

Пушкинский городской суд МО

Истец: Г.М.В.
г. Мытищи, ул. Шараповская, д. 2, корп. 3, кв. 151

Представитель Истца:
Курьянов А.А.
Юридическое бюро «Moscow legal»
г. Москва, ул. Маросейка, д. 2/15
<http://msk-legal.ru>
тел: 8(495)664-55-96

Ответчик: К.В.О.
г. Пушкино МО, мкр. «Серебрянка», д. 50, кв. 48

ДОПОЛНЕНИЕ К ИСКОВОМУ ЗАЯВЛЕНИЮ

о взыскании денежных средств

«10» октября 2009 г. между К.В.О. и Г.М.В. был подписан предварительный Договор купли-продажи земельного участка. Согласно п. 4 Договора общая стоимость имущества подлежащего передаче по основному договору составила 450000 (Четыреста пятьдесят тысяч) рублей. Согласно п. 5.1. Договора Покупатель оплатил 90000 (Девяносто тысяч) рублей до заключения основного Договора купли-продажи, в качестве задатка, что подтверждается Распиской. Основной Договор купли продажи участка не был подписан Сторонами в предусмотренный срок, так как Ответчиком не были предоставлены документы на участок, необходимые для продажи. Указанные документы, в том числе, должны были быть предоставлены в Сбергательный банк России с целью получения Истицей кредита под залог участка, как это предусмотрено п. 7 предварительного Договора. Необходимо отметить, что одобрение на получение кредита Истица получила, что подтверждается, в том числе Договором поручительства (стр. 17, 18 материалов дела). Однако невозможность представить в срок необходимые документы на участок привели к тому, что денежные средства Сбергательный Банк не выдавал. В дальнейшем Г.М.В. изыскала собственные средства и от услуг кредитных организаций отказалась.

Истица неоднократно по просьбе и, учитывая заверения в благонадежности Ответчика, шла на перенос сроков заключения основного Договора. Сроки, в том числе были перенесены в связи с тем, что когда Истица за свой счет произвела расчистку и обмер участка, выяснилось, что его площадь составляет не более 600 кв.м. В то время, как Стороны договаривались о приобретении участка размером 1159 кв. м., что подтверждается Соглашением о покупке Недвижимости от 25.09.2009г. Это потребовало от Сторон проведения дополнительных мероприятий во взаимодействии с ООО АН «Н.» по уточнению изменений границ земельного участка, с целью приведения их в соответствие в администрации Васильевского сельского поселения. Таким образом, Стороны вышли на подписание Основного Договора купли-продажи земельного участка на «20» апреля 2010 года. Договор должен был быть подписан у нотариуса К.А.Н. по адресу: 141300, г. Сергиев Посад, МО, ул. Воробьевская, д. 1-а. На сделке присутствовали Г.М.В. (Истица), К.В.О. (Ответчик), представитель ООО АН «Н.» Г.Ю.В., а также П.А.Ю. Однако сделка не состоялась, так как нотариус разумно отказал в нотариальном действии по заверению Договора, по причине того, что представленный Ответчиком к обозрению паспорт гражданина России не совпадал с данными, указанными в доверенности, выданной нотариусом Пушкинского нотариального округа Московской области Е.Л.Л., от «01» сентября 2007 года.

Несмотря на неоднократные нарушения предварительного Договора купли-продажи со стороны Ответчика, Стороны продляли срок, в который будет заключен основной Договор. Однако после «20» апреля 2010 г. Ответчик прекратил какие-либо переговоры и отказал в возврате залога. В связи, с чем Истица была вынуждена обратиться с заявлением в УВД по Сергиево-Посадскому муниципальному району МО, а затем и в суд.

Пунктом 2 ст. 381 ГК РФ предусмотрено, 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. Таким образом, считаю, что Ответчик обязан вернуть Истице денежные средства в размере 180000 (Сто восемьдесят тысяч) рублей в счет исполнения обязательства о залоге.

Кроме того, «25» сентября 2009 г. между представителем ООО АН «Н.» гр. Г.Ю.В. и Г.М.В. было заключено Соглашение о покупке недвижимости (стр. 9, 10 дела), согласно которому К.В.О. являлся Продавцом. В соответствии с п. 3.1. Соглашения о покупке недвижимости Г.М.В. также внесла задаток в размере 20000 (Двадцати тысяч) рублей. Однако, учитывая вышеизложенное и неисполнение Ответчиком своих обязательств по договору, принимая во внимание п. 3.3. Соглашения и п.2 ст. 381 ГК РФ считаю необходимым взыскать с Ответчика 40000 (Сорок тысяч) рублей в виде возврата задатка. Также необходимо отметить, что выплаченные Истицей 20000 рублей по Соглашению и не возвращенные ей, в любом случае, являются понесенными ею убытками согласно п.2 ст. 381 ГК РФ.

Таким образом, общая задолженность по Договорам составляет 220000 (Двести двадцать тысяч) рублей. Истец считает вправе применить нормы, согласно ст. 395 ГК РФ о пользовании чужими денежными средствами, т.к. уплаченные по договору денежные средства находились в незаконном пользовании Ответчика с «20» апреля 2010 г.

