

Гражданское дело № 2-272/2022

УИД: 05RS0№-91

## РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

<адрес>

30 марта 2022 года

Избербашский городской суд Республики Дагестан в составе:

председательствующего судьи Нурбагандова Н.М.,

при секретаре Абакаровой О.И.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску представителя Джапарова Магомедрасула Магомедкамиловича по доверенности Гаммаева Р.Г. к Адаеву Рашиду Абдулвагабовичу о признании основным договором купли-продажи квартиры предварительного договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ и признании права собственности на квартиру,

### УСТАНОВИЛ:

Джапаров М.М. обратился в Избербашский городской суд РД в лице своего представителя Гаммаева Р.Г. с исковым заявлением к Адаеву Р.А. о признании основным договором купли-продажи квартиры предварительного договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ и признании права собственности на квартиру, в обоснование которого указал, что между Адаевым Р.А. и ФИО1 был заключен предварительный договор купли-продажи квартиры, с кадастровым номером 05:49:000049:585, расположенной по адресу: РД, <адрес>, общей площадью 44 кв.м. Согласно предварительному договору от ДД.ММ.ГГГГ, стороны в срок до ДД.ММ.ГГГГ обязуются заключить основной договор купли-продажи квартиры.

Однако, ответчик уклоняется от заключения договора купли-продажи, не поднимает телефонные звонки, игнорирует просьбы истца по возврату денежных средств и заключению договора купли-продажи квартиры.

Согласно пункту 3 указанного предварительного договора следует, что в качестве аванса в счет планируемого к приобретению квартиры Джапаров М.М., передал Адаеву Р.А., денежные средства в размере 2 600 000 (два миллиона шестьсот тысяч) рублей.

Стороны договорились о том, что по условиям основного договора, стоимость продаваемой квартиры будет составлять 2 600 000 (два миллиона шестьсот тысяч) рублей.

На направленное предложение о необходимости заключить основной договор купли-продажи, ответчик не представил ответ, проигнорировал.

Согласно части 5 ст. 429 ГК РФ следует, что 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.

Действия истца нарушают его законные права и интересы, из-за уклонения ответчика от заключения договора, он не может в установленном порядке признать право собственности на указанную квартиру, полный расчет за которую произведен.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 429-445 ГК РФ, просит суд предварительный договор купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, заключенный между Адаевым

Рашидом Абдулвагабовичем и ФИО1 признать основным договором купли-продажи квартиры, и признать право собственности за ФИО1 на квартиру с кадастровым номером 05:49:000049:585, расположенную по адресу: РД, <адрес> «г», <адрес>, площадью 82,7 кв.м.

Истец Джапаров М.М., будучи надлежаще извещен о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явился, не сообщил суду о причинах неявки, не просил об отложении дела на другой срок или рассмотрении дела в его отсутствие, обеспечив явку в судебное заседание своего представителя Гаммаева Р.Г.

Представитель истца Джапарова М.М. по доверенности Гаммаев Р.Г., будучи надлежаще извещен о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явился, заявлением от ДД.ММ.ГГГГ, просил рассмотреть дело в его отсутствие и отсутствие его доверителя Джапарова М.М., удовлетворить заявленные требования в полном объеме по указанным в исковом заявлении основаниям, указав при этом, что не возражают против вынесения заочного решения суда.

Ответчик Адаев Р.А., будучи надлежаще извещен о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явился, не сообщил суду о причинах неявки, не просил об отложении дела на другой срок или рассмотрении дела в его отсутствие.

Третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора, Управление Росреестра по РД, будучи надлежаще извещено о времени и месте рассмотрения дела, в лице зам.начальника отдела ФИО6, просило рассмотреть дело в отсутствие представителя Управления Росреестра по РД.

Ввиду изложенного, дело, в соответствии со ст. 167 ГПК РФ, рассмотрено судом в отсутствие сторон и представителя третьего лица.

Исследовав материалы гражданского дела, оценив относимость, допустимость и достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст. 8 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту ГК РФ), одним из оснований возникновения гражданских прав и обязанностей является договор и иные сделки, предусмотренные законом, а также хотя и не предусмотренные законом, но не противоречащие ему.

Обязательства возникают для сторон из договора, вследствие причинения вреда или из иных оснований (ст.307 ГК РФ).

В соответствии с п. 1 ст. 420 ГК РФ, договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

Согласно ч. ч. 1 - 5 ст. 421 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, законом или добровольно принятым обязательством.

Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422).

Согласно п. 1 ст. 429 ГК РФ, по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором.

Таким образом, предметом предварительного договора является обязательство сторон по заключению в будущем договора (основного).

В силу п. 3 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.

Предварительный договор, будучи направленным на заключение основного договора и носящий, поэтому организационный характер, непосредственно регулирует лишь конкретные отношения, возникающие по поводу создания сторонами юридических предпосылок для обязательного заключения основного договора. Регулирующая функция предварительного договора сводится исключительно к установлению обязанностей его сторон по заключению основного договора. Предварительный договор содержит не существенные условия основного договора, а условия, позволяющие установить существенные условия основного договора, т.е. перечень сформулированных существенных условий договора или только порядок их формулирования (пункт 3 статьи 429 ГК РФ).

Согласно ч. 2 ст. 429 ГК РФ, 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.

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 (ч. 3 ст. 429 ГК РФ).

В силу ч. 1 ст. 549 ГК РФ по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130).

Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации (п.1 ст. 551 ГК РФ).

Согласно ч. 1 ст. 554 ГК РФ в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

В соответствии с ч. 1 ст. 555 ГК РФ, договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества.

Как установлено судом и следует из материалов дела, ДД.ММ.ГГГГ между ответчиком Адаевым Р.А. и истцом ФИО1 был заключен предварительный договор купли-продажи <адрес>AA2815659, по условиям которого стороны договорились заключить в будущем договор купли-продажи квартиры, в соответствии с которым продавец Адаев Р.А. обязуется продать, принадлежащую ему на праве собственности квартиру, а покупатель Джапаров

М.М. купить принадлежащую Адаеву Р.А. на праве собственности квартиру, с кадастровым номером 05:49:000049:585, находящуюся по адресу: РД, <адрес>-г, <адрес>, общей площадью 82,7 кв.м., этаж 4.

В соответствии с условиями предварительного договора купли-продажи, основной договор купли-продажи должен был быть заключен в срок до ДД.ММ.ГГГГ включительно (п.2).

П. 7 Предварительного договора, также было закреплено, что договор купли-продажи квартиры может быть заключен по договоренности сторон и ранее указанного срока, то есть, до ДД.ММ.ГГГГ

В силу п. 6 продажная цена квартиры была согласована сторонами в размере 2 600 000 (два миллиона шестьсот) рублей.

В соответствии с п. 3 Договора, Джапаров М.М. передал указанную сумму – 2 600 000 руб. Адаеву Р.А. в качестве аванса в счет причитающихся с него платежей по предстоящему договору купли-продажи квартиры. Передача суммы аванса произведена полностью до подписания договора.

Вместе с тем, помимо указанного нотариально удостоверенного Предварительного договора, иных доказательств фактической передачи истцом ответчику денежных средств по договору, а именно, расписки, чека, квитанции, распечатки по лицевому счету, др. суду не представлено.

Согласно п. 8 предварительного договора купли-продажи, сторонами было оговорено, что в случае, если в будущем какая-либо из сторон будет уклоняться от заключения договора купли-продажи квартиры, то в соответствии с п. 4 ст. 445 ГК РФ другая сторона вправе обязать уклоняющуюся сторону заключить договор путем обращения в судебные органы.

Анализируя вышеуказанный Предварительный договор купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, суд приходит к выводу о том, что данный договор содержит все существенные условия основного договора купли-продажи: условие о предмете, цене и сроках заключения основного договора, данный договор подписан сторонами, и по форме и содержанию содержит требованиям закона.

Согласно Выписке из ЕГРН от ДД.ММ.ГГГГ, спорная квартира, расположенная по адресу: РД, <адрес>, этаж 4, в настоящее время также принадлежит ответчику Адаеву Р.А.

Согласно п. 5 ст. 429 ГК РФ, в случаях, когда сторона, заключившая предварительный договор, уклоняется от заключения основного договора, применяются положения, предусмотренные п. 4 ст. 445 ГК РФ.

В силу п. 4 ст. 445 ГК РФ, если сторона, для которой в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от заключения договора, должна возместить другой стороне причиненные этим убытки.

Из приведенных положений закона следует, что предложение заключить основной договор должно быть сделано в письменной форме путем направления оферты до окончания срока его действия. Если никаких специальных условий в самом предварительном договоре нет, вторая сторона обязана принять такое предложение и заключить основной договор на согласованных в предварительном договоре условиях. Уклонение любой стороны предварительного договора от заключения основного договора позволяет инициатору в судебном порядке понудить контрагента к заключению договора и/или взыскать причиненные уклонением убытки. При этом уклонением можно считать как отказ

или молчание в ответ на предложение заключить основной договор, так и встречные инициативы пересмотреть какое-либо из существенных условий или дополнить основной договор условиями, не предусмотренными в предварительном договоре.

В силу п.6 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.

Аналогичное положение было закреплено сторонами и в п. 6 предварительного договора, где со ссылкой на п. 6 ст. 429 ГК РФ, указано, что «обязательства, предусмотренные настоящим предварительным договором прекращаются, если до окончания срока, в который стороны должны заключить договор купли-продажи квартиры, он не будет заключен либо одна из сторон не направит другой стороне предложение заключить этот договор.

Как установлено судом, срок, в который стороны обязались заключить основной договор на основании предварительного договора от ДД.ММ.ГГГГ, установлен - до ДД.ММ.ГГГГ.

Основной договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: РД, <адрес>, в установленный предварительным договором срок – до ДД.ММ.ГГГГ между истцом ФИО1 и ответчиком Адаевым Р.А. заключен не был.

Из искового заявления следует, что «ответчик уклоняется от заключения договора купли-продажи, не отвечает на телефонные звонки, игнорирует просьбы истца по возврату денежных средств и заключению договора купли-продажи квартиры. На направленное предложение о необходимости заключить основной договор купли-продажи, ответчик не представил ответ, проигнорировал». Однако, в условиях состязательности процесса и равноправия сторон, в нарушение требований ст.ст. 12, 55,56,57,60 ГПК РФ, истец Джапаров М.М. и его представитель Гаммаев Р.Г., допустимые, относимые доказательства в обоснование указанных доводов суду не представили, и таковые отсутствуют в материалах дела.

Таким образом, судом установлено, что основной договор купли-продажи квартиры между истцом и ответчиком ни в установленный предварительным договором срок, ни в последующем заключен не был, ни одна из сторон предварительного договора не направила другой стороне соответствующего предложения (оферты) заключить договор купли-продажи. Каких-либо письменных предложений от истца ответчику не поступало, ни до истечения установленного предварительным договором срока, ни после, и иным образом истец Джапаров М.М. не выражал намерения заключить основной договор, как предписывают положения п. 5 ст. 429 и п.4 ст. 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Доказательств обратного согласно ст.ст. 12, 56, 60 ГПК РФ, истцом и его представителем суду не представлено.

Доводы представителя истца Гаммаева Р.Г., содержащиеся в исковом заявлении, о том, что «ответчик уклоняется от заключения договора купли-продажи, не отвечает на телефонные звонки, игнорирует просьбы истца по возврату денежных средств и заключению договора купли-продажи квартиры. На направленное предложение о необходимости заключить основной договор купли-продажи, ответчик не представил ответ, проигнорировал», не подтверждены допустимыми доказательствами, которыми в силу ст. 429 ГК РФ, являются только письменные предложения о заключении договора,

направленные другой стороне в срок до ДД.ММ.ГГГГ (6 мес. со дня истечения срока, в течение которого стороны обязались заключить основной договор – до ДД.ММ.ГГГГ).

При таких обстоятельствах, учитывая, что до окончания установленного предварительным договором срока – до ДД.ММ.ГГГГ основной договор сторонами не был заключен, стороны после истечения срока заключения договора не пришли к согласию по его условиям, с требованиями о понуждении к его заключению в порядке, предусмотренном п. 5 ст. 429, п. 4 ст. 445 Гражданского кодекса Российской Федерации ни одна из сторон не обратилась, обязательства сторон по предварительному договору от ДД.ММ.ГГГГ прекращены в соответствии с п. 6 ст. 429 Гражданского кодекса Российской Федерации. Обязательства по основному договору (купли-продажи) не возникли.

Учитывая изложенное, у истца Джапарова М.М. в настоящее время отсутствуют законные основания для понуждения ответчика Адаева Р.А. к заключению основного договора купли-продажи квартиры, а также основания для признания судом указанного предварительного договора купли-продажи квартиры от ДД.ММ.ГГГГ, основным, и признания за истцом ФИО1 права собственности на указанную спорную квартиру, расположенную по адресу: РД, <адрес> Г, <адрес>, несмотря на полную оплату оговоренной сторонами стоимости квартиры, так как истцом ФИО1, также как и ответчиком Адаевым Р.А. не соблюдены обязательные требования закона (ч. 6 ст. 429 ГК РФ) и условия п. 8 предварительного договора.

Таким образом, суд приходит к выводу об отказе в удовлетворении исковых требований представителя истца Джапарова М.М. по доверенности Гаммаева Р.Г. к Адаеву Р.А. в полном объеме.

На основании изложенного, и руководствуясь ст.ст. 98, 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении иска представителя Джапарова Магомедрасула Магомедкамиловича по доверенности Гаммаева Р.Г. к Адаеву Рашиду Абдулвагабовичу о признании основным договором купли-продажи квартиры предварительного договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ <адрес>9 и признании права собственности на квартиру с кадастровым номером 05:49:000049:585, расположенную по адресу: РД, <адрес> Г, <адрес>, отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Верховный суд РД в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме, через Избербашский городской суд РД.

Судья

Н.М. Нурбагандов

Мотивированное решение

составлено ДД.ММ.ГГГГ.