли-продажи недвижимого имущества и соглашения о задатке от (дата), в котором указала, что после подписания предварительного договора купли-продажи, соглашения о задатке и перечисления задатка на счет Р-ой Н.И. при более детальном осмотре дома и подробном изучении систем коммуникаций объекта недвижимости было обнаружено следующее: дом не подключен к электрическим сетям энергоснабжающей организации, существует лишь присоединение к электросети соседнего участка, в то время как при первичном осмотре продавцом было заявлено, что существует присоединение к центральной электрической сети с отпуском мощности 15 кВт, что являлось существенным условием приобретения данного объекта недвижимости. В бетонной стяжке строения образована «чаша», в которой собирается дождевая вода (чего ранее не наблюдалось, т.к. непосредственно перед первичным осмотром дома осадков не выпадало), которая проникает по швам конструкции перекрытия внутрь строения, что может вызвать существенное ухудшение качества постройки. После дождя обнаружилась «чаша» в отмостке дома, вследствие чего застаивается дождевая вода у стен дома, что вызывает риск образования плесени и разрушения стен. Подъездная дорога к воротам дома по факту расположена на части соседнего участка. При решении собственника этого участка о запрете использования этой земли в качестве подъездного пути, подъезд к дому будет ограничен. Перечисленные недостатки, по мнению Ж-ой А.А. являются существенными, так как требуют значительных финансовых затрат, физических и моральных усилий. Кроме того, проблема подключения указанного дома к центральным электрическим сетям энергоснабжающей организации с мощностью 15 кВт является неустранимой. Ж-а А.А. вместе с предложением расторгнуть предварительный договор просила Р-у Н.И. вернуть задаток в сумме 300000 рублей.

Р-а Н.И. с предложением расторгнуть предварительный договор не согласилась, просила заключить договор купли-продажи на оговоренных условиях не позднее (дата).

(дата) Ж-а А.А. направила Р-ой Н.И. письмо, в котором подтвердила намерение купить жилой дом и земельный участок по адресу: (адрес) (адрес), указав, что у неё возник ряд вопросов: по изменению адреса, подключения электроэнергии, законности бурения скважины, подъездной дороги к дому, ответы на которые она не получает. Предложила продлить срок действия предварительного договора и рассмотреть дополнительные условия приобретения недвижимости, при которых будут устранены все выявленные недостатки и внесены взаимовыгодные поправки.

(дата) Р-а Н.И. в свою очередь направила Ж-ой А.А. письмо с подтверждением намерения по исполнению предварительного договора купли-продажи и заключении основного договора купли-продажи, указала, что документы, необходимые для заключения договора, подготовлены, недостатки, на которые Ж-а А.А. указывает в письме от (дата) не существенны и не являются основанием для неисполнения обязательств по заключению основного договора купли-продажи, просила обеспечить перечисление денежных средств в сумме 32700000 рублей на расчетный счет продавца в срок до 9 часов (дата) для

подтверждения полной оплаты перед оформлением договора купли-продажи. В приложении значился договор купли-продажи и акт приема-передачи на 4 листах.

В обоснование исковых требований истец указывала на то, что фактически технические характеристики дома не соответствуют правоустанавливающим документам, вся документация на дом и земельный участок была предоставлена ей уже после подписания предварительного договора.

За ответчиком зарегистрировано право собственности на жилой дом с кадастровым номером № по адресу: (адрес). площадью \*\*\* Фактически же на земельном участке с кадастровым номером № располагается жилой дом со встроенным гаражом, что значительно увеличивает площадь жилого дома. Право собственности на часть жилого дома - встроенный гараж не зарегистрировано.

Из технических документов, разрешающих строительство объекта недвижимости, а так же уведомления, следует, что на земельном участке, площадью 400 кв.м. разрешается строительство зданий, сооружений (существующих и тех которые будут построены) общей площадью застройки не более 240 кв.м.

Ответчиком был построен объект недвижимости площадью более 240 кв.м., для возможности регистрации права в упрощенном порядке ответчик умышленно не указала реальную площадь объекта, указала только площадь дома \*\*\* без учета встроенного гаража.

В соответствии с уведомлением о планируемом строительстве, в котором указано, что при строительстве индивидуального жилого дома или садового дома необходимо обеспечить подключение к центральным системам водоснабжения и канализации, ответчиком вместо подключения дома к центральному водоснабжению были проведены работы по бурению на территории участка скважины.

Кроме того, на момент заключения договора технические условия на подключение жилого дома к электрическим сетям ответчиком предоставлены не были.

(дата) Р-а Н.И. в лице представителя А. обратилась с заявлением к председателю \*\*\* с просьбой рассмотреть вопрос подключения её дома по адресу (адрес) электросетям потребность 15 кВт 380 вт.

