

Дело № 11-27/16 10 июня 2016 года г. Иваново

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Октябрьский районный суд г. Иваново в составе

председательствующего судьи Тонцевой Ю.В.,

при секретаре Подпориной А.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в г. Иваново дело по апелляционной жалобе Родновой Т.Е. на решение мирового судьи судебного участка № 1 Октябрьского судебного района г. Иваново от 13.01.2016 года по делу по иску ФИО истца к ООО «МС»/АН «Квадратный метр», Родновой Т.Е. о взыскании неосновательного обогащения,

у с т а н о в и л:

ФИО истца обратилась к мировому судье с иском к ООО «МС»/АН «Квадратный метр» о взыскании неосновательного обогащения.

Определением мирового судьи судебного участка № 1 Октябрьского судебного района г. Иваново от 16.12.2015 года по делу в качестве соответчика привлечена Роднова Т.Е.

Требования мотивированы тем, что Разина Н.Н., имея намерение приобрести объект недвижимости (36/100 долей в праве общей долевой собственности на жилой <адрес>), обратилась в ООО «МС»/АН «Квадратный метр». 10.07.2015 года между ФИО истца и ООО «МС»/АН «Квадратный метр» в лице директора по недвижимости Родновой Т.Е., был заключен договор о внесении авансового платежа № 10-07/2015, в соответствии с которым ФИО истца передала Агентству 50 000 рублей в качестве аванса. По договору ответчик ООО «МС»/АН «Квадратный метр» обязался оказать свое посредничество в приобретении объекта недвижимости по указанному адресу. На приобретение объекта недвижимости ФИО истца планировала затратить материнский капитал дочери - ФИО10, которая имеет двоих несовершеннолетних детей. Однако, в связи с отсутствием работы, как у истца, так и у её дочери, получение кредита на оставшуюся сумму в размере 240 000 рублей в банках города Иванова им не одобрили. О данном факте истец поставила в известность ответчика, однако, ООО «МС»/АН «Квадратный метр» возратить авансовый платеж в сумме 50 000 рублей отказалось, досудебную претензию от 23.09.2015 года оставило без ответа.

На основании изложенного и в соответствии с п.1 ст. 1102 ГК РФ истец ФИО истца просила суд взыскать с ответчиков ООО «МС»/АН «Квадратный метр» или Родновой Т.Е. неосновательное обогащение в виде авансового платежа в размере 50 000 руб. 00 коп., судебные расходы по оплате государственной пошлины в сумме 1200 руб. 00 коп.

Решением мирового судьи судебного участка № 1 Октябрьского судебного района г. Иваново от 13.01.2016 года с Родновой Т.Е. в пользу ФИО истца взысканы денежные средства в сумме 50 000 руб. 00 коп., судебные расходы, связанные с оплатой государственной пошлины в сумме 1200 руб. 00 коп. В удовлетворении исковых требований ФИО истца к ООО «МС» / АН «Квадратный метр» отказано.

Ответчица Роднова Т.Е. с решением не согласна, от нее поступила апелляционная жалоба на данное решение мирового судьи, в которой она просит решение отменить и принять по делу новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований. В апелляционной жалобе указано на то, что мировой судья неправильно определил обстоятельства, имеющие значение для дела, неправильно применил нормы материального и процессуального права.

В судебном заседании ответчица Роднова Т.Е. и ее представитель адвокат Великов О.В. доводы апелляционной жалобы поддержали. Роднова Т.Е. пояснила суду, что являлась собственником 36/100 долей в праве общей долевой собственности на

жилой <адрес>. Имея намерение продать указанное недвижимое имущество, она заключила договор с ООО «МС»/АН «Квадратный метр», где работала директором по недвижимости. ФИО истца передала агентству недвижимости аванс в счет покупки доли жилого дома по указанному адресу, которое, в свою очередь, передало ей (Родновой Т.Е.) указанную сумму. Она возражает против возврата ФИО истца 50000 руб., т.к. указанная сумма удержана с нее агентством недвижимости в качестве штрафа за отказ от заключения договора купли-продажи.