Ставка рефинансирования Банка России на день предъявления иска составляет 8,25 % (Указание Банка России от 13.09.2012 У «О размере ставки рефинансирования Банка России»).

Проценты составляют: $(8,25\% \times 220000 \text{ руб.} \times 1118 \text{ (дни с 20.04.2010 по 27.05.2013)}) / 36\,000 = 56365 \text{ руб.} \text{ 83 коп.}$

В дополнение к изложенному следует отметить следующие основания для признания договора незаключенным:

1. Согласно п. 2 Договора Продавец обязуется продать, а покупатель купить в собственность земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, поселок Мостовик. Однако на основании условий Договора не представляется возможным определенно установить, какой именно участок подлежит передаче, нет данных по его точному размеру, форме, расположению. Согласно п. 3 ст. 429 ГК РФ 3. Предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также другие существенные условия основного договора, согласно 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. На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 429 и 554 указанный Договор является незаключенным. В подтверждение указанной позиции имеется следующая судебная практика: Определение ВАС РФ от 08.07.2010, Определение ВАС РФ от 23.12.2009, Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 13.11.2009, Постановление ФАС Уральского округа от 25.08.2009, Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 30.04.2009, Постановление ФАС Московского округа от 18.02.2009.

2. Согласно п. 4 Договора общая стоимость имущества подлежащего передаче по основному договору составила 450000 (Четыреста пятьдесят тысяч) рублей. Согласно п.

5.1. Договора Покупатель оплатил 90000 (Девяносто тысяч) рублей до заключения основного Договора купли-продажи, в рамках исполнения обязательств по «предварительному» Договору, что подтверждается Распиской. Однако по смыслу ст. 429 ГК РФ лица, заключившие предварительный договор, имеют единственную обязанность - заключить в будущем основной договор и право требовать от другой стороны заключения основного договора. Правовая природа предварительных договоренностей, с точки зрения их самостоятельного значения, не предполагает возникновения обязательственных отношений имущественного характера, вытекающих из будущего договора. То есть законодательство не предусматривает возможность оплаты денежных средств по предварительному Договору. Это подтверждается обширной судебной практикой: Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.12.2010, Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 28.12.2010, Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 20.12.2010, Постановление ФАС Поволжского округа от 14.12.2010, Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.11.2010, Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 22.11.2010, Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.07.2010, Постановление ФАС Поволжского округа от 29.06.2010, Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 30.04.2010. Согласно ст. 1102 ГК РФ Лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение). На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 1102 ГК РФ денежные средства в размере 90000 рублей, полученные Продавцом являются неосновательным обогащением и подлежат возврату.

По вопросу исчисления срока исковой давности следует указать, что до «20» апреля Стороны неоднократно согласовывали перенос даты заключения основного Договора купли-продажи. После чего Ответчик, согласовал проект договора (стр. 19-22 мат. дела), приехал на сделку 20.04.2010 г., а также иными своими действиями признал существование обязательств по заключению основного Договора и, таким образом, засвидетельствовал признание долга по задатку, предусмотренному предварительным Договором и Соглашением согласно ст. 203 ГК РФ.

Из-за действий Ответчика Истец понес сильные нравственные страдания, вследствие чего просит взыскать моральный ущерб в размере 15000 руб.

Истцом были также понесены расходы на оплату услуг представителя в размере 40000 руб., а также на оплату госпошлины в размере 5963,66 руб.

Учитывая изложенное, и руководствуясь ст.ст. 203, 381 ГК, ст.ст. 131, 132, 100 ГПК РФ

ПРОШУ СУД:

1. Взыскать с Ответчика в пользу Истца в качестве двойного размера задатка по предварительному Договору - 180000 руб.
2. Взыскать с Ответчика в пользу Истца в качестве двойного размера задатка по Соглашению № 24/6 - 40000 руб.
3. Взыскать с Ответчика в пользу Истца проценты по ст. 395 ГК РФ - 56365 руб. 83 коп.
4. Взыскать с Ответчика в пользу Истца 800 руб. на оформление Доверенности.
5. Взыскать с Ответчика моральный ущерб - 15000 руб.
6. Взыскать с Ответчика расходы на оплату услуг представителя - 40000 руб.
7. Взыскать с Ответчика расходы на оплату госпошлины - 5963,66 руб.

8. О дате и времени судебного заседания прошу уведомлять в адрес юридического бюро «Moscow legal», г. Москва, ул. Маросейка, д. 2/15, <http://msk-legal.ru>.

Приложение:

1. Копия Дополнения к Исковому заявлению для Ответчика.
2. Копия Доверенности на представителя.
3. Копия соглашения об оказании юридической помощи.
4. Расписка в получении денег по Соглашению об оказании юридической помощи.
5. Выписка из ЕГРЮЛ (7 стр.) (<http://msk-legal.ru>)

Представитель Истца

по доверенности

27.05.2013 г.

/Курьянов А.А./