ПАО «ТНС энерго Кубань» в лице Сочинского филиала сообщает, что между ПАО «ТНС энерго Кубань» и Р-ой Н.И. по адресу (адрес), (адрес) договорные отношения отсутствуют. Прибор учета марки Меркурий 201.7, заводской № в расчетах за потребленную электроэнергию не числится.

Из письма Краснодарского филиала ФБУ «ТФГИ по Южному федеральному округу» следует, что по адресу (адрес) кадастровый номер участка № в фондах отсутствует информация по скважине: паспорт скважины, буровая карточка скважины. Ранее скважина не лицензировалась.

Р-а Н.И. после заключения предварительного договора купли-продажи представила Ж-ой А.А. технические условия на подключение объекта капитального строительства к сети газораспределения, разработанные АО «Газпром распределение Краснодар» от (дата) по адресу: (адрес) срок действия настоящих ТУ составлял 8 месяцев со дня заключения договора подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сети газораспределения. Однако документов, подтверждающих заключение договора подключения (технологического присоединения) не представлено.

Р-а Н.И. также представила Ж-ой А.А. технический план здания, расположенного по адресу: (адрес) с технической характеристикой указанного объекта, выполненный кадастровым инженером на основании договора от (дата), в котором имеется описание местоположения машиноместа. В декларации об объекте недвижимости Р-ой Н.И. сведения о наличии машиноместа отсутствуют.

Из материалов дела следует, что (дата) Ж-а А.А. направила Р-ой Н.И. претензию, ссылаясь на выявленные существенные качественные недостатки объекта продажи: отсутствие законного подсоединения к сетям электроснабжения, отсутствие надлежащей технической документации на скважину, отказалась от заключения основного договора и потребовала возврата оплаченной суммы задатка в размере 600000 рублей.

В ответ на указанную претензию Р-а Н.И. сообщила, что считает ее безосновательной, направленной на нарушение условий предварительного договора. Договор электроснабжения был представлен представителю покупателя Ц. (дата). Предоставление каких-либо документов по подключению к газоснабжению или на скважину входит в условия предварительного договора. Указывает, что покупатель от выполнения условий договора уклоняется по причине отсутствия у неё денежных средств, в связи с чем задаток остается у продавца.

Возражая против предъявленных исковых требований ответчиком представлены следующие доказательства: договор на подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сети газораспределения от (дата) по адресу: (адрес) между Р-ой Н.И. и АО «Газпром газораспределение Краснодар» и Технические условия на подключение объекта капитального строительства к сети газораспределения. Исходя из технических условий на подключение жилого дома к сети газораспределения следует, что технические условия выданы (дата) сроком на 8 месяцев, то есть до (дата). По данным техническим условиям необходимо было разработать проект, после чего обратиться в Газпром для уточнения расположения газопровода, диаметре и материале труб. Акт приема-сдачи выполненных работ со сроком их завершения ответчиком в суд не представлен. Акт о готовности сетей газопотребления и газоиспользующего оборудования, акт о подключении, акт разграничения эксплуатационной ответственности, акт разграничения имущественной принадлежности сторон не имеют дат их составления, необходимые реквизиты не заполнены.

Расчет баланса водопотребления и водоотведения № от (дата) жилого дома по адресу: (адрес) (адрес), заказчик Р-а Н.И., заявление Р-ой Н.И. о расчете от (дата), заявление Р-ой Н.И. на имя директора МУП (адрес) «Водоканал» на заключение договора о подключении к сетям водоснабжения.

Акт от (дата) на бурение скважины 46 пог.м. ИП П., заказчик Р-а Н.И., адрес: (адрес) (адрес) и паспорт на скважину.

Анализируя представленные документы, суд указал, что они не содержат необходимых сведений. Так, паспорт на скважину не содержит требуемых реквизитов: наименования организации, осуществившей бурение скважины, её печати, адрес местонахождения. В паспорте указана глубина 31 м., в то время как в акте глубина 46 м. Законность бурения скважины ответчиком не доказана.

Счет на оплату за технологическое присоединение 949474 плательщика Р-ой Н.И. и чек-ордер на сумму 550 рублей за технологическое присоединение ПАО «Россети Кубань» филиал Сочинские электросети, свидетельствует о том, что электроснабжение дома было

произведено только в августе 2021 года, то есть после истечения срока предварительного договора купли-продажи.

Договор электроснабжения от (дата) между Р-ой Н.И. и СНТ «Железнодорожник» на электроснабжение (адрес). Дата предоставления коммунальной услуги (дата).

Между тем, судом установлено, что СНТ «Железнодорожник» не является гарантирующим поставщиком электроэнергии. Для подключения к электросетевому хозяйству садового товарищества, необходимо получить согласие всех садоводов, подать заявку на подключение председателю товарищества, получить у сетевой организации технические условия, заключить договор на подключение, составить и подписать с сетевой организацией акт разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности, но сам договор на поставку энергии заключается с гарантирующим поставщиком. Правила подключения садовых товариществ утверждены Постановлением Правительства РФ №861 от 27.12.2004 года. Р-а Н.И. могла заключить с садовым товариществом только договор на пользование инфраструктурой товарищества - электросети, только с согласия общего собрания садоводов.