Представитель ответчика ООО «МС»/АН «Квадратный метр» в судебное заседание не явился, представил заявление с просьбой рассмотреть дело в его отсутствие. Доводы апелляционной жалобы Родновой Т.Е. поддерживает.

Истица ФИО истца в судебное заседание не явилась, доверив представление своих интересов представителю по доверенности.

Представитель истицы ФИО истца по доверенности Ермишин А.В. с доводами апелляционной жалобы не согласился, считает решение мирового судьи законным и обоснованным.

Суд, выслушав стороны, исследовав материалы дела, доводы апелляционной жалобы, приходит к следующему.

Согласно ст. 327.1 ч. 1 ГПК РФ суд апелляционной инстанции рассматривает дело в пределах доводов, изложенных в апелляционных жалобе, представлении и возражениях относительно жалобы, представления.

Установлено, что 10.07.2015 года между ООО «МС»/АН «Квадратный метр», в лице директора по недвижимости Родновой Т.Е. (Агентом), и ФИО истца (Покупателем) заключен договор №10-07/2015 о внесении авансового платежа. Согласно данному договору (п. 1.1) Покупатель (Разина Н.Н.) обязуется при посредничестве Агента приобрести объект недвижимости по адресу: <адрес>, 36/100 доли, именуемый далее объект. Полная стоимость объекта для Покупателя составляет 640 000 руб. 00 коп. (п. 1.3). Перед подписанием настоящего договора Покупатель вносит Агенту авансовый платеж в размере 50 000 руб., который входит в полную стоимость приобретения объекта (п. 1.4).

П. 4.2 Договора от 10.07.2015 года №10-07/2015, заключенного между ООО «МС»/АН «Квадратный метр», в лице директора по недвижимости Родновой Т.Е., и ФИО истца предусмотрено, что в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения покупателем своих обязательств по договору, а также досрочного расторжения договора Покупателем по не зависящим от Агента причинам, Покупатель выплачивает Агенту неустойку в форме штрафа в размере внесенного аванса; при этом договор автоматически расторгается; Агент имеет право удержать размер штрафа из суммы внесенного Покупателем аванса.

Во исполнение условий указанного договора ФИО истца ООО «МС» / АН «Квадратный метр» передан аванс в размере 50000,00 руб., что подтверждается квитанцией к приходному кассовому ордеру № 10 от 10.07.2015 года.

02.04.2015 года между ООО «МС»/АН «Квадратный метр» (Агентом) в лице директора ФИО8 и Родновой Т.Е. (Заказчиком) заключен агентский договор №02-04/2015, согласно которому Агент обязуется за вознаграждение совершить от имени и за счет Заказчика юридические и иные действия, направленные на отчуждение принадлежащего Заказчику недвижимого имущества - 36/100 доли жилого дома по адресу: <адрес> (п. 1.1) При этом согласно п. 1.4 Договора права и обязанности по сделке, совершенной Агентом в соответствии с Договором, возникают непосредственно у Заказчика.

Во исполнение договора № 02-04/2015 от 02.04.2015 года между ООО «МС»/АН «Квадратный метр» в лице директора ФИО8 (Агентом) и Родновой Т.Е. (Продавцом) заключен договор о внесении авансового платежа № 10-07/2015.1 от 10.07.2015 года, согласно которому (п. 1.4) перед подписанием настоящего договора Агент вносит

Продавцу авансовый платеж в размере 50 000 рублей, который входит в полную стоимость объекта по адресу: <адрес> (36/100 доли).

Согласно расписке к данному договору от 10.07.2015 года Роднова Т.Е. получила в соответствии с договором №10-07/2015.1 от 10.07.2015 года денежные средства Разиной Н.Н., переданные последней ООО «МС»/АН «Квадратный метр» в качестве авансового платежа за принадлежащее Родновой Т.Е. жилое помещение по адресу: <адрес> сумме 50 000 руб. 00 коп.

В силу 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. Предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также другие существенные условия основного договора.

Согласно ч. 1 ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой форме, если достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Мировым судьей сделан правильный вывод о том, что заключенный между ФИО истца и ООО «МС»/АН «Квадратный метр» договор от 10.07.2015 года содержит только условия, позволяющие установить предмет основного договора купли-продажи, который стороны планировали заключить в будущем, и его стоимость, однако, данный договор не содержит других существенных условий, таких как способ, сроки и порядок полной оплаты приобретаемого недвижимого имущества. Кроме того, из содержания самого договора усматривается платежная функция передаваемой денежной суммы в размере 50 000 руб. в счет оплаты доли квартиры.

Аванс представляет собой денежную сумму, уплаченную до исполнения договора в счет причитающихся платежей. В отличие от задатка аванс не выполняет обеспечительной функции, поэтому независимо от того, как исполнено обязательство либо вообще оно не возникло, сторона, получившая соответствующую сумму, обязана ее вернуть. Следовательно, аванс подлежит возврату независимо от того, по чьей вине не был заключен договор купли-продажи жилого помещения.

Согласно ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В соответствии со ст. 549 ч. 1 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).

В соответствии с ч. 1 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), за исключением случаев, предусмотренных ст. 1109 настоящего Кодекса.

Согласно ч. 2 ст. 1102 ГК РФ правила о неосновательном обогащении применяются независимо от того, явилось ли неосновательное обогащение результатом поведения приобретателя имущества, самого потерпевшего, третьих лиц или произошло помимо их воли.

Установлено, что 50000 руб. в качестве аванса были переданы ФИО истца 10.07.2015 года ООО «МС»/АН «Квадратный метр» в лице Родновой Т.Е. (как директору по недвижимости), затем в этот же день (10.07.2015 года) ООО «МС»/АН «Квадратный метр» в лице директора ФИО8 - Родновой Т.Е. (как Продавцу).

При изложенных обстоятельствах, учитывая, что денежные средства получены Родновой Т.Е. в качестве аванса за продаваемое ею недвижимое имущество, договор

купли-продажи между сторонами заключен не был, т.е. отсутствуют правовые основания для удержания Родновой Т.В. денежных средств, 50 000 рублей подлежат взысканию с ответчика Родновой Т.Е. в пользу истца Разиной Н.Н.

В силу ч.1 ст. 98 ГПК РФ с Родновой Т.Е. в пользу истца подлежат взысканию судебные расходы по оплате государственной пошлины в размере 1200 руб. 00 коп.

Доводы апелляционной жалобы не содержат каких-либо обстоятельств, которые не были бы предметом исследования суда или опровергали бы выводы судебного решения, а по существу сводятся к иному толкованию норм материального права и иной субъективной оценке исследованных судом доказательств и установленных обстоятельств, в связи с чем на законность и обоснованность состоявшегося судебного постановления не влияют. Сама по себе иная оценка автором апелляционной жалобы представленных доказательств и действующего законодательства не может служить основанием к отмене правильного по существу судебного решения.

Принимая решение мировым судьей всесторонне, полно и объективно исследованы все доказательства по делу в их совокупности, правильно установлены все юридически значимые обстоятельства, выводы суда соответствуют обстоятельствам дела. Мировым судьей при рассмотрении дела по существу, в соответствии со ст. 67 ГПК РФ, дана оценка представленных доказательств.

На основании изложенного, суд приходит к выводу о том, что решение мирового судьи от 13.01.2016 года является правильным, постановленным в соответствии с требованиями норм материального и процессуального права. Доводы апелляционной жалобы суд апелляционной инстанции находит не состоятельными, поэтому данная жалоба удовлетворению не подлежит.

Не усматривая оснований для отмены решения мирового судьи, руководствуясь ст.ст. 327-330 ГПК РФ, суд

о п р е д е л и л :

Решение мирового судьи судебного участка № 1 Октябрьского судебного района г. Иваново от 13.01.2016 года по делу по иску ФИО истца к ООО «МС»/АН «Квадратный метр», Родновой Т.Е. о взыскании неосновательного обогащения оставить без изменения, апелляционную жалобу Родновой Т.Е. – без удовлетворения.

Определение вступает в законную силу со дня его вынесения.

Председательствующий: подпись.

Копия верна.

Судья:

Секретарь: