

А.К.Н.

от юриста

Курьянова А.А.

Юридическое бюро «Moscow legal»

г. Москва, ул. Маросейка, д. 2/15

<http://msk-legal.ru>

тел: 8(495)664-55-96

Уважаемый К.Н.!

Настоящим сообщая Вам, что «13» сентября 2011 года Вами, А.К.Н., 21.10.1984 г.р., зарегистрированным по адресу: г. Краснодар, ул. Майкопская, Осипенко дом 48 и В.В.А., 15.12.1981 г.р., был заключен Предварительный Договор купли-продажи жилого помещения (типа дом) и земельного участка б/н от 13.10.2011г. – далее Договор.

Указанный Договор считается незаключенным по следующим основаниям:

1. Согласно п. 1.1. Договора Продавец обязуется передать в собственность земельный участок площадью ориентировочно 400 кв.м., который является 1/2 от общего участка 848 кв.м., фактический раздел которого обязуется произвести Продавец. 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. Также согласно п. 1.1. Договора Продавец обязуется передать в собственность объект недвижимости (жилой дом) площадью ориентировочно 131.1 кв.м. Данное определение предмета Договора не позволяет установить предмет купли-продажи, отсутствует точная информация о площади, имеющиеся чертежи носят схематический характер, нет информации о материалах, этажности, фундаменте дома, его расположении на земельном участке, отсутствует привязка к местности, нет иных существенных характеристик объекта недвижимости. На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 429 и 554 указанный Договор является незаключенным. В подтверждение указанной позиции имеется следующая судебная практика: Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 22.06.2011 по делу, Постановление ФАС Московского округа от 31.03.2011.

3. Согласно п. 3.1. Договора общая стоимость имущества подлежащего передаче по основному договору составила 4200000 рублей. Согласно п. 3.2. Договора Покупатель оплатил 1800000 рублей до заключения основного Договора купли-продажи, в рамках исполнения обязательств по «предварительному» Договору, что подтверждается расписками. 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 1800000 рублей, полученные Покупателем являются неосновательным обогащением и подлежат возврату.

Прошу Вас в рамках досудебного урегулирования спора незамедлительно, в срок до «23» февраля 2012г., вернуть В.В.А. денежные средства:

- неосновательное обогащение согласно ст. 1102 ГК РФ, в размере 1800000 рублей;
- в рамках ответственности за пользование чужими денежными средствами согласно ст. 395, в размере 60025 рублей;
- компенсацию за моральный вред согласно ст.1099 ГК РФ, в размере 150000 рублей;

В случае неоплаты Вами требований в добровольном порядке мы будем вынуждены обратиться в Суд для защиты своих законных интересов, что повлечет для Вас дополнительные расходы:

- арест недвижимого имеющегося недвижимого и иного имущества в целях обеспечения исполнения требований;
- увеличение размера требований на срок вынесения решения Суда (ст. 395 ГК РФ);
- Уплата судебных издержек и услуг представителя (ст. 106 АПК РФ);
- Уплата государственной пошлины (ст.102,110 АПК РФ);
- Увеличение размера убытков и морального вреда (ст.15, 524 ГК РФ).

Кроме того, в рамках работы по данному делу специалистами нашего бюро будет проанализирована уголовно-правовая составляющая Ваших действий. В случае обнаружения признаков состава преступления следственными органами будет возбуждено уголовное дело по факту мошенничества (ст. 159 УК РФ).

С уважением,

представитель по доверенности

А.А. Курьянов

«10» февраля 2012 г.