Как следует из материалов дела, основной договор в предусмотренный сторонами срок до (дата) заключен не был.

Судом также установлено, что (дата) Р-а Н.И. заключила договор купли-продажи указанных объектов недвижимости с К. По соглашению сторон земельный участок и жилой дом по адресу: РФ, (адрес) (адрес), Центральный внутригородской район (адрес) проданы за 10 000 000 рублей. Оставшаяся часть кредитных средств 18750000 рублей представляется покупателю ПАО Сбербанк по кредитному договору на неотделимые улучшения недвижимого имущества.

Пунктом 2 статьи 381 ГК Российской Федерации определено, что 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.

Давая оценку собранным по делу доказательствам, суд пришел к выводу о том, что требования о возврате задатка в размере 300 000 рублей заявлены обоснованно.

Судом установлено, что причиной незаключения основного договора купли-продажи объектов недвижимости в установленные предварительным договором сроки явилось то обстоятельство, что в нарушение пункта 4.1 предварительного договора продавец не подтвердил достоверность сведений, указанных в договоре, соответствие предоставленных документов продаваемому объекту. Ответчик также не представила доказательств, что с момента заключения предварительного договора и до окончания его действия покупателю были предоставлены документы, подтверждающие наличие на продаваемом объекте коммуникаций газоснабжения, водоснабжения, электроснабжения.

Кроме того, в нарушение пункта 4.3 предварительного договора технические характеристики дома, содержащиеся в ЕГРН, не соответствовали фактическим техническим характеристикам дома, поскольку из-за встроенного гаража, дом имеет значительно большую площадь, дом не соответствует требованиям, указанным в уведомлении о строительстве. Отсутствие надлежащего оформления встроенного гаража является качественным недостатком, о котором ответчик не сообщила при заключении предварительного договора.

Указанный в предварительном договоре жилой дом не отвечал признакам жилого дома, поскольку отсутствовало подключение дома к коммуникациям, которые позволили без



несоразмерных расходов, существенных затрат времени и средств вселиться в дом и проживать в нем.

Вина истца в уклонении в заключении основного договора не подтверждена, ее действия являются добросовестными и свидетельствовали о намерении приобрести жилой дом и земельный участок, истец принимала меры для продления срока действия предварительного договора и урегулирования возникших разногласий.

Ответчик Р-а Н.И. настаивала на заключении сделки, однако не представила необходимые для заключения договора купли-продажи, надлежаще оформленные документы, касающиеся технических характеристик дома, его коммуникаций.

Судебная коллегия соглашается с выводом суда первой инстанции о том, что с момента заключения предварительного договора, ни одна из сторон предварительного договора не выразила готовности заключить основной договор в установленный срок, договор купли-продажи жилого дома и земельного участка не заключен, невозможность заключения основного договора вызвана утратой интереса сторон к заключению основного договора.

Поскольку ни одна из сторон не проявила активных действий для заключения основного договора, что указывает на обоюдную утрату заинтересованности сторон в его заключении, суд пришел к выводу о том, что спорные правоотношения следует считать связанными с последствиями прекращения обязательства, и обоснованно взыскал с ответчика в пользу истца неосновательное обогащение в сумме 300 000 рублей.

В соответствии с ч. 1 ст. 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации с ответчика в пользу истца судом также взысканы расходы по оплате государственной пошлины в размере 6200 рублей.

Доводы апелляционной жалобы Р-ой Н.И. об отсутствии вины продавца в незаключении основного договора купли-продажи, так как она добросовестно пыталась продать свое имущество, предпринимала меры по обращению в ПАО «ТНС энерго Кубань» с заявлением о подключении к оборудованию, подключении к сетям водоснабжения, указав, что регистрации скважины для личных целей не требовалось, - судебной коллегией отклоняются, так как все необходимые для заключения договора купли-продажи надлежаще оформленные документы, касающиеся технической характеристики дома, его коммуникаций ответчиком истцу не представлены. Доказательств незаключения основного договора купли-продажи в результате виновных действий покупателя, ответчиком представлено не было.

При таких обстоятельствах решение суда является законным и обоснованным, соответствует требованиям ст. 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, основания к отмене решения суда, установленные ст. 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации отсутствуют.

Руководствуясь ст. ст. 328 – 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

о п р е д е л и л а:

решение Бузулукского районного суда Оренбургской области от 15 декабря 2021 года оставить без изменения, апелляционную жалобу Р-ой Натальи Ивановны – без удовлетворения.

Председательствующий: