



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
КАЛИНИНГРАДСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД

Судья Вольтер Г.В.

Дело № 33-4702/2016

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

28 сентября 2016 г.

г. Калининград

Судебная коллегия по гражданским делам Калининградского областного суда в составе: председательствующего Ольховского В.Н., судей Алферовой Г.П., Ганцевича С.В. при секретаре Зининой Е.А. рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по апелляционной жалобе Б.....а С.Г. и Б.....ой Т.С., действующей в своих интересах и в интересах несовершеннолетних Ч.....ой А.К. и Б.....а А.С., на решение Московского районного суда г. Калининграда от 21 июня 2016 г., которым Б.....у С.Г. и Б.....ой Т.С., действовавшей в своих интересах и в интересах несовершеннолетних Ч.....ой А.К. и Б.....а А.С., отказано в удовлетворении исковых требований к Р.....ой В.П. о взыскании двойной суммы задатка, процентов за пользование чужими денежными средствами, возмещении морального вреда.

Заслушав доклад судьи Ольховского В.Н., объяснения Б.....ой Т.С., действующей в своих интересах и в интересах несовершеннолетних Ч.....ой А.К. и Б.....а А.С., а также являющейся представителем Б.....а С.Г., поддержавшей апелляционную жалобу, Р.....ой В.П. и ее представителя Золотарева М.Ю., считавших решение суда правильным и возражавших против доводов, изложенных в апелляционной жалобе, судебная коллегия

УСТАНОВИЛА:

Б.....а Т.С., действуя в своих интересах и в интересах несовершеннолетних Ч.....ой А.К. и Б.....а А.С., а также Б..... С.Г. обратились в суд с иском, указав, что 16 мая 2013 г. они, выступая в качестве покупателей, и Р.....а В.П. как продавец заключили предварительный договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: г. Калининград, ул. Батальная, дом 86, кв. 54. Согласно условиям данного договора истцы передали продавцу задаток в сумме 30000 руб. Срок заключения основного договора купли-продажи квартиры был установлен до 10 июня 2013 г., однако к указанному сроку этот договор не был заключен. При этом перед заключением предварительного договора истцы неоднократно сообщали Р.....ой В.П. о сложности продажи ими своей комнаты в общежитии, поскольку она принадлежит несовершеннолетней дочери Ч.....ой А.К. и для совершения сделки необходимо разрешение органа опеки и попечительства и согласие отца Ч.....ой А. (бывшего супруга Б.....ой Т.С.). Запрос в отдел опеки и попечительства г. Железногорска, Курской области был составлен только 13 июня 2013 г. 21 июня 2013 г. был получен ответ на данный запрос. Истцы незамедлительно сообщали ответчице обо всех обстоятельствах невозможности заключить сделку в срок, предлагали добровольно вернуть сумму задатка, на что Р.....а В.П. не реагировала.

Ссылаясь на то, что основной договор не был заключен по независящим от сторон обстоятельствам, что уплаченная в качестве задатка сумма является дл. Р.....ой В.П. неосновательным обогащением, а также на то, что действиями Р.....ой В.П. им были причинены нравственные страдания, истцы просили су, взыскать в их пользу с Р.....ой В.П. двойную сумму задатка - 60000 руб. проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 7768,75 руб. а также компенсацию морального вреда в сумме 50000 руб. и расходов на оплату оценки стоимости квартиры - 2800 руб.; почтовых расходов 170,64 руб. расходов на оплату получения выписки из ЕГРП - 202 руб. и расходов на уплаты госпошлины.

Рассмотрев дело, суд вынес изложенное выше решение, в котором сослало на непредоставление истцами доказательств того, что основной договор купли продажи квартиры не был заключен по вине ответчицы.

На данное решение истцами подана апелляционная жалоба, в которой он просят отменить это решение и удовлетворить их требования в полном объеме, продолжая настаивать на том, что основной договор купли-продажи квартиры не был заключен по независящим от них обстоятельствам. Считают, что установленный предварительным договором срок заключения основного договора являлся ориентировочным. Указывают, что ответчик отказался с сделки, не уведомив их об этом ни в установленный предварительным договором срок, ни позднее, безосновательно не заключил дополнительное соглашение продлении срока заключения основного договора. Кроме того, в жалобе указан\* что, поскольку до окончания срока, в который стороны должны были заключить основной договор, он не был заключен и ни одна из сторон не направляла другой стороне предложение заключить этот договор, обязательства, предусмотренного предварительным договором, прекращаются в силу требований пункта 6 статья 429 Гражданского кодекса РФ. С учетом того, что предварительный договор е предусматривал денежного обязательства, которое могло быть обеспечен задатком, переданная по этому договору спорная сумма не может быть признак задатком, а является авансом и

подлежит возврату. Истцы полагают, что условия предварительного договора о передаче задатка является ничтожным.

Проверив законность и обоснованность решения суда первой инстанции учетом доводов, изложенных в апелляционной жалобе, судебная коллегия находит решение подлежащим оставлению без изменения.

Из материалов дела усматривается, что 16 мая 2013 г. Б..... С.Г. Б.....а Т.С., действовавшая в своих интересах и в интереса несовершеннолетних Ч.....ой А.К. и Б.....а А.С., выступая в качестве покупателей, заключили с Р.....ой В.П. как продавцом предварительный договор купли-продажи квартиры 54 дома 86 по ул. Батальной в г. Калининград

Согласно пункту 5 данного договора стороны взяли на себя обязательства заключить основной договор купли-продажи в срок до 10 июня 2013 г. Цена квартиры установлена в сумме 1500000 руб.

Пунктом 3.2 данного договора стороны предусмотрели, что 30000 руб. из цены квартиры уплачиваются в момент заключения этого договора в качестве задатка, 970000 руб. уплачивается в срок до 10 июня 2013 г. включительно в день подачи документов на государственную регистрацию, 500000 руб. - кредит покупателей безналичным переводом на сберегательную книжку продавца после предоставления в банк зарегистрированного договора купли-продажи.

Пунктами 6.1-6.2 предварительного договора предусмотрено, что указанный в нем задаток в размере 30000 руб., в случае неисполнения данного договора по вине продавца, уплачивается продавцом покупателю в двойном размере, а в случае неисполнения предварительного договора по вине покупателя, полученный продавцом задаток не возвращается.

При заключении предварительного договора Б.....ы передали Р.....ой В.П. 30000 руб.

Установлено также, что к указанному в предварительном договоре сроку -10 июня 2013 г. основной договор купли-продажи квартиры не был заключен.

Согласно пункту 1 статьи 380 Гражданского кодекса РФ задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения.

Пункт 2 статьи 381 ГК РФ в качестве последствий неисполнения обязательства, обеспеченного задатком, предусматривает, что если за неисполнение договора ответственна сторона, давшая задаток, он остается у другой стороны, а если за неисполнение договора ответственна сторона, получившая задаток, она обязана уплатить другой стороне двойную сумму задатка.

Действительно, статья 380 ГК РФ дополнена пунктом 4, прямо предусматривающим возможность обеспечения задатком исполнения установленного предварительным договором обязательства по заключению основного договора, только с 1 июня 2015 г. на основании Федерального закона от 8 марта 2015 г. N 42-ФЗ. То есть, на момент заключения сторонами вышеуказанного предварительного договора (16 мая 2013 г.) Гражданский кодекс РФ не содержал такого положения. Вместе с тем Гражданский кодекс РФ, в редакции, действовавшей на момент заключения Б.....ыми и Р.....ой В.П. данного предварительного договора, не исключал возможности обеспечения задатком обязанности сторон предварительного договора по заключению в будущем основного договора и применения при наличии к тому оснований обеспечительной функции задатка в виде потери задатка или его уплаты в двойном размере стороной, ответственной за неисполнение договора, из чего следует, что Б.....ы и Р.....а В.П. при заключении предварительного договора купли-продажи квартиры вправе были по их соглашению предусмотреть в этом договоре в качестве способа обеспечения исполнения обязательства по заключению основного договора задаток. Оснований для вывода о том, что условие заключенного сторонами предварительного договора о задатке является ничтожным, на что указано в апелляционной жалобе, не имеется.

Из объяснений сторон, прежде всего истцов, следует, что к предусмотренному предварительным договором сроку заключения основного договора купли-продажи квартиры истцы не имели необходимых для заключения данного договора денежных средств, так как ими не была продана принадлежавшая несовершеннолетней Ч.....ой А. комната в общежитии ввиду длительности получения ими разрешения органа опеки и попечительства и согласия отца Ч.....ой А. на совершение данной сделки. При этом оснований полагать, что причиной незаключения основного договора купли-продажи квартиры могли послужить какие-либо действия продавца Р.....ой В.П., не имеется.

Установив данные обстоятельства, суд пришел к правильному выводу о том, что за неисполнение условий предварительного договора в данном случае ответственна сторона покупателей, давшая задаток, то есть, Б.....ы, в связи с чем обоснованно в соответствии с требованиями вышеуказанных норм права отказал в удовлетворении их иска о взыскании суммы задатка с продавца Р.....ой В.П.

Изложенный истцами в апелляционной жалобе довод о том, что поскольку до окончания срока, в который стороны должны были заключить основной договор, он не был заключен и ни одна из сторон не направляла другой стороне предложение заключить этот договор, обязательства, предусмотренные предварительным договором, в том числе связанные с задатком подлежат прекращению в силу требований пункта 6 статьи 429 ГК РФ, нельзя признать обоснованным.

Последствия неисполнения сторонами соглашения о задатке регулируются специальной нормой - статьей 380 ГК РФ, в связи с чем само по себе истечение срока предварительного договора не изменяет

правовой природы задатка. Таким образом, вне зависимости от того, прекращен ли срок действия предварительного договора, либо последний является действующим, судьба задатка подлежит разрешению исходя из положений статьи 380 ГК РФ, а не норм, регулирующих неосновательное обогащение.

Иные изложенные истцами в апелляционной жалобе обстоятельства не имеют существенного значения для дела, в связи с чем не могут свидетельствовать о незаконности решения суда.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 328-329 Гражданского процессуального кодекса РФ, судебная колле

**ОПРЕДЕЛИЛА:**

решение Московского районного суда г. Калининграда от 21 июня 2016 года оставить без изменения, апелляционную жалобу - без уд

Председательствующий:

Судьи:

