

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.04.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки)

«Гражданское право и международное частное право»

(направленность (профиль))

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)

на тему: «Предварительный договор в гражданском праве»

Обучающийся

М.А. Долинина

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Научный
руководитель

кандидат юридических наук, О.С. Лапшина

(ученая степень (при наличии), ученое звание (при наличии), Инициалы Фамилия)

Тольятти 2022

Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Теоретические основы предварительного договора.....	8
1.1 История возникновения предварительного договора	8
1.2 Понятие предварительного договора.....	10
Глава 2 Существенные условия предварительного договора	18
2.1 Предварительный договор в обязательствах купли-продажи недвижимости.....	18
2.2 Особенности использования аванса и задатка в предварительном договоре купли-продажи недвижимости.....	26
Глава 3 Предварительный договор: проблемы определения и толкования.....	31
3.1 Проблемы ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение предварительного договора	31
3.2 Особенности применения института предварительного договора судебной практике	60
Заключение.....	66
Список используемой литературы и используемых источников.....	60

Введение

Актуальность исследования. Реформа гражданского законодательства закрепила нововведения, связанные с совершенствованием правового регулирования различных договорных конструкций, не обойдя своим вниманием и предварительный договор, в котором обяжутся в будущем подписать договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг на условиях, предусмотренных таким соглашением (предварительным договором). При заключении предварительного договора является срок, в который стороны обязуются заключить основной договор, если же срок не определен основной договор подлежит заключению в течение года с момента заключения предварительного договора. Существуют и другие проблемные вопросы в этой сфере. В связи с большим количеством судебных споров, вытекающих из отношений сторон, основанных на предварительных договорах, необходимо разобраться в правовой природе предварительного договора, четко определить цели его заключения и выработать единые требования по ответственности за его нарушения.

Если стороны не подписывают основной договор, то одна из сторон предварительного договора в течение шести месяцев с окончания этого срока может обратиться в суд с требованием о заключении основного договора.

Вместе с тем правовая природа этого срока законодателем не была раскрыта: по его истечении право требования заключения договора прекращается или переходит в разряд лишенных судебной защиты. Иначе говоря, возник вопрос о том, является ли этот шестимесячный срок особым пресекательным сроком или специальным сокращенным сроком исковой давности. Это связано с тем, что при заключении предварительного договора обеспечивается гарантия интересов всех участников сделки. При этом необходимо строго следовать соблюдению всех правил заключения данного вида договора, иначе в противном случае он будет недействительным.

Степень научной разработанности темы исследования. Изучению данной проблемы, посвящены работы целого ряда исследователей: М.З. Абесалашвили, Е.В Ахтямовой, Т.В. Бериева, О.В. Бумажниковой, Е.В Вавилина, И.И. Василишина, А.А. Глызиной, Р.А. Захарова, А.И. Коровинского, Н.В Крысановой, Т.Ю. Лушниковой, А.М. Максютовой, М.Е. Мещеряковой, Е.Л. Невзгодиной, В.Н. Овчинникова, Е.А. Анчишиной, Л.В. Борисовой, В.Ф. Попондопуло, Ю.В. Роговой, О.М. Свириденко, Р.А. Судапина, К.П. Татаркиной, Е.М. Фомина.

Цель настоящей работы – проанализировать институт предварительного договора, а также проблем применения его на практике.

Для достижения поставленной цели были выполнены следующие задачи:

- рассмотреть историю возникновения предварительного договора;
- охарактеризовать существенные условия договора;
- проанализировать предварительный договор в обязательствах купли-продажи недвижимости;
- исследовать особенности использования аванса и задатка;
- выявить проблемы ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение предварительного договора;
- внести предложения по усовершенствованию данного института.

Объектом исследования являются – общественные отношения, регулирующий предварительный договор в гражданском праве.

Предмет исследования – теоретико-прикладной анализ проблем предварительного договора в российском гражданском праве, с позиции правового регулирования в судебно-арбитражной практике и анализ норм законодательства.

Методы, используемые в настоящем исследовании: исследование выполнено с использованием широкого спектра общих и специальных научных методов научного познания: анализа и синтеза, индукции и дедукции для освещения теоретических основ исследования; сравнения и логического

обобщения для характеристики предварительного договора, структурный анализ для разработки перспектив развития предварительного договора.

Научная новизна исследования. Предложено авторское определение «предварительного договора» – это договор, стороны, которой выражают намерение заключить в будущем контракт на выполнение услуг, работ, передачу какого-либо имущества в собственность.

Основные положения, выносимые на защиту:

Предложено авторское предложение в отношении предмета договора, подлежащего заключению, может быть описан любым способом, позволяющим его идентифицировать на момент акцепта безотзывной оферты.

Рассмотрены на практике основы предварительного договора в обязательствах купли-продажи недвижимости задатка и аванса.

Необходимо исключить из пункта 1 статьи 429 Гражданского кодекса Российской Федерации формулировку «обязуются» либо «сгладить» ее. Предлагается внести изменения в пункт 1 статьи 429 Гражданского кодекса Российской Федерации и изложить ее в следующей редакции: по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором, в случае, если хотя бы одна из сторон не утратит интерес к заключению основного договора в течение срока, определенного предварительным договором для его заключения.

Обосновано некорректное формулирование оснований прекращения обязательств, возникающих из предварительного договора, в связи, с чем предлагается ч. 6 ст. 429 ГК РФ уточнить и изложить в следующей редакции: «Обязательства, предусмотренные предварительным договором, прекращаются, если до окончания срока, в который стороны должны заключить основной договор, ни одна из сторон предварительного договора не направит другой стороне предложение заключить этот договор».

Теоретическая значимость работы. Представленные в диссертации теоретические выводы, методические подходы и практические предложения будут направлены на совершенствование предварительного договора.

Практическая значимость. Предложенные разработки и рекомендации автора могут быть использованы в образовательной деятельности вузов, специализирующихся в области подготовки юристов при чтении курсов «Гражданское право».

Апробация результатов исследования. Основные положения и выводы диссертационного исследования будут изложены, обсуждены и получили одобрение в научно-практических конференциях с изданием сборника научных статей (тезисов). М.А. Долинина Перспективы развития института предварительного договора в гражданском праве. г. Севастополь материалы научно–практической конференции. Севастополь: Всероссийский портал образования. 2022. С. 56-61.

Структура работы: Диссертация состоит из введения, трех глав, шести параграфов, списка используемой литературы и используемых источников.

Глава 1 Теоретические основы предварительного договора

1.1 История возникновения предварительного договора

Предварительный договор имеют глубокие исторические корни начиная с Древней Руси и заканчивая римским частным правом *pactum de contrahendo*. В настоящее время наследие римского права легло в основу романо-германской правовой семьи, которая объединяет правовые системы всех стран континентальной Европы [3, с.120].

В Древней Руси в IX–XIII вв. договор именовался «совещанием», «сгодой», «смолвой», «сговором». В Псковской Судной грамоте договор именуется «смолвою». С принятием Судебника Иоанна IV (1550 г.) письменная форма актов, таких, как кабалы, записи и памяти, стала преобладать.

Надо отметить, что нормы, регулирующие предварительный договор практически полностью рецепированы странами континентальной правовой системы. С точки зрения римского права, «предварительный договор – это некое добровольное понуждение друг друга к совершению определенных действий, не направленных на совершение определенных действий, а лишь с будущим оформлением основных договоренностей, связанных с предметом потребностей одной или обеих сторон» [57, с.67].

Проводя исследование специальных договорных конструкций романо-германской правовой семьи, необходимо учитывать ее особенности зарубежных стран.

Предварительный договор (латы. *Pactum praeparatorium* или *Pactum de заключение договора*) является новой правовой концепцией, которая не существовала в момент обнародования Гражданского кодекса Франции.

Это термин, очищенный доктриной, обозначающий так называемые подготовительные контракты, предназначенные для регулирования переговоров о будущем окончательном контракте, экономически или юридически более важном [58].

В Италии «*contratto preliminare*» или «*compromesso*» – это двусторонний договор, по которому продавец обязуется в отношении другого субъекта, покупателя, продать объект сделки, а другой участник сделки, покупатель, обязуется купить этот объект по конкретной цене и на определенных заранее согласованных условиях [37, с. 420].

М.М. Винавер писал о данном договоре, указывая на то, что «*actum de contrahendo*» относился к соглашениям, обладающим признаком неформальности, а также отсутствием исковой защиты» [11, с. 420].

Надо отметить, что в разных юрисдикциях подход судов к трактованию предварительных договоров различается. Рассмотрим ситуацию, которая имела место с обязательством правом Германии, где вели переговоры о лицензионном соглашении, в результате которых было принято решение о слиянии [59].

Стороны заключили соглашение, что если слияние не произойдет, то они, добросовестно действуя, заключат лицензионное соглашение. Однако в последующем одна из сторон получив более выгодное предложение от третьего лица, отказалась от слияния [12, с. 300].

В соответствии с обязательственным правом Германии при заключении сделок, влияющих на права лиц, должно быть четко определено, какие именно права затрагиваются, либо договор должен содержать условия, позволяющие это определить [61]. В отсутствие определенности, договор является недействительным (в силу §§ 154, 155 ГГУ) [60].

Заключение предварительного договора должно происходить в присутствии нотариуса. Закон не предусматривает в обязательном порядке обращение к нотариусу для заключения предварительного договора недвижимости, в законодательстве Италии предусмотрена обязательная лишь письменная форма договора [62].

Несмотря на это, есть много гарантий, особенно для стороны покупателя, которые оформляют предварительный договор у нотариуса. Нотариус может гарантировать, что делается проверка на легитимность продавца продавать, является ли он настоящим продавцом продаваемого объекта недвижимости, и

проверка объекта недвижимости на соответствие в кадастре и градостроительным нормам [62].

А также проходит проверку относительно уплаты всех коммунальные расходы и соответствие всех типов проводки (водоснабжение, отопление, канализация, электропроводка), действующим техническим нормам [43].

В рамках отечественного гражданского права институт предварительного договора появился в восемнадцатом веке. И, как полноценный самостоятельный институт гражданского права России, был закреплен в статье 60 Основ гражданского законодательства Союза ССР и республик в 1991 году.

Концепция предварительного договора действует и в России. В настоящее время институт предварительного договора состоит из норм, объединенных в ст. 429 ГК РФ.

1.2 Понятие предварительного договора

В научных трудах получило распространение мнение о том, что предварительный договор является организационным. Например, в научной работе известного российского юриста Л.А. Кассо «Запродажа и задаток» указывалось: «Вся цель первого договора (запродажи) сводится к порождению второго (основного), и в тот момент, когда заключается этот последний, первый перестает существовать, так как значение его исчерпано» [25, с.13].

И.Р. Сафарьянова отмечает «одним из наиболее важных правовых событий гражданского законодательства РФ стало вступление в силу Федерального закона от 8 марта 2015 г. № 42-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» [44, с.160].

Как отмечает В.П. Миронов, стороны предварительного соглашения (договора), обязуются заключить, в силу п. 1 ст. 429 Гражданского Кодекса РФ, в будущем на предусмотренных в предварительном договоре условиях основной договор об оказании возмездных услуг, выполнении работ или передаче движимого, или недвижимого имущества [33, с.125].

В Постановлении Пленума ВС РФ от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» даны разъяснения о предварительном договоре, по которым предварительное соглашение (договор) не может предписывать, кроме обязательства заключения основного договора, для сторон других обязательств [36].

Рассмотрим на примере судебной практики. Мещанинов Д.В. обратился в суд с иском к Кравец В.П. о взыскании суммы задатка, уплаченной по предварительному договору купли-продажи с задатком от ДД.ММ.ГГГГ. в двойном размере, то есть в размере 300 000 рублей и судебных расходов в размере 6 200 рублей. В обоснование исковых требований указал, что ДД.ММ.ГГГГ. между Мещаниновым Д.В. и Кравец В.П. был заключен предварительный договор купли-продажи с задатком [38].

Согласно условиям договора, истец оплатил продавцу в качестве задатка сумму, составляющую 150 000 рублей, остальная сумма в размере 1 337 678, 81 рублей, должна была быть оплачена в срок до ДД.ММ.ГГГГ. Сумма в размере 150 000 рублей была оплачена истцом на счет Кравец В.П. через «Сбербанк Онлайн». Однако, через 10 дней выяснилось, что данное нежилое помещение не может являться предметом сделки, так как в мае 2020 года Ленинским районным судом города Ставрополя было вынесено решение, которым было обращено взыскание на заложенное имущество (вышеуказанное нежилое помещение), то есть на момент составления договора Кравец Г.П. скрыла информацию о том, что данное имущество находится в споре и не может быть предметом сделки. На момент подписания предварительного договора.

Кроме того, стало известно, что на данное помещение имеется обременение в виде залога по договору залога недвижимого имущества, № 3672-2-18 от 15.08.2018г., заключенному с некоммерческой организацией микрокредитной компании «Фонд Микрофинансирования субъектов малого и среднего предпринимательства в Ставропольском крае» [38].

При встрече с представителем данного фонда, было указано на то, что деньги по сделке должны быть перечислены только фонду, в противном случае фонд не откажется от своих претензий на помещение и обеспечительные меры не будут сняты фондом.

Более того, при заключении предварительного договора и получении задатка Кравец В.П. скрыла тот факт, что некоммерческая организация «Фонд Микрофинансирования субъектов малого и среднего предпринимательства Ставропольском крае» выставил требование о том, что ими в будущем будет дано согласие на заключение сделки по отчуждению спорного имущества только при условии перечисления денежных средств от покупателя на счет Фонда. Истец потребовал от Кравец В.П. заключения трехстороннего договора, где будут оговорены все возникшие вопросы, либо расторжения предварительного договор и возврата денежных средств, но Кравец В.П. отказалась вообще встречаться и решать возникшие по её вине проблемы.

Данное обстоятельство расценивается как отказ в одностороннем порядке от заключения основного договора.

Условиями предварительного договора определено, что сумма в размере 150 000 рублей передается продавцу в качестве задатка (п.3.1.1 договора). Заключенные между сторонами соглашения, изложенные в предварительном договоре от ДД.ММ.ГГГГ. включают все существенные условия договора купли-продажи.

Таким образом, задатком в данном случае обеспечивалось возникшее из предварительного договора обязательство сторон, то есть продавца Кравец В.П. и покупателя Мещанинова Д.В. заключить основной договор купли-продажи конкретных помещений на согласованных условиях в определенный срок, при этом в соглашении разъяснены последствия нарушения обязательства со ссылкой на положения норм Гражданского кодекса РФ. Следовательно, переданная истцом на основании предварительного договора денежная сумма является задатком [38].

Таким образом, учитывая, что Кравец В.П. взятые на себя обязательства по предварительному договору не исполнила и уклонилась от заключения договора купли-продажи с истцом, считает, что сделка не состоялась по обстоятельствам, не зависящим от воли истца, в связи, с чем переданная им сумма в размере 150 000 рублей подлежит возврату ответчиком в двойном размере.

Истец Мещанинов Д.В. и представитель третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора – НОМК «Фонд микрофинансирования субъектов малого и среднего предпринимательства в Ставропольском крае», извещенные о времени и месте судебного заседания в судебное заседание не явились.

Учитывая изложенное, принимая во внимание показания указанных выше лиц, а также отсутствие вины Кравец В.П. в незаключении с Мещаниновым Д.В. основного договора купли-продажи, суд полагает, что оснований для возврата покупателю суммы задатка не имеется, в связи с чем приходит к выводу об отказе в удовлетворении исковых требований Мещанинова Д.В. к Кравец В.П. о взыскании денежной суммы в связи с неисполнением условий предварительного договора купли-продажи [38].

Также суд не находит оснований для удовлетворения требований истца о взыскании судебных расходов, поскольку они производны от первоначального требования. На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, В удовлетворении исковых требований Мещанинова Дмитрия Владимировича к Кравец Вере Петровне о взыскании суммы задатка, уплаченной по предварительному договору купли-продажи с задатком в размере 300 000 рублей и судебных расходов в размере 6 200 рублей отказать.

Ф. Савиньи полагал, что предварительный договор является неготовым, который либо не имеет правового действия, либо является основным договором с отсроченным исполнением.

В этом случае участники гражданских отношений своим соглашением могут ограничить свою свободу на заключение договора.

По предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором» [2, с. 95].

Таким образом, многие ученые-цивилисты обращают внимание на то, что урегулирование в Гражданском кодексе предварительного договора как договора сугубо двустороннего не совсем удачно. В частности, уместен и иллюстративен пример Е. Годэмэ. Вероятно, что для достижения его цели предварительный договор должен быть односторонним [13, с. 140].

С точки зрения правовой природы предварительный договор всегда консенсуален. Он безвозмездный, но имущественный, направленный на организацию товарооборота и в случае отказа одной из сторон его выполнить, обеспечен обязанностью взыскания ущерба, понесенного другой стороной в связи с уклонением или отказом от заключения основного договора.

Предварительный договор является двусторонним, согласно которому обе стороны обязаны заключить основной договор. Однако это не означает, что стороны не могут заключить договор.

Предварительный договор не преобразовывается, подобно оферте, в основной договор, оставаясь самостоятельным, создающим только предпосылки для заключения основного договора, юридическим фактом.

Является основанием (внутренним фактором) ограничения принципа свободы договора. Основной договор, заключаемый на основании предварительного договора, относится к группе договоров (вместе с договором, заключаемым по результатам проведенных торгов), обязательный порядок заключения которого вытекает из добровольно принятого обязательства.

Заключению основного договора предшествует наличие из сложного юридического состава: предусмотренного законодательством добровольно взятого обязательства (юридического факта, позволяющего требовать заключения основного договора) и оферты стороны, заинтересованной в заключении основного договора [4, с. 80].

В связи с этим, по своей сути, предварительный договор является добровольно взятым обязательством на заключение договора в обязательном порядке, что позволяет требовать заключения основного договора.

Некоторые авторы называют предмет договора абсолютным существенным условием для любого договора. С таким утверждением можно согласиться. А значит, необходимо выяснить, что является предметом предварительного договора.

Вопрос об определении понятия «предмет договора» является неоднозначным. Наиболее правильной представляется точка зрения, согласно которой предмет договора (юридического факта) составляют определенные действия, как правовой результат, которого стремятся достичь стороны.

Г.И. Маилян отмечал, что под предметом договора понимается факт – положительный или отрицательный, то есть действие или удержание обязанной стороны [32, с. 10].

Таким образом, предварительный договор играет фактическую и юридическую роль в процессе формирования договорного отношения. Среди вопросов, связанных с предварительным договором, необходимо обратить внимание на их связь с переговорами сторон, которые предшествовали заключению договора.

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» [15].

Многие ученые-цивилисты обращают внимание на то, что урегулирование в Гражданском кодексе предварительного договора как договора сугубо двустороннего не совсем удачно.

С точки зрения правовой природы предварительный договор всегда консенсуален. Он безвозмездный, но имущественный, направленный на организацию товарооборота и в случае отказа одной из сторон его выполнить,

обеспечен обязанностью взыскания ущерба, понесенного другой стороной в связи с уклонением или отказом от заключения основного договора [17, с. 30].

Предварительный договор является двусторонним, согласно которому обе стороны обязаны заключить основной договор.

Является договор основанием (внутренним фактором) ограничения принципа свободы договора. Основной договор, заключаемый на основании предварительного договора, относится к группе договоров (вместе с договором, заключаемым по результатам проведенных торгов), обязательный порядок заключения которого вытекает из добровольно принятого обязательства.

Заключению основного договора предшествует наличие предварительного договора как специфического вида обязательств, то есть обязательства заключить основной договор, возникающий из сложного юридического состава: предусмотренного законодательством добровольно взятого обязательства (юридического факта, позволяющего требовать заключения основного договора) и оферты стороны, заинтересованной в заключении основного договора [19, с. 40].

В связи с этим, по своей сути, предварительный договор является добровольно взятым обязательством на заключение договора в обязательном порядке, что позволяет требовать заключения основного договора.

Некоторые авторы называют предмет договора абсолютным существенным условием для любого договора. С таким утверждением можно согласиться. А значит, необходимо выяснить, что является предметом предварительного договора. Вопрос об определении понятия «предмет договора» является неоднозначным.

Наиболее правильной представляется точка зрения, согласно которой предмет договора (юридического факта) составляют определенные действия, как правовой результат, которого стремятся достичь стороны.

С.К. Май отмечал, что под предметом договора понимается факт положительный или отрицательный, то есть действие или удержание обязанной стороны. В рамках настоящего исследования интерес представляет работа

М.А. Переведенцевой, в которой проанализированы особенности предварительного договора на примере продажи недвижимости. В частности, она отмечает, что намерения договаривающихся сторон заключить в предстоящий период времени основной договор купли-продажи на определенных в предварительном соглашении (договоре) условиях фиксируется в предварительном договоре купли-продажи недвижимого имущества (1, п. 1 ст. 429) [34, с. 117].

Итак, можно сделать следующий вывод: предварительный договор играет фактическую и юридическую роль в процессе формирования договорного отношения. Среди вопросов, связанных с предварительным договором, необходимо обратить внимание на их связь с переговорами сторон, которые предшествовали заключению договора.

Глава 2 Существенные условия предварительного договора

2.1 Предварительный договор в обязательствах купли-продажи недвижимости

Как только было принято решение о приобретении или продаже помещения нежилого типа, у граждан есть право оформления предварительного документа. Такой документ, фиксирующий договоренность сторон, предшествует моменту приобретения объекта недвижимости.

Условия, прописанные в предварительном соглашении, полностью должны совпадать с теми, которые будут обозначены в основном договоре, заключаемом между сторонами в дальнейшем. В данном соглашении обозначается функциональное предназначение объекта для определения его нежилой характеристики. Объект не должен фигурировать в каких-либо судебных тяжбах. Наличие за ним прав третьих лиц также не допустимо.

Кроме того, продавец должен в документальной форме удостоверить собственные права на реализуемый объект недвижимости. Для этого ему требуется приложить определенную документацию.

Если этот момент будет упущен, в дальнейшем покупатель столкнется с рядом сложностей во время регистрации своего приобретения, ведь с момента оформления документа, именно на него возлагается обязанность проведения регистрационной процедуры в отношении недвижимости [1, с.100].

Таким образом, увеличение количества сделок с недвижимостью влечет более частое обращение граждан к заключению предварительного договора как определенно стартового этапа сделки в разных сферах договорного права, в числе которых наиболее часто встречаются договоры купли-продажи недвижимого имущества.

Есть два общих требования к предварительным договорам, которые содержатся в пп. 2, 3 ст. 429 ГК РФ. Форма предварительного договора должна соответствовать форме основного договора. Содержание предварительного

договора должно включать в себя описание предмета основного договора и условия основного договора, о которых хотя бы одна из сторон хочет договориться заранее [5, с.70].

Особые требования выдвигаются к форме предварительного договора купли-продажи. Данный договор в ряде случаев должен иметь нотариальное заверение: при продаже доли в праве на недвижимость и в случае принятого сторонами решения удостоверить основной договор у нотариуса.

Далее проанализируем существенные условия, в которые включены его предмет и положения. Без согласования этих условий договор считается незаключенным [6, с.700].

Так, договор купли-продажи объектов недвижимости должен включать в обязательном порядке предмет договора и стоимость данного объекта.

При оформлении договора купли-продажи недвижимости, относящейся к категории жилых помещений, необходимо указывать дополнительное существенное условие: в нем должны быть перечислены все, кто вправе проживать в жилом помещении после его продажи. Все это касается только основного договора [7, с.80].

Начиная с 2015 года изменились требования к предварительному договору в части согласования только предмета договора и того, что стороны сами сочтут нужным. Таким образом, в настоящее время не является обязательным указывать стоимость объекта недвижимости в предварительном договоре [8, с. 50].

Анализ практики заключения предварительных договоров позволяет сделать вывод, что в большинстве случаев стороны включают в содержание предварительного договора информацию о цене, сроках и взаимной ответственности.

Предмет договора купли-продажи недвижимости – это передача недвижимости от продавца покупателю. Недвижимость должна быть описана так, чтобы ни у кого не оставалось сомнений, какая именно квартира или дом имелись в виду. На момент подписания преддоговора недвижимости может не

существовать, например, если это строящийся дом. А может существовать, но еще не принадлежать продавцу. В действующем законодательстве отсутствуют нормы, запрещающие предварительный договор на продажу такой недвижимости. Рассмотрим пример из судебной практики [9, с. 150].

Та сторона, которая уклонилась от исполнения взятых на себя предварительным соглашением обязательств, согласно отдельному судебному решению, может быть обязана выполнить действия, направленные на оформление основной сделки в принудительном порядке.

Если в судебном порядке будет доказано, что в результате уклонения одной из сторон от исполнения договорных обязательств, вторая сторона понесла прямые убытки, в случае доказанности их наличия, выносится решение о возмещении таковых. У покупателя есть законное право передачи полномочий на оформление сделки. Однако о возможности реализации данного права, продавец должен уведомляться предварительно и соответствующим образом.

К одному из наиболее важных условий соглашения относится задаток.

Объем задатка устанавливается по соглашению сторон и должен быть прописан при заключении соглашения. Стоимость, устанавливаемая за нежилое помещение, определяется, исходя из зарегистрированного права владения земельным участком. В соответствии с положениями статьи 380 Гражданского кодекса РФ, в списке обязанностей покупателя значится предоставление задатка продавцу. Задаток не подлежит возврату покупателю, в том случае, если по тем или иным причинам, соглашение о купле-продаже недвижимости не было заключено. Когда соглашение не было заключено по вине продавца, задаток должен быть возвращен им покупателю в двойном объеме, вместе со штрафом, установленным с учетом договорных условий.

Объем такого штрафа определяется предварительным соглашением о купле-продаже нежилого помещения. [39].

Период, в течение которого необходимо вернуть средства, должен быть согласован между сторонами и обозначен непосредственно в соглашении.

В этом же порядке определяется и период, по завершении которого у покупателя возникает право потребовать у продавца возвратить внесенную им в качестве залога сумму. Уплачиваемый покупателем в пользу продавца задаток должен отниматься от основной договорной суммы, поскольку является ее составной частью. В последующем, оставшаяся часть основной стоимости объекта недвижимости выплачивается покупателем на общих основаниях и методом, установленным сторонами в соглашении.

Соглашение вступает в законную силу с того момента, как документ был подписан сторонами и истекает после полного выполнения ими своих обязательств. Порядок расторжения соглашения установлен действующим законодательством РФ. Соглашение оформляется в двух идентичных экземплярах, для передачи каждой из сторон на дальнейшее хранение. Условия и юридическая сила каждого из экземпляров одинаковы [21, с. 163].

В соответствии с пп. 47 и 48 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора», при квалификации договора для решения вопроса о применении к нему правил об отдельных видах договоров (пп. 2 и 3 ст. 421 ГК РФ) необходимо, прежде всего, учитывать существо законодательного регулирования соответствующего вида обязательств и признаки договоров, предусмотренных законом или иным правовым актом, независимо от указанного сторонами наименования квалифицируемого договора, названия его сторон, наименования способа исполнения [39, с. 17].

В случае если заключенный сторонами договор содержит элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами (смешанный договор), к отношениям сторон по договору, применяются в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре, если иное не вытекает из соглашения сторон или существа смешанного договора (п. 3 ст. 421 ГК РФ) [15].

Приведём пример из практики. Истец обратился в суд с иском к АО «СУ-№155» с требованием о признании предварительного договора основным договором купли-продажи нежилого помещения, расположенного по адресу: нежилое помещение №. В обоснование своих требований.

Истец ссылается на то, что ранее он заключил с ответчиком договор предварительного характера на приобретение нежилого помещения спорного вида. При этом помещение находится в запущенном в эксплуатацию здании, то есть строительство полностью завершено. Обязательства перед ответчиком при этом истец выполнил в полном порядке, произвёл оплату согласно предварительному договору и суммы указанной в нем. Истец при этом не имеет возможности в законном порядке оформить имущество на себя, по праву собственности, через компетентные по данному вопросу государственные органы. Проблема заключается в непредставлении Ответчиком в органы, которые занимаются регистрации права собственности и сделок с имуществом документов, необходимых для передачи права собственности истцу.

Требования истца были поддержаны в полном объеме со стороны его представителя, который явился в суд в назначенное место, дату и время.

Строительным управлением № 155 при этом не было заявлено ходатайство о переносе даты слушания, также не был установлен факт предоставления отзыва на иск. Вне зависимости от того, что Управление было извещено в надлежащем порядке о дате, месте и времени проведения слушания, на слушание представитель не явился.

Третье лицо, а именно представитель от Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по г. Москве был извещен в надлежащем порядке по законодательству РФ о месте, дате и времени проведения слушания, но в зал не явился. Не было заявлено ходатайства о переносе дела или отзыва на иск.

Исковые требования были удовлетворены судом на основании материалов, которые были предоставлены сторонами, а также на основании выступления представителя истца.

Предварительный договор под 15 номером был заключен сторонами в марте 2012 года, а именно 24 марта указанного года. Продавцом, на основании предварительного договора купли-продажи, было принято решение продать Покупателю нежилое помещение №10, при этом Покупатель обязуется на основании данного договора приобрести данное имущество. Покупателем принято условие об уплате данного имущества в соответствии с размером указанной в предварительном договоре купли-продажи суммы.

Жилой дом по строительству является сданным в эксплуатацию объектом. Истец выполнил в полной мере свои обязательства по предварительному договору купли-продажи, включая оплату, что подтверждается платежным поручением из банка.

Истец указал на то, что по настоящее время он не является собственником имущества, так как не имеет возможности по вине ответчика зарегистрировать свое право собственности, при этом имеется в доказательство Акт приемочной комиссии, подтверждающий, что помещение введено в эксплуатацию, так как строительные работы по зданию завершены. Разрешение на ввод в эксплуатацию было принято 3 января 2014 года за №х.

Оценка в данном случае производится строго регламентировано на основании 4 пункта Постановления Пленума ВАС РФ, принятого 11 июля 2011 года за номером 54, именуемого как «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем». Оценка носит юридический характер.

На данную квартиру не имеется никаких прав собственности, что установлено ответом в виде уведомления на запрос в Управление Росреестра по городу Москва. Квартира является спорной.

Истец просит признать предварительный договор купли-продажи основным, так как с его стороны исполнены обязательства по уплате, а также несет ответственность в части расходов по коммунальным платежам. При этом Ответчик свои условия не исполняет. Предварительный договор был заключен 24 марта 2012 года.

На основании 429 статьи ГК РФ, первой части ГК РФ, предварительный договор не носит обязательного характера в части передачи имущества от продавца к покупателю, его характер организационный, не носит требований об уплате денежных сумм. Цель предварительного договора – исполнение обязательств по заключению основного договора купли-продажи.

При этом следует обратить внимание на то, что на текущую дату требования предварительного договора купли – продажи превышены более чем в половину обязательств, которые предусмотрены предварительным договором, а жилое помещение в пользование Истцу также передано, Истцом сумма оплачена.

В связи с чем, предварительный договор от 24.03.2012 г. должен быть квалифицирован как договор купли-продажи, поскольку в данном случае Истец со своей стороны исполнил обязательства: уплатил полную стоимость нежилого помещения, несет расходы по содержанию объекта с момента ввода жилого дома в эксплуатацию, расходы по оплате коммунальных платежей и несению ответственности за его целостность. А Ответчик осуществил передачу данного имущества Истцу во владение и пользование

Таким образом, предварительный договор продажи недвижимости должен определять условия, устанавливающие предмет и другие условия основного договора. В обратном случае, если существенные условия не определены в договоре, то он считается незаключенным.

Данные обстоятельства свидетельствуют о волеизъявлении сторон по заключению основного договора купли-продажи недвижимости. В силу ст. 431 ГК РФ при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Если указанные правила не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие

обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи, последующее поведение сторон. Согласно ст. 420 ГК РФ договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. Договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой форме достигнуто соглашение по всем существенным вопросам договора (ст.432 ГК РФ). Договор продажи недвижимости составляется в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (ст.550 ГК РФ).

В соответствии со ст. 554, ст. 555 ГК РФ существенными условиями договора продажи недвижимости являются предмет (должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору) и цена, которая в том числе может быть установлена на единицу площади, и определяется исходя из фактического размера передаваемого Покупателю недвижимого имущества.

Согласно ч. 2 ст. 455 ГК РФ с учетом ч. 5 ст. 454 ГК РФ договор может быть заключен на куплю-продажу товара, имеющегося в наличии у продавца в момент заключения договора, а также товара, который будет создан или приобретен продавцом в будущем, если иное не установлено законом или не вытекает из характера товара.

Таким образом, из содержания предварительно договора купли-продажи нежилого помещения от 24.03.2012 г., а также того обстоятельства, что в момент подписания предварительного договора жилой дом находился на стадии строительства и не был принят в эксплуатацию, следует, что стороны фактически заключили, а в последствии исполнили договор купли-продажи недвижимости, которое будет создано в будущем. Стороны не только согласовали все существенные условия основного договора купли-продажи будущей недвижимости, как того требуют ст. 550, ст. 554, ст. 555 ГК РФ, но Покупатель также произвел ее оплату согласно ст. 486 ГК РФ, а Ответчик

произвел передачу данного недвижимого имущества Истцу во владение и пользование.

В соответствии со ст. 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В соответствии со ст. 17 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» основаниями для государственной регистрации прав на недвижимое имущество являются, в том числе, договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки

Суд, оценивая собранные по делу доказательства в их совокупности, приходит к выводу, что исковые требования обоснованы и подлежат удовлетворению в полном объеме.

2.2 Особенности использования аванса и задатка в предварительном договоре купли-продажи недвижимости

Несмотря на то, что и задаток, и аванс по своей сути являются предварительными платежами и имеют некоторые сходства, отождествлять их не допустимо.

Однако предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также условия основного договора, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть соглашение при заключении предварительного договора.

Ранее действовавшая редакция ГК РФ предусматривала необходимость наличия условий, позволяющих установить предмет, а также другие существенные условия основного договора [14, с. 10].

При этом в рамках заключения предварительного договора купли-продажи недвижимости следует учитывать ряд особенностей [10, с. 20].

Несмотря на то, что и задаток, и аванс по своей сути являются предварительными платежами и имеют некоторые сходства, отождествлять их не допустимо.

Задаток – это денежная сумма, которая выдаётся одной из договаривающихся сторон в счёт причитающихся с неё по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения. В отличие от задатка, если сделка срывается, аванс всегда возвращается покупателю полностью, а стороны расходятся без обязательств возместить убытки.

В случае несоблюдения письменной формы при наличии сомнений, является ли задатком сумма, уплаченная в счёт причитающихся со стороны по договору платежей, эта сумма считается уплаченной в качестве аванса, если не доказано иное.

Аванс прописывают пунктом в предварительном договор купли-продажи или отдельным соглашением об авансе, а передачу денег оформляют распиской или подтверждают платежкой о перечислении денег на счет.

Наиболее частыми спорными вопросами выступают вопросы, связанные с возвратом задатка. Законодательство устанавливает ряд условий, при которых покупатель может требовать возвращения задатка [20, с. 30].

К ним относятся:

- обоюдное согласие сторон по отмене сделке;
- сделка не осуществилась по вине продавца;
- сделка не осуществилась по обстоятельствам, не зависящих от воли сторон.

Во всех остальных случаях, покупатель не имеет права на возврат внесенных денежных средств в форме задатка.

К примеру, задаток становится «штрафом», если договор не подписан по вине одной из сторон. Нужно ли его возвращать, если ни одна из сторон не предложила заключить сделку, решил Верховный суд в одном из недавних дел.

В обоснование своих требований Солонцева Л.Е. ссылался на то, что была передана ответчику под расписку денежная сумма в размере 60 000 руб. в счет приобретения 3-комнатной квартиры.

Письменное соглашение о задатке, предварительный договор купли-продажи не составлялись, соглашение о заключении сделки достигнуто не было. Денежные средства передавались ответчику в офисе ООО «Перспектива 24-Ярославль», которое занималось продажей квартиры ответчика.

Указывает, что она в последующем обратилась в офис данной организации с требованием о возврате денежных средств. Затем через социальные сети она нашла ответчика, обратилась к нему по телефону и предъявила требование о возврате денежных средств [26, с. 40].

Расписка составлялась в данном агентстве, её печатал риелтор, а ответчик лично подписал. Проценты она просит взыскать, то есть с момента, когда она впервые высказала ответчику требование о возврате денежных средств.

Ответчик Сорокин А.Н. в судебное заседание не явился по неизвестной причине, о дне слушания дела извещен по последнему известному месту регистрации. Судом с учетом мнения истца определено о рассмотрении дела в порядке заочного производства.

3-е лицо – ООО «Перспектива 24-Ярославль» представителя в суд не направило, отзыва не представило, извещено надлежаще.

Судом установлено, что истец передала ответчику денежные средства в сумме 60000 руб., что подтверждается распиской ответчика.

Из данной расписки следует, что ответчик получил указанные денежные средства в качестве задатка за продаваемую им квартиру общая стоимость квартиры составляет 4 850 000 руб., включая стоимость вносимого задатка.

Из пояснений истца следует, что они не пришли к окончательному соглашению об установлении цены по договору. Данные доводы ответчиком не опровергнуты.

Таким образом, согласно п.3 ст.380 ГК РФ, учитывая отсутствие договорных отношений, суд приходит к выводу о том, что спорная сумма

является авансом. Суд считает, что письменного соглашения о задатке сторонами заключено не было.

Вышеуказанная расписка ответчика таким соглашением не является, поскольку в ней не выражена воля Солонцевой Л.Е. на передачу указанной суммы в качестве задатка, отсутствует её подпись в данной расписке.

Предварительный договор купли-продажи между сторонами не заключался, соответственно, у продавца и покупателя не возникли обязанности, которые могли бы быть обеспечены задатком [27, с. 30].

Согласно части первой статьи 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 статьей 1109 ГК. Таким образом, с ответчика подлежит к взысканию в пользу истца денежная сумма в размере 60 000 руб., которая является неосновательным обогащением на его стороне.

В соответствии с частью второй статьи 1107 ГК РФ на сумму неосновательного денежного обогащения подлежат начислению проценты за пользование чужими средствами (статья 395) с того времени, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неосновательности получения или сбережения денежных средств [28, с. 169].

Истцом заявлены требования о взыскании процентов с даты, когда она впервые высказала такое требование ответчику – ДД.ММ.ГГГГ, что подтверждается детализацией телефонных звонков. На дату вынесения решения суда сумма процентов по ст.395 ГК РФ составляет 2 027,67 руб., исходя из следующего расчета:

Взыскать с Сорокина Алексея Николаевича в пользу Солонцевой Лилии Евгеньевны сумму аванса 60 000 рублей, проценты за пользование чужими денежными средствами в сумме 2 027 рублей 67 копеек, судебные расходы в сумме 3 024 рубля 98 копеек, а всего 65 052 рубля 65 копеек.

Далее рассмотрим судебную практику, в рамках которой покупателем был внесен аванс.

Гражданин Макаров подписал с продавцом через риелторов соглашение об «авансе» и передал 100 000 рублей. За три дня до сделки продавец заявил, что хочет за квартиру на 300 000 рублей больше. Макаров мог бы просто забрать «аванс», но пожалел времени и денег, уже потраченных на оформление, оценку и так далее. В итоге, квартиру купили по завышенной цене.

Таким образом, аванс, как и задаток – это предоплата в сделках купли-продажи. Выплачивая определенную сумму денег до получения квартиры или дома в собственность, покупатель заявляет продавцу, что готов приобрести именно его жилье. Основное отличие аванса и задатка заключается в большей ответственности, которую берут на себя стороны сделки. То есть, оформляя задаток, покупатель и продавец документально подтверждают свои обязательства и гарантируют их исполнение [29, с. 118].

Аванс – это платеж по договору купли-продажи. Если нет договора, то не было и аванса. Поэтому если вы выбрали аванс, то вместе с соглашением вам нужно будет составить предварительный договор, который станет проектом основного договора купли-продажи.

Итак, можно сделать следующий вывод: предварительный договор заключается в случае с задатком, но для того, чтобы вернуть свои деньги, если сделка сорвется, достаточно расписки и соглашения о задатке. То есть это еще одно важное отличие аванса от задатка – возможность вернуть предоплату.

Аванс возвращается покупателю в любой ситуации, если только в соглашении не прописаны штрафные санкции. Задаток можно вернуть по взаимному согласию или когда от сделки отказался продавец.

Другими словами, если покупатель передумал приобретать квартиру, то аванс он может вернуть, а задаток нет. Если планы поменялись у продавца, он обязан вернуть задаток в двойном размере. Аванс, оформленный без предварительного договора, недобросовестный продавец может и не вернуть.

Глава 3 Предварительный договор: проблемы определения и толкования

3.1 Проблемы ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение предварительного договора

Согласно ст. 420 ГК РФ договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. В силу ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

Стороны могут заключить договор как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами [47, с. 80].

В соответствии со ст. 424 ГК РФ исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон. Согласно ст. 425 ГК РФ договор вступает в законную силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Согласно ст. 454 ГК РФ по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену) [45, с. 20].

В соответствии со 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 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 [30, с. 90].

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. 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 [35, с. 30].

В случаях, если сторона, заключившая предварительный договор, уклоняется от заключения основного договора, применяются положения, предусмотренные пунктом 4 статьи 445 ГК [47, с. 561].

Требование о понуждении к заключению основного договора может быть заявлено в течение шести месяцев с момента неисполнения обязательства по заключению договора [48, с. 90].

В случае возникновения разногласий сторон относительно условий основного договора такие условия определяются в соответствии с решением суда. Основной договор в этом случае считается заключенным с момента вступления в законную силу решения суда или с момента, указанного в решении суда [31, с. 80].

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 [46, с. 70].

По смыслу ст. 429 ГК РФ требование о понуждении к заключению основного договора может быть заявлено в течение шести месяцев с момента неисполнения обязательства по заключению договора.

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

Судом установлено, что истец в установленный законом шестимесячный срок с момента неисполнения обязательства по заключению договора не обратился к ответчику с требованием о заключении основного договора купли-

продажи. Судом установлено, что истец направил ответчику предложение о заключении договора купли-продажи только.

Таким образом, в силу ст. 429 ГК РФ обязательства, предусмотренные предварительным договором между сторонами прекращены, поскольку до окончания срока, в который стороны должны были заключить основной договор, он не заключен, и истец не направил ответчику предложение заключить этот договор.

Приведем пример из практики. Леонтьева А.М. обратилась в суд с иском к Юрченко Л.И. о признании сделки купли-продажи жилого дома недействительной и взыскании денежных средств в размере 250000 рублей, признании договора купли-продажи жилого дома и земельного участка незаключенным, указав, что решив приобрести жилое помещение, она договорилась с Юрченко Л.И. о покупке принадлежащего ей жилого дома и земельного участка, ответчик получила 250000 рублей, выдав расписку о получении задатка денежных средств [40].

На момент выдачи расписки у ответчика не были подготовлены необходимые правоустанавливающие документы для совершения сделки.

Юрченко Л.И. заверила, что документы будут готовы оставшуюся часть стоимости дома в размере 600000 рублей они решили оплатить после того, как ответчик уведомит о готовности совершить сделку. Определяя срок подготовки документов для сделки, они определяли также собственные действия по подаче заявки на получение ипотеки, так как одобрение ипотеки действительно только некоторое время, при отказе в оформлении ипотеки со стороны заемщика, в будущем возникают сложности в получении при повторном обращении.

Ответчик не подготовил необходимые документы, возникли вопросы по земельному участку, который не фигурировал в расписке как объект сделки.

Срок получения ипотеки, одобренной банком, истек. На предложение вернуть деньги, Юрченко Л.И. ответила отказом [40].

Спор невозможно разрешить, так как в нарушение требований ГК РФ, они не оформили каких-либо договоров.

Ст. 380 ГК РФ устанавливает, что 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 [49, с. 30].

Статья 161 ГК РФ должны совершаться в простой письменной форме, за исключением сделок, требующих нотариального удостоверения сделки граждан между собой на сумму, превышающую десять тысяч рублей, а в случаях, предусмотренных законом, независимо от суммы сделки [50, с. 20].

Таким образом, 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 [53, с. 50].

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 [52, с. 120].

Поэтому врученные ответчику деньги в сумме 250000 рублей являются авансовым платежом и не могут удерживаться ответчиком как задаток в случае не совершения сделки.

Со своей стороны она своевременно осуществляла необходимые действия, направленные на заключение основного договора. Для того чтобы не терять в будущем время при оформлении основного договора, в июле 2020 года она предоставила ответчику проект основного договора, в котором уточнялись условия расчета между сторонами за жилой дом и земельный участок, так как расписка предусматривала только действия в отношении жилого дома.

В проекте отсутствовали данные об источнике выплаты 600000 рублей, так как документы для сделки были не готовы, поэтому в проекте договора не была указана и дата его подписания. Пункт 3.3 проекта договора предусматривает передачу жилого дома и земельного участка с момента

заключения договора. Статья 443 ГК РФ определяет, что договор признается заключенным в момент получения лицом, направившим оферту, ее акцепта.

Если в соответствии с законом для заключения договора необходима также передача имущества, договор считается заключенным с момента передачи соответствующего имущества [54, с. 77].

В настоящее время у нее отсутствует интерес к совершению сделки по приобретению жилого дома, принадлежащего ответчику, так как срок для совершения сделки после одобрения ипотеки истек, получение потребительского кредита является кабальным, невозможным в силу ограниченного дохода.

У нее наступили неблагоприятные последствия, так как при уплате аванса она оформляла кредит на сумму 250000 рублей, с процентной ставкой 19,9 % годовых, вынуждена его оплачивать, не получила каких-либо благ при его использовании.

Так как ответчик брал на себя обязательства совершить сделку в соответствующие сроки, но не сделал этого, она имеет право на действия, направленные на признание судом. Полагает, что уплаченные ответчику 250000 рублей в качестве аванса должны быть возвращены ей.

Так как каких либо договоров между сторонами не заключалось, предусмотренные ст. 452 ГК РФ действия в досудебном порядке совершены быть не могут. Иным образом, кроме обращения в суд она не может реализовать свои гражданские права.

В судебном заседании истец Леонтьева А.М. заявленные требования поддержала, пояснила, что Юрченко Л.И. продавала жилой дом, она, осмотрев жилое помещение, решила приобрести его, ответчик попросила выдать ей аванс в счет стоимости дома, она согласилась.

Так она получила кредит в банке в сумме 250000 рублей и передала денежные средства ответчику, составили расписку в получении от нее Юрченко Л.И. денежных средств в счет оплаты приобретаемого жилого дома, с указанием обязательств: с ее стороны оплатить оставшуюся денежную сумму за

дом, со стороны Юрченко Л.И. предоставить все необходимые документы на жилой дом и земельный участок, предусмотрев, что в случае, если ответчик не успеет подготовить документы в период одобрения ипотеки, она вернет уплаченные денежные средства. Оставшуюся покупную цену за объекты недвижимости она хотела оплатить за счет ипотеки.

К ней домой приехали ответчик и дети Юрченко Л.И., пояснили, что расписка составлена ею и Юрченко Л.И. не верно и нужно ее переписать. Она была беременная, родила ребенка ее торопили, поэтому подписала расписку, составленную Юрченко Л.И., отдала родственникам ответчика составленную расписку. Юрченко Л.И. распиской, подписанной обязалась предоставить для оформления ипотеки документы по межеванию, технический паспорт, домовую книгу, эти документы были подготовлены, ею предоставлены в банк, но им возвращены, так как оформлены не верно.

Банк потребовал от нее проект договора купли-продажи жилого дома, на приобретение которого она оформляла ипотеку. Они с Юрченко Л.И. в июле 2020 года через МФЦ подготовили проект договора купли-продажи, дата его оформления проставлена не была, данный проект составляли для предоставления в банк, которым документы Юрченко Л.И. на жилой дом и земельный участок были опять возвращены, в том числе в связи с тем, что межевание произведено земельного участка площадью 1100 кв.м., при этом в собственности у ответчика имелось лишь 500 кв.м., документы возвращались банком неоднократно в связи с их ненадлежащим оформлением.

Срок одобрения ей ипотеки истек, документы у Юрченко Л.И. готовы не были. Позже ее родители также хотели оформить ипотеку и приобрести дом у Юрченко Л.И., которая и им не смогла предоставить необходимые для оформления ипотеки документы.

Она просила Юрченко Л.И. вернуть ей денежные средства в размере 250000 рублей, которые передала последней в качестве аванса. Жилой дом и земельный участок ей не передавались, в жилое помещение она не вселялась.

Представитель истца адвокат Салин А.А., в судебном заседании заявленные требования поддержал в полном объеме, указал, что истцом была выдана расписка о передаче ответчику аванса в размере 250000 рублей.

Данная денежная сумма не является задатком, поскольку не передавалась в обеспечение исполнения какого-либо договора, который на неё заключен сторонами. Расписку, датированную как сделку сторон, просит признать недействительной, так как из расписки невозможно определить предмет, в отношении которого возникли правоотношения, расписка подтверждает лишь факт передачи денег и не является соглашением о задатке, на момент ее составления, передачи денег не было договора, в котором был бы указан его предмет, условия сделки, денежные средства не обеспечивают какие-либо обязательства. В связи с указанным, денежные средства в размере 25000 рублей подлежат возврату ответчиком истцу. Расписка не является предварительным договором.

Договор, составленный сторонами в июле 2020 года, не содержит даты, он оформлялся как проект договора для предоставления в банк истцом для получения займа, имущество по нему не передавалось истцу, не является предварительным договором. Просит признать данный договор купли-продажи жилого дома и земельных участков не заключенным.

Вины истца в не заключении сделки купли-продажи жилого дома и земельных участков, нет, поскольку документы на объекты недвижимости, которые требовал банк для оформления ипотеки, были оформлены у ответчика ненадлежащим образом, так, адрес объектов недвижимости не соответствовал адресу, указанному в документах на них, ошибки были устранены лишь в ноябре 2020 года.

Ответчик Юрченко Л.И. в судебное заседание не явилась, о месте, дате и времени рассмотрения дела извещена.

Представитель ответчика Юрченко Л.И. – адвокат, не согласившись с исковыми требованиями истца, пояснила, что в апреле 2020 года Юрченко Л.И. решила продать принадлежащие ей жилой дом и земельный участок в связи с

чем разместила объявления о их продаже. В мае 2020 года с целью приобретения объектов недвижимости к ответчику обратилась Леонтьева А.М., осмотрев жилое помещение, изучив свидетельства о праве собственности на объекты недвижимости, последняя решила приобрести их. Леонтьева А.М. обратилась в банк, получила кредит и передала Юрченко Л.И. 250000 рублей в качестве задатка, о чем составлена расписка, с указанием всех существенных условий сделки, сроки устанавливались истцом с учетом сроков оформления ею ипотеки. Истец заболела, находилась на стационарном лечении в ЦРБ.

Поскольку действительно, для оформления ипотеки истцу необходимы были документы – технический план, справки из БТИ, ответчик после выписки из больницы, незамедлительно их получила, в том числе кадастровые паспорта, выписки передала истцу.

Истец обратилась к ответчику с просьбой приехать в МФЦ для составления договора, так как банком выдвинуто условие о предоставлении такого договора для рассмотрения заявки на ипотеку. Договор был составлен, подписан сторонами. После этого истец на связь не выходила, в конце августа 2020 года к ответчику обратилась Юрченко Л.И., пояснила, что Леонтьева А.М. переехала, но они намерены заключить с нею договор купли-продажи и будут пробовать получить кредитные денежные средства с целью приобретения объектов недвижимости, Юрченко Л.И. передала им документы.

После этого было установлено, что администрацией в 2000 году были внесены изменения в адресе жилого дома ответчика, Юрченко была получена справка о присвоении другого адреса объектам недвижимости, о чем ранее ответчику известно не было, были поданы документы о внесении изменений в технические документы, однако срок для одобрения ипотеки родителям истца в банке истек, в предоставлении потребительского кредита им было отказано.

Ответчик не знала об изменении в 2000 году адреса объектов недвижимости, узнала об этом в сентябре 2021 года при решении вопроса о продаже объектов недвижимости родственникам истца.

Считает, что ответчику был передан задаток, что следует из расписки соглашения о задатке, соответствует требованиям ст. 329 ГК РФ, является обеспечительной мерой, расписку можно трактовать и как предварительный договор [54, с. 77].

Договор купли-продажи, составленный в июле 2020 года, является предварительным, срок заключения основного договора в нем не указан, поэтому основной договор должен был быть заключен.

В настоящее время жилой дом и земельный участок ответчиком проданы.

Расписка не была составлена под влиянием обмана, истец не вводилась в заблуждение ответчиком.

Считает, что сделка не была совершена, поскольку истец действовала недобросовестно, ответчик, действуя добросовестно, предоставила Леонтьевой всю техническую документацию на объекты недвижимости, которые были необходимы для совершения сделки, при этом истец бездействовала, не выходила на связь с ответчиком, потеряла интерес к сделке: выехала проживать в другой город, отец истца обратился в банк для оформления ипотеки до истечения срока кредитного предложения Леонтьевой. Ответчику о наличии ошибок в технической документации стало известно в сентябре 2020 года, в июле-августе 2020 года истец к ответчику с данным вопросом не обращалась, о возвращении документов банком – не сообщала.

Просит отказать в удовлетворении заявленных требований в полном объеме. Из возражений представителя ответчика на исковое заявление следует, что на момент выдачи расписки у ответчика имелись правоустанавливающие документы на дом и земельный участок, а именно свидетельство о праве собственности в установленном порядке, свидетельствующие о том, что ответчик является единственным собственником желаемого к приобретению истицей имущества. Остальные документы являются дополнительными и как следствие получают в установленном законом порядке.

По факту расписка о получении денежных средств свидетельствует о совершении конклюдентных действий со стороны истца и ответчика и об их

желании на заключение основного договора купли-продажи. По факту данная расписка может быть расценена как предварительный договор купли-продажи, который содержит основные условия сделки.

В соответствии с п. 1 ст. 8 ГК РФ, гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, в том числе из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему [55, с. 68].

Договором в силу п.1 ст. 420 ГК РФ признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. Статьей 390 ГК РФ предусмотрено, что 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 или иными обычно предъявляемыми требованиями [56, с. 100].

Одним из способов исполнения обязательств, согласно ч.1 ст. 329 ГК РФ, является задаток, которым в соответствии с п.1 ст. 380 ГК РФ является 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.

Пунктом 2 ст. 381 ГК РФ определено, что если за неисполнение договора ответственна сторона, давшая задаток, он остается у другой стороны. 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.

В предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор (п. 4 ст. 429 ГК РФ).

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 (п.6 ст. 429 ГК РФ).

Обязательство устанавливаются для того, чтобы оно было исполнено. До тех пор, пока обязательство не нарушено ни одной из сторон, оно должно исполняться в точном соответствии с его содержанием. Эта обязанность возлагается на обе стороны в обязательстве. Не только одна сторона обязана надлежаще исполнить обязательства, но и другая сторона не вправе уклониться от принятия производимого надлежащего исполнения.

Такое обязательство предполагает определенное сотрудничество между сторонами, обусловленное взаимностью обязательства. Сторона, нарушившая это требование, лишается права на применение к другой стороне санкций. Надлежащее исполнение обязательств по предварительному договору состоит в совершении его сторонами действий, направляемых на заключение основного договора, результатом которых является его заключение в обусловленный срок, в связи с чем не заключение основного договора есть результат нарушения кем-либо из сторон предварительного договора принятых на себя обязательств по заключению основного договора.

Со своей стороны ответчик выполняла все действия, направленные на заключение договора и подписала предложенный стороной истца договор купли-продажи якобы являющийся предварительным и необходимый банку для оформления ипотеки.

Согласно п. 1 ст. 401 ГК РФ лицо, не исполнившее обязательство либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности. Лицо признается невиновным, если при той степени заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру обязательства и условиям оборота, оно приняло все меры для надлежащего исполнения обязательства.

Нарушение какой-либо из сторон или обеими сторонами условий предварительного договора возможно как в результате виновных действий в

форме уклонения от заключения основного договора, так и в результате виновных действий в форме бездействия обеих сторон относительно заключения основного договора в связи с взаимной утратой интереса в заключение договора.

При этом, исходя из смысла приведенных выше законоположений, виновность действий, нарушающих условия предварительного договора, повлекших не заключение основного договора предполагается, пока не доказано иное. Следовательно, освобождение стороны предварительного договора от ответственности за не заключение основного договора возможно, если этой стороной в силу положений ст. 56 ГПК РФ будет доказана невиновность своих действий, в результате которых основной договор не был заключен. Отсутствие вины обеих сторон предварительного договора в не заключении основного договора возможно, в частности, в случае утраты заинтересованности сторон в заключении основного договора и отказа от намерений по его заключению в форме не совершения действий, предусмотренных предварительным договором, направленных на заключение основного договора.

Со своей стороны ответчик не утратила интерес в заключении основного договора и не отказывается от намерений его заключить, не совершила каких-либо действий к тому. Фактически из искового заявления следует, что истица утратила интерес в приобретении объекта из-за не предоставления ответчиком каких-то документов на земельный участок, при этом каких конкретно, не поясняет. В ноябре 2020 года, на сколько известно ответчику, Юрченко Л.И. обратилась с документами в банк, однако в предоставлении кредита им было отказано, в связи с большой кредитной нагрузкой.

Данные обстоятельства ответчику стали известны со слов Юрченко Л.И. После этого она обратилась в банк с целью получения потребительского кредита, но при просмотре условий было установлено, что условия кредитования не выгодны и платеж по кредиту достаточно большой.

После всех этих обстоятельств родители истицы стали требовать возврата денежных средств. Однако истица до момента подачи искового заявления к ответчику ни с какими требованиями самостоятельно не обращалась.

Таким образом, истица самостоятельно потеряла интерес, в связи с изменением обстоятельств, к сделке, что явствует из искового заявления.

Одним из способов исполнения обязательств согласно п. 1 ст. 329 ГК РФ является задаток, которым согласно п. 1 ст. 380 ГК РФ является 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. Пунктом 2 статьи 381 ГК РФ определено, что если за неисполнение договора ответственна сторона, давшая задаток, он остается у другой стороны.

Обязательство устанавливается для того, чтобы оно было исполнено. До тех пор, пока обязательство не нарушено ни одной из сторон, оно должно исполняться в точном соответствии с его содержанием. Эта обязанность возлагается на обе стороны в обязательстве. Не только одна сторона обязана надлежаще исполнить обязательства, но и другая сторона не вправе уклоняться от принятия производимого надлежащего исполнения. Такое обязательство предполагает определенное сотрудничество между сторонами, обусловленное взаимностью обязательства. Сторона, нарушившая это требование, лишается права на применение к другой стороне санкций.

Надлежащее исполнение обязательств по предварительному договору состоит в совершении его сторонами действий, направляемых на заключение основного договора, результатом которых является его заключение в обусловленный срок, в связи с чем, незаключение основного договора есть результат нарушения кем-либо из сторон предварительного договора принятых на себя обязательств по заключению основного договора. Со своей стороны ответчик выполняла все действия, направленные на заключение договора как получала все необходимые технические документы, так и подписала предварительный договор купли-продажи.

Согласно п. 1 ст. 401 ГК РФ лицо, не исполнившее обязательство либо исполнившее его ненадлежащим образом несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности. Лицо признается невиновным, если при той степени заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру обязательства и условиям оборота, оно приняло все меры для надлежащего исполнения обязательства.

Нарушение какой-либо из сторон или обеими сторонами условий предварительного договора возможно как в результате виновных действий в форме уклонения от заключения основного договора, так и в результате виновных действий в форме бездействия обеих сторон относительно заключения основного договора в связи с взаимной утратой интереса в заключении основного договора.

При этом, исходя из смысла приведенных выше законоположений, виновность действий, нарушающих условия предварительного договора, повлекших незаключение основного договора предполагается, пока не доказано иное. Следовательно, освобождение стороны предварительного договора от ответственности за незаключение основного договора возможно, если этой стороной в силу положений ст. 56 ГПК РФ будет доказана невиновность своих действий, в результате которых основной договор не был заключен.

Таким образом, стороной ответчика предоставлены все доказательства, свидетельствующие о виновности действий истицы в не совершении основной сделки, в связи с чем, просит отказать в удовлетворении иска в полном объеме

Считает необходимым обратить внимание суда на следующие обстоятельства: так, в материалах дела на л.д. 7 имеется ответ на обращение от из которого следует, что клиенту по заявке на кредит № 12 банком было принято положительное решение, в результате длительной проверки документов по приобретаемому объекту недвижимости, у заявки истек срок действия, заявка была уведена в отказ в рекомендации оформить новую заявку.

Таким образом, указанное доказательство свидетельствует о том, что фактически при волеизъявлении отцом истицы в действительности желания на приобретение спорного объекта недвижимости, последний мог быть приобретен повторным обращением в банк и одобрением аналогичного кредита с условиями. К тому же, отец истицы обращался не за ипотечным кредитом, а за потребительским, что в свою очередь подтверждает позицию стороны ответчика, о том, что впоследствии сторона истца и ее родственники самостоятельно отказались от приобретения объекта недвижимости, в связи с тем, что платеж по потребительскому кредиту был достаточно большой.

На л.д. 8 располагается ответ на обращение, из которого следует, что Анастасией Михайловной Л. подана заявка на ипотечный кредит, по которой было принято положительное решение. Срок действия положительного решения – в течение 90 календарных дней с даты одобрения заявки.

По заявке принято отрицательное решение, так как истек срок отлагательного периода. Данный документ подтверждает позицию стороны ответчика о том, что фактически истица еще в августе 2020 года потеряла интерес к совершению сделки, так как после перестала выходить на связь.

Фактически если бы истица имела интерес в совершении сделки и выполняла те добросовестные действия, о которых говорила в ходе судебного следствия, то родители истицы не обращались бы в банк с целью получения потребительского кредита, и сама бы истица выходила на связь и продолжала бы действия, свидетельствующие о желании на приобретение объекта недвижимости.

В соответствии со ст. 67 ГПК РФ суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Однако к указанным показаниям стоит относиться критично, в связи с тем, что фактически все обстоятельства, о которых свидетель давала показания стали ей известны со слов истицы. Таким образом, с учетом того, что свидетель

не являлась непосредственным очевидцем произошедших обстоятельств, то и данные показания даны не объективно.

При этом, следует обратить внимание на показания свидетеля, которая в ходе дачи показаний пояснила, что фактически обстоятельства жизни истицы поменялись таким образом, что впоследствии последней и было принято решение об отказе от приобретения спорного объекта.

Позиция стороны истца также опровергается собранными по делу доказательствами о том, что на момент обращения с заявкой с целью получения ипотечного кредита у ответчика были все правоустанавливающие документы на объект недвижимости. Так, в материалы дела на л.д. 46-66 имеются дополнительные документы, которые были получены в срок истечения заявки по кредиту истца, что свидетельствует о том, что ответчик в данной ситуации действовала добросовестно, поведение ее в силу заключенного соглашения о задатке было ожидаемого.

При этом на данный момент действия истца необходимо расценивать как недобросовестные ввиду того, что до настоящего периода времени истцом в подтверждение своей позиции никаких доказательств не предоставлено.

К тому же действия истца с момента заключения соглашения о задатке являются недобросовестными, в связи с чем, истец в полном объеме даже резюмируя условия соглашения о задатке, всю дальнейшую ответственность перекладывает на ответчика.

Таким образом, представленные в совокупности обстоятельства свидетельствуют о том, что истица самостоятельно потеряла интерес к сделке в связи с изменением обстоятельств, что явствует как из искового заявления, так и из собранных по делу доказательств.

Одним из способов исполнения обязательств согласно п. 1 ст. 329 ГК РФ является задаток, которым согласно п. 1 ст. 380 ГК РФ является 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.

Пунктом 2 статьи 381 ГК РФ определено, что если за неисполнение договора ответственна сторона, давшая задаток, он остается у другой стороны. Обязательство устанавливается для того, чтобы оно было исполнено. До тех пор, пока обязательство не нарушено ни одной из сторон, оно должно исполняться в точном соответствии с его содержанием. Эта обязанность возлагается на обе стороны в обязательстве. Не только одна сторона обязана надлежаще исполнить обязательства, но и другая сторона не вправе уклоняться от принятия производимого надлежащего исполнения. Такое обязательство предполагает определенное сотрудничество между сторонами, обусловленное взаимностью обязательства. Сторона, нарушившая это требование, лишается права на применение к другой стороне санкций.

Надлежащее исполнение обязательств по предварительному договору состоит в совершении его сторонами действий, направляемых на заключение основного договора, результатом которых является его заключение в обусловленный срок, в связи с чем, незаключение основного договора есть результат нарушения кем-либо из сторон предварительного договора принятых на себя обязательств по заключению основного договора. Со своей стороны ответчик выполняла все действия, направленные на заключение договора как получала все необходимые технические документы, так и подписала предварительный договор купли-продажи.

Согласно п. 1 ст. 401 ГК РФ лицо, не исполнившее обязательство либо исполнившее его ненадлежащим образом несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности. Лицо признается невиновным, если при той степени заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру обязательства и условиям оборота, оно приняло все меры для надлежащего исполнения обязательства.

Нарушение какой-либо из сторон или обеими сторонами условий предварительного договора возможно как в результате виновных действий в форме уклонения от заключения основного договора, так и в результате

виновных действий в форме бездействия обеих сторон относительно заключения основного договора в связи с взаимной утратой интереса в заключение основного договора.

При этом, исходя из смысла приведенных выше законоположений, виновность действий, нарушающих условия предварительного договора, повлекших не заключение основного договора предполагается, пока не доказано иное.

Следовательно, освобождение стороны предварительного договора от ответственности за не заключение основного договора возможно, если этой стороной в силу положений ст. 56 ГПК РФ будет доказана невиновность своих действий, в результате которых основной договор не был заключен.

Таким образом, стороной ответчика предоставлены все доказательства, свидетельствующие о виновности действий истицы в не совершении основной сделки, в связи с чем, просит отказать в удовлетворении иска в полном объеме

Выслушав стороны, допросив свидетелей, изучив письменные материалы дела, суд приходит к следующему:

Свидетель суду пояснил, что дочь Леонтьева А.М. решила приобрести жилой дом у Юрченко Л.И., которая пояснила, что документы на объекты недвижимости для продажи, готовы. Истец оформила кредит и передала ответчику 250000 рублей, о чем стороны составили расписку, в счет оставшейся суммы стоимости объектов, дочь решила оформить ипотеку, подала в банк заявку, хотели купить дом, но документы ответчика на жилой дом и земельный участок возвращались МФЦ, банком, потому что они были не правильно оформлены, в том числе документы на земельный участок не были переоформлены после смерти супруга ответчика.

Срок одобрения ипотеки у дочери закончился, тогда он стал оформлять документы для получения ипотеки для приобретения дома у Юрченко, он предоставил в банк документы, но представленные Юрченко документы ему вернули. Также ему известно со слов дочери, что первоначально составленная

расписка о передаче Леонтьевой Юрченко денежных средств, была переписана ответчиком.

Свидетель рассказала, что дочь Леонтьева А.М. решила приобрести жилой дом у Юрченко Л.И., договорились, что в счет стоимости дома дочь передаст аванс 250000 рублей, получив кредит. Истец оформила кредит и передала ответчику 250000 рублей как аванс в счет общей стоимости покупки, о чем была составлена расписка, а оставшуюся сумму договорились передать после получения истцом ипотеки. Через несколько дней приехали дети ответчика, составили другую расписку о залоге и указали сроки оплаты. Леонтьева стала оформлять в банке ипотеку, ей ее одобрили, ответчик говорила, что все документы у нее готовы, оформлены.

Когда Леонтьева стала для получения ипотеки предоставлять в банк документы, предоставленные Юрченко, они банком возвращались по различным причинам: земельный участок был оформлен на умершего супруга Юрченко, межевание земли было составлено на 11 соток, а всего в собственности ответчика было 5 соток, адрес объектов недвижимости не соответствовал документам на объекты недвижимости.

Свидетель ФИО пояснила, что ей, со слов истца и ее родителей, известно о том, что сделка купли-продажи жилого дома между Леонтьевой и Юрченко не была совершена, поскольку у последней ненадлежащим образом были оформлены документы.

Свидетель ФИО пояснила, что Юрченко Л.И. решила продать жилой к ответчику обратилась ФИО по поводу приобретения жилого дома, осмотрев дом, истец уехала, вернулась через час и передала маме 250000 рублей в качестве задатка, пояснив, что оставшуюся часть стоимости дома передаст из средств материнского капитала. Правоустанавливающие документы на жилой дом и земельный участок у ответчика были готовы и с ними ознакомлена истец.

Через неделю они приехали к Юрченко Л.И., изучив расписку, составленную сторонами, обнаружили, что в ней не указаны полная стоимость объектов недвижимости, их адрес, не прописаны последствия внесения задатка

и не заключения сделки, не определен срок сделки, пригласили Леонтьеву, объяснили ей ненадлежащее оформление расписки, составили новую, истцом она подписана. Первоначальная расписка, составленная самим истцом, также содержала информацию о передаче денежных средств в качестве задатка. В расписках ошибочно был указан адрес жилого дома с 2000 года произведена переадресация по инициативе администрации.

Леонтьева пояснила, что ей одобрена ипотека и необходимо предоставить документы: кадастровый план на землю, технический паспорт на дом, которые были на 2014 год, их форма устарела. Они переоформили указанные документы в БТИ и передали истцу.

В сентябре 2020 года к Юрченко Л.И. обратились родители истца по поводу приобретения дома, сказали, что будут оформлять на себя кредит, было установлено, что адрес объектов недвижимости в документах указан не верно, они в ноябре 2020 года устранили данный недостаток, в декабре 2020 года родители истца отказались от сделки, она совершена не была.

Она приехала через некоторое время к Юрченко Л.И., они изучили расписку, подписанную мамой и Леонтьевой А.М. на передачу денежных средств как задатка, которая содержала лишь информацию о том, что истец передала, а Юрченко Л.И. получила задаток в размере 250000 рублей, они обратились к истцу по поводу окончательного расчета за объекты недвижимости, переписали расписку, внесли в нее все существенные моменты, оговорили срок сделки.

Истец обратилась в банк для получения ипотеки, Юрченко также ездила в банк, документы на объекты недвижимости банком были возвращены, потом мама заболела и была госпитализирована в больницу.

После выписки из стационара, мама стала оформлять требуемые банком документы, которые, в том числе межевой план, были подготовлены, предоставила их в банк, который запросил еще технический паспорт, ответчиком он был подготовлен в срочном порядке. Все документы, требуемые банком, в июле 2020 были подготовлены Юрченко Л.И. и переданы в банк.

В июле 2020 года Леонтьева стала требовать, чтобы мама обратилась с нею в МФЦ для составления предварительного договора для предоставления в банк, договор был составлен, подписан сторонами, при этом содержал ненадлежащие сведения о том, что является окончательным, содержал несогласованное условие о снятии ответчика с регистрационного учета, договор имел нарекания, несогласованные сторонами условия.

Договор купли-продажи был направлен в банк, ипотека Леонтьевой одобрена не была, сделка не была совершена в связи с пассивностью истца, которая не обращалась в другие банки, перестала выходить на связь, потом стала требовать возврата денежных средств, ссылаясь на свое состояние в период подписания расписки, составленной ими после договора.

В расписке переданная денежная сумма указана как задаток, является обеспечительной мерой для выполнения сторонами своих обязательств – Леонтьева должна была приобрести дом, а Юрченко предоставить необходимые документы.

Леонтьева А.М. перестала выходить с ними на связи, сделка заключена не была. Далее родители истца Прокоповы обратились к ним по поводу приобретения дома ими, при предоставлении документов для получения кредита последними, было установлено, что в документах не верно указан адрес объектов недвижимости, вносились соответствующие изменения в документы.

Из выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав следует, что индивидуальный жилой дом, площадью 57, 1 кв.м., принадлежит на праве собственности Юрченко Л.И. на основании свидетельства о праве на наследство по закону.

Из выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав следует, что земельный участок, площадью 500 кв.м.

принадлежит на праве собственности Юрченко Л.И. на основании свидетельства о праве на наследство по закону.

Согласно сведениям ПАО Сбербанк, Анастасией Михайловной Л. была подана заявка на ипотечный кредит, по которой было принято положительное решение. Срок действия положительного решения – в течение 90 календарных дней с даты одобрения заявки. Решение по заявке было принято отрицательное решение, так как истек срок отлагательного периода

Согласно информации ПАО Сбербанк, Леонтьевой А.М. был заключен кредитный договор на сумму 250000 рублей под 19.9%

В соответствии со ст. 380 ГК 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.

Соглашение о задатке независимо от суммы задатка должно быть совершено в письменной форме.

Если иное не установлено законом, по соглашению сторон задатком может быть обеспечено исполнение обязательства по заключению основного договора на условиях, предусмотренных предварительным договором (статья 429).

Таким образом, исходя из положений ст. 380 ГК РФ, следует, что задаток выдается в счет причитающихся платежей, но при этом в качестве доказательства заключения договора и обеспечения его исполнения, поэтому он выполняет не только платежную и удостоверяющую, но также и обеспечительную функцию, которой в принципе не может быть у аванса. При таких обстоятельствах, по мнению суда, в соглашении о задатке должна быть четко указана сумма, которая считается задатком, с должной идентификацией обеспечиваемого обязательства из заключенного договора.

Поскольку задаток передается в доказательство состоявшегося факта заключения договора, не будет являться задатком денежная сумма, передаваемая по расписке, если обеспечиваемый договор не был заключен, а из

расписки нельзя установить его условий, так как задатком нельзя обеспечить обязательство, возникновение которого только предполагается. Задатком могут обеспечиться только обязательства, которые возникли из заключенных договоров. Обязательство, возникающее из соглашения о задатке, производно и зависимо от основного и обеспечиваемого обязательства, может осуществляться только лишь при его действии.

Задатком можно обеспечить обязательство по заключению основного договора, в таком случае он вносится по предварительному договору и засчитывается в счет причитающихся платежей по основному договору после его внесения. В случае отказа от сделки по вине продавца, продавец обязан вернуть покупателю задаток в двойном размере (л.д. б).

Таким образом, как следует из материалов дела, объяснений сторон, ни основного, ни предварительного договора истец и ответчик не заключили.

Поскольку стороны по разному трактуют расписку, придают ей различное значение, суд исходит из буквального ее содержания и приходит к выводу о том, что, не заключив ни основной, ни предварительный договор, распиской стороны зафиксировали обоюдное желание заключить договор без принятия на себя обязательств по его заключению, переданная по расписке денежная сумма не может являться задатком, поскольку у нее отсутствует обеспечительная и есть только платежная функция.

Судом установлено, что обеспечиваемый договор не заключен, проанализировав расписку, исходя из ее содержания, суд приходит к выводу о том, что и из расписки нельзя установить условия договора, обязательства сторон по договору или его заключению, а значит и основания, при наступлении которых реализуется обеспечительный механизм задатка.

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

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или

необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Из расписки не следует предмет договора: не указано точное месторасположение жилого дома с указанием верного адреса, кадастрового номера, иных характеристик объектов недвижимости, не указан земельный участок как предмет договора, при этом стороны указали, что ответчик желала продать, а истец приобрести как жилой дом, так и земельный участок, о чем указано в представленном суду договоре купли-продажи жилого дома и земельного участка, стоимость последнего составляла 250000 рублей, жилого дома – 600000 рублей. Содержание представленной в материалы дела расписки не позволяет квалифицировать ее как соглашение о задатке, поскольку из содержания расписки не следует, что истец выразил волю на передачу 250000 рублей именно в качестве задатка, который обеспечивал бы исполнение обязательства по заключению договора купли-продажи жилого дома.

При этом суд обращает внимание на пояснения истца о составлении представленной в материалы дела расписки не в день передачи денежных средств, истцом и ответчиком была составлена другая расписка, иного содержания, что подтвердила свидетель ФИО, указав, что через некоторое время после составления расписки о передаче денежных средств в размере 250000 рублей, изучив ее они действительно переписывали расписку, так как расписка содержала лишь информацию о том, что истец передала, а Юрченко Л.И. получила задаток.

Свидетель ФИО пояснила суду, что составленная сторонами расписка не содержала полной стоимости объектов недвижимости, их адрес, последствий внесения задатка и не заключения сделки, не определяла срок сделки, поэтому они пригласили Леонтьеву, объяснили ей ненадлежащее оформление расписки, составили новую, истцом она подписана.

Указанное еще раз убеждает суд в том, что передачей денежных средств в размере 250000 рублей истец не выразил волю на их передачу именно в

качестве задатка, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения или который обеспечивал бы исполнение обязательства по заключению договора купли-продажи жилого дома, представленная в дело расписка, фактически не была составлена в день передачи денежных средств, не является соглашением сторон – Юрченко и Леонтьевой, не содержит сроков заключения договора.

Представленную суду расписку, датированную нельзя расценить как предварительный договор исходя из следующего:

В силу чт. 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 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.

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.

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.

Расписка, предоставленная в материалы дела, не содержит условий, позволяющих установить предмет, условия основного договора, не указан срок, в который стороны обязуются заключить основной договор, в расписке лишь указан срок внесения оставшейся суммы в размере 600000 рублей.

Из расписки однозначно не следует, что ее стороны взяли на себя обязательство заключить в будущем договор купли-продажи жилого дома, точно и подробно не указаны данные объекта недвижимости, которые позволяют его идентифицировать. Сведений о земельном участке предоставленная суду расписка, не содержит.

Таким образом, текст представленной суду расписки не выражает волеизъявление сторон на принятие на себя обязательств заключить в будущем договор купли-продажи объектов недвижимости, не позволяет оценить расписку как основной договор, предварительный договор, соглашение о задатке, направленное на обеспечение заключения основного договора купли-продажи, не содержит условий заключения основного договора не свидетельствует, как доказательство заключения договора и обеспечения его исполнения.

Расписка не содержит указание на срок заключения договора, при этом, ни одна из сторон не направила другой стороне предложение о его заключении, на основании положений пункта 6 статьи 429 Гражданского кодекса

При таких обстоятельствах, внесенный платеж следует оценивать как аванс, который подлежит возврату ответчиком истцу в связи с незаключением договора купли-продажи жилого дома.

С учетом вышеизложенного судом, а также содержания расписки, суд не может квалифицировать расписку как двустороннее соглашение, поскольку соглашение о задатке в силу закона является двусторонней сделкой, считается заключенной, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям, что применительно к соглашению о задатке означает, прежде всего, достижение соглашения сторон об обеспечительной функции задатка, существо которой указано в п. 2 ст. 381 ГК РФ.

Поскольку содержание расписки не позволяет выявить волеизъявление истца на передачу спорной денежной суммы ответчику в качестве задатка, выполняющего обеспечительную функцию состоявшегося договора, к

обязательству по заключению договора купли продажи объектов недвижимости, суд оценивает расписку не как какое-либо соглашение сторон, а как документ, подтверждающий получение ответчиком от истца денежной суммы в размере 250000 рублей.

Поэтому суд приходит к выводу об отсутствии оснований для признания недействительной сделки о задатке.

Поскольку суд приходит к выводу о том, что денежная сумма в размере 250 000 рублей не является задатком, не выполняла обеспечительной функции, поэтому независимо от того, в силу каких причин не исполнено обязательство, сторона, получившая соответствующую сумму, обязана ее вернуть.

Суд обращает внимание на тот факт, что продавец был уведомлен, что жилой дом и земельный участок приобретаются истцом, в том числе за счет заемных средств, была согласна с этим, в расписке отсутствуют условия о том, что в случае отказа в выдаче банком кредита Леонтьева А.М. должна обратиться в какие-либо иные банки за предоставлением ей кредита.

Как уже отмечалось судом, расписка содержит лишь указание на то, что в случае отказа от сделки покупателем, продавец вправе не возвращать задаток в сумме 250000 рублей, расписка не содержит срока, в течение которого сделка должна быть совершена, при этом как следует из пояснений Леонтьевой А.М., сделка не была совершена в связи с отказом ей банком в предоставлении ипотеки, так как документы на объекты недвижимости оформлены у ответчика ненадлежащим образом, она от сделки не отказывалась.

Действительно, из информации Управления Росреестра следует, что в ходе рассмотрения обращения Юрченко Л.И. от ДД.ММ.ГГГГ, в Единый государственный реестр недвижимости (далее ЕГРН) выявлена техническая ошибка в части содержания сведений об «особых отметках» в отношении земельного участка с кадастровым номером 54:09:010211:129. Техническая ошибка исправлена и исключены справочные сведения о прежнем правообладателе. Управлением направлено соответствующее уведомление об исправлении технической ошибки (л.д. 38-39, 40).

Доказательств того, что истец отказалась от сделки, в том числе письменные, например при наличии предложения ответчика заключить сделку, что договор не был заключен по вине лишь одной из сторон, суду не представлены,

Учитывая, что ч. 3 ст. 380 ГК РФ предполагает презумпцию аванса в любых случаях сомнения относительно назначения денежной суммы и, проанализировав обстоятельства дела, суд приходит к выводу о том, что переданная по расписке, датированной истцом денежная сумма является авансом и у Юрченко Л.И. отсутствуют законные основания для удержания переданной ей суммы в размере 250000 рублей.

Договор купли-продажи жилого дома, земельного участка, как и любой другой договор, может быть признан незаключенным, если сторонами не достигнуто соглашение в надлежащей форме по всем существенным условиям договора (п. 1 ст. 432 ГК РФ).

Из договора купли-продажи индивидуального жилого дома и земельного участка, представленного в материалы дела и датированного следует, что Юрченко Л.И. (продавец) и Леонтьева А.М. (покупатель) заключили договор, по условиям которого продавец обязуется передать в собственность покупателя, а покупатель принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего договора следующее недвижимое имущество, именуемое далее, как объекты недвижимости:

Цена объектов недвижимости составляет 850000 рублей, в т.ч. 600000 рублей стоимость жилого дома и 250000 рублей стоимость земельного участка.

Стоимость земельного участка в размере 250000 рублей оплачивается за счет собственных денежных средств покупателя до подписания настоящего договора. Часть стоимости жилого дома в сумме 600000 рублей оплачивается за счет кредитных средств, предоставляемых покупателю ПАО Сбербанк (л.д. 67 – 70).

Как следует из объяснений истца, они с Юрченко Л.И. в июле 2020 года подготовили проект договора купли-продажи, дата его оформления

проставлена не была, данный проект составляли для предоставления в банк для оформления ипотеки. Представитель ответчика пояснила, что истец обратилась к ответчику с просьбой приехать в МФЦ для составления договора, так как банком выдвинуто условие о предоставлении такого договора для рассмотрения заявки на ипотеку. Договор был составлен, подписан сторонами.

Составленный в июле 2020 года договор купли-продажи, содержит условия, не согласованные сторонами, дата в нем была проставлена ответчиком, он содержит требования, условия банка для оформления ипотеки, какие-либо действия по данному договору не совершались, он не зарегистрирован, не исполнен. Договор купли-продажи, составленный в июле 2020 года, является предварительным, срок заключения основного договора в нем не указан.

Из показаний свидетеля ФИО следует, что ДД.ММ.ГГГГ Юрченко сообщила, что с Леонтьевой составили предварительный договор для банка, его форма с ними не обсуждалась.

Согласно объяснений свидетеля ФИО, в июле 2020 года Леонтьева стала требовать, чтобы Юрченко обратилась с нею в МФЦ для составления предварительного договора для предоставления в банк, договор был составлен, подписан сторонами, при этом содержал ненадлежащие сведения о том, что является окончательным, содержал условия о снятии ответчика с регистрационного учета, договор имел нарекания, условия, не согласованные сторонами.

Проанализировав вышеизложенное, обстоятельства дела, суд приходит к выводу о том, что представленный в материалы дела договор, имеющий указание на дату составления является незаключенным, поскольку при его подписании стороны не придавали ему значение именно договора купли-продажи объектов недвижимости, а составили для предоставления в банк для получения истцом ипотеки, считали его не основным.

При этом, как следует из вышеприведенных показаний свидетелей, представителя ответчика, сторонами не достигнуто соглашение в надлежащей

форме по всем существенным условиям договора, содержит условия, требуемые банком для оформления ипотеки, он не исполнялся и не исполнен, объекты недвижимости в 2021 году проданы Юрченко Л.И. иным лицам.

При таких обстоятельствах, представленный в материалы дела договор не может считаться заключенным. Указанный договор, по смыслу ст. 429 ГК РФ, не является и предварительным, поскольку не содержит обязательств по заключению основного договора в будущем, срок, в который стороны обязуются заключить основной договор.

Основной договор должен быть заключен в срок, установленный в предварительном договоре, а если такой срок не определен, – в течение года с момента заключения предварительного договора (пункт 4 статьи 429 ГК РФ).

Ни одна из сторон не направила другой стороне предложение о его заключении, на основании положений п. 6 ст. 429 ГК РФ. В апреле 2021 года объекты недвижимости были проданы Юрченко Л.И. иным лицам, истец потеряла интерес к сделке. Учитывая вышеизложенное, суд полагает возможным признать договор купли-продажи жилого дома и земельного участка, расположенных между истцом и ответчиком, незаключенным.

В соответствии со ст.56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений.

3.2 Особенности применения института предварительного договора судебной практике

Законодатель в п. 3 ст. 429 ГК РФ определил перечень условий, которые должны содержаться в предварительном договоре. Для признания предварительного договора заключенным достаточно установить предмет основного договора или условия, позволяющие его определить (пункт 3 статьи 429 ГК РФ) [36].

Отсутствие в предварительном договоре иных существенных условий основного договора само по себе не свидетельствует о незаключенности предварительного договора [37, с. 420].

Рассмотрим следующий пример из судебной практики.

Пущина Е.В. обратилась в суд с иском, указав в обоснование требований, что 11 июля 2018 года между ней и ответчиком Кожевниковой Н.Г. был заключен предварительный договор купли-продажи земельного участка, земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства.

На основании данного договора ответчик продает, а она покупает долю в праве собственности на указанный земельный участок.

На 11 сентября 2019 года, основной договор купли-продажи земельного участка подписан не был, средства ответчику переданы не были.

Предложение, вынесенное в письменном виде на предмет заключения основного типового договора купли-продажи, осталось без ответа. Явным фактом является то, что ответчик уклоняется от его регистрации, что подтверждается не ответом. На основании установленных законодателем сроком и с полным их соблюдением истец обратился по данному вопросу к ответчику, но ответчик при этом, ссылаясь на семейные обстоятельства, сорвала сделку, не явившись на нее. Ответчик предложила перенести дату сделки.

Так как все условия договора предварительно были обсуждены сторонами, предварительный договор купли-продажи подписан обеими сторонами в соответствии с требованиями законодателя, соблюдены порядок его составления, условия, то договор не признается незаконным. Это свидетельствует о том, что сторонами предварительно было достигнуто соглашение. Оно выражено соответствием предварительного договора купли-продажи в соответствии с Гражданским Кодексом РФ, а именно частью первой ГК РФ и его статьями (429, 432, 554). Первый платеж, совершенный истцом по договору купли-продажи, был совершен 11.09.18 г. данный факт подтвержден

передаточным актом. Сумма первого платежа составила 350 (триста пятьдесят) тысяч рублей [41].

Действия ответчика в части выраженного несогласия с первым платежом, отказа от принятия второго платежа от истца, а также отказ от заключения договора купли-продажи основного характера, а не предварительного договора, означают выражение ответчиком отказа от предварительных обязательств, с которыми он был согласен ранее, что по факту является нарушением действующих норм законодательства.

На основании вышеизложенного предметом требований является просьба истца обязать заключить договор купли-продажи с Пущиной Е.В. Кожевникову Н.Г. предмет договора купли-продажи – доля земельного участка, находящаяся в границах населенного пункта и разрешенная для строительства жилого дома в индивидуальных целях (строительство). Данные условия подтверждаются наличием предварительного договора купли-продажи. Пущина Е.В., являющаяся истцом дала согласие на рассмотрение дела в судебном порядке без ее личного присутствия, подав заявление в установленной форме. На заседание Пущина не явилась [41].

Кожевникова Н.Г. предоставила в письменной форме заявление об ходатайстве о рассмотрении дела в ее отсутствие. Заранее была своевременно извещена о месте и дате проведения судебного заседания с сообщением времени заседания. На основании ходатайства исковые требования признала. На судебное заседание не явилась [41].

На основании статьи 167 Гражданско-процессуального кодекса судебным органом было принято решение о признании заявлений от обеих сторон действительными и, соответственно, вынесено решение об рассмотрении дела в отсутствие истца и ответчика, что не воспрещено на уровне ГПК РФ.

На основании исследования материалов дела и позиции каждой из сторон в результате состоявшегося судебного заседания судьей было принято решение, которое изложено ниже.

Отказ в одностороннем порядке от условий предварительно заключённого договора купли-продажи не допускается, неисполнение обязательств считается не действительным, что изложено в статьях 309 – 310 ГК РФ.

Предварительный договор обязует стороны заключить позднее обязательный основной договор купли-продажи о передаче имущества, являющегося предметом договора. Данное требование изложено в 1-4 статьях ГК РФ [15].

На основании изложенного требования в статье 445 пункте 4 ГК РФ в случае отклонения одной из сторон от надлежащего исполнения обязательств по договору купли-продажи (предварительный договор) вторая сторона имеет право на уровне законодательства РФ обратиться в суд с требованием о принуждении к исполнению обязательств второй отказавшейся стороны. Договор будет признан заключенным по решению, вынесенным судом [15].

Выписка из ЕГРН, приложенная к делу, подтверждает факт собственности на земельный участок для индивидуального строительства Кожевниковой Н.Г. Информация о кадастровом номере действительная.

На условиях предварительного договора обязательства обеих сторон заключаются в требовании заключения позднее сановного договора купли-продажи, при этом на основании пункта 2.1 договора имеется информация об оплате задатка покупателем земельного участка, предназначенного для Индивидуального жилищного строительства (далее ИЖС).

Оплата производится в день подписания основного договора купли-продажи и его вступления в законную силу, но дата должна быть назначена (с учетом законодательства) не позднее даты 11 сентября 2019 года.

Договор предварительной купли-продажи был подписан обеими сторонами, что говорит о его действительности и исключающих обстоятельств для признания его недействительным не имеется. Как говорилось ранее, стороны достигли предварительного соглашения по предмету договора.

Суд вынес решение на основании факта отказа Кожевниковой Н.Г., являющейся собственником земельного участка, исполнить свои обязательства в полном объеме. Договор сторонами ранее подписан, а денежные средства, указанные в пункте договора 2.1 выплачены в день его подписания. Суд не имеет оснований считать договор не действительным, так как истец предоставил все доказательства, включая извещение в адрес Кожевниковой о просьбе о заключении договора и акта о приемке Кожевниковой денежной суммы [42].

Факт отказа ответчика от исполнения обязательств по договору купли-продажи подтверждается тем, что возврат денежных средств, оплаченных согласно пункту 2.1 предварительного договора, отвергается ответчиком. Ответчик не идет на контакт и отказывается заключить основной договор купли-продажи, также имеется отказ в части принятия второго платежа по предварительному договору купли-продажи. На основании статьи 309 ГК РФ в момент подписания предварительного договора купли-продажи обе стороны изъявили желание на совершение сделки, подписав договор. Истец выразил желание своей подписью на приобретение в собственность земельного участка, принадлежащего на основании права собственности ответчику, что подтверждается выпиской из ЕГРН. При этом подпись ответчика подтверждает факт желания продать данный участок, передав права собственности на него истцу, что установлено в день подписания договора.

Основанием для удовлетворения иска, принятыми во внимание судом, является отказ ответчика от исполнения своих обязательств по исполнению условий предварительного договора купли-продажи, соответственно требования истца к ответчику обоснованы и его права защищены государством.

В заключении можно сделать вывод, согласно которого в части законодательного регулирования предусмотрено действие ФЗ от «08» 03 2015 г. за номером 42-Федерального Закона, предварительным договором подтверждается желание обеих сторон (покупатель и продавец) на заключение сделки в добровольном порядке. Предварительный договор обязательно должен

иметь предмет, а также содержать условия, не менее существенные, которые гласят о необходимости последующего обязательного заключения между сторонами договора купли-продажи основного характера, что изложено законодателем в пункте 3 429 статьи Гражданского кодекса.

Предварительный договор обязует заключить основной договор купли-продажи на тех же условиях, что изложены в предварительном договоре.

Прекращение обязательств по исполнению предварительного договора купли-продажи истекают в том случае, когда его действие истекает по срокам, но при этом ни одна из сторон не направила другой требование о заключении основного договора, одна из сторон отказалась от исполнения обязательств по договору, а также в случае, когда дата предварительного договора истекает, но основной договор купли-продажи при этом не заключен.

Заключение

Завершая рассмотрение вопросов, касающихся предварительного договора необходимо сделать следующие выводы:

Права сторон, порождаемые «*actum de contrahendo*» попадали под исковую защиту только тогда, когда соглашение примет форму «*stipulatio*», т. е. договор примет надлежащую реальную форму. Это достигается определенными действиями, например передача вещи, денег.

Российское гражданско-правовое законодательство определяет, что же конкретно является предварительным договором, в какой форме заключается предварительный договор, который применяется к той или иной сделке.

В Гражданском кодексе Российской Федерации закреплены только общие понятия. Основной порядок применения той или иной сделки, отношения участников гражданских правоотношений регулируются и хорошо просматриваются в формировании судебной практике.

Для того, чтобы предварительный договор купли-продажи считался заключенным, в предварительном порядке на основании устного соглашения стороны должны прийти к обоюдному решению, которое в последующем становится предметом предварительного, а после основного договора. Следовательно, должны быть достигнуты существенные условия в отношении предмета договора. Существенным обязательством можно считать сведения об адресе расположения имущества, участка с расположенным на нем имуществом, либо в составе и другого недвижимого имущества (сюда относится условие о передаче права собственности в помещении, которое расположено в здании).

Статья 555 ГК РФ при этом признает стоимость имущества существенным основанием. Стоимость имущества обычно устанавливается сторонами как в твердом денежном эквиваленте, так и в соответствии с установлением за каждую единицу площади (например, кв.м.) в случае наличия

собственников третьих-лиц в договоре прописываются условия в отношении того, на что данные лица могут претендовать, в каких долях им что выделять.

Понуждение к заключению основного договора в последствии за предварительным прописано в пункте 4 статьи 445 Гражданского кодекса. Если по истечении 6 месяце одна из сторон не исполнила обязательств по условиям предварительного договора и, как факт, основной договор не был заключен, о данная сторона имеет право на обращение в суд с целью признания предварительного договора основным и призыва другой стороны к ответственности. В таком случае будет принято решение, при рассмотрении материалов дела и предоставленных доказательств, о том, что договор заключен. Условия заключения – решение суда, с момента его вступления в законную силу в соответствии с нормами законодательства РФ.

При этом сторона, которая ранее уклонялась от ответственности в части исполнения обязательств по исполнению предварительного договора купли-продажи и уклонялась от исполнения условий данного договора обязана возместить и компенсировать все затраты, которые понесены истцом в части судебных издержек.

В рамках настоящего исследования были обозначены следующие проблемы, возникающие в ходе заключение предварительного договора.

Так, одной из обозначенных проблем является проблема внесения задатка при заключении предварительного договора, но при этом отмечено, что предварительный договор не является основанием для передачи денежных средств, он лишь обязует стороны в будущем заключить основной договор.

Проблема вторая. На практике встречаются ситуации, когда заключение предварительного договора не воспринимается сторонами должным образом.

Так, если стороны заключили предварительный договор, а затем кто-то из них передумал заключать основной договор, то другую сторону можно принудить к заключению основного договора в судебном порядке.

Аргументировать такой шаг можно, обратившись к п. 4 ст. 445 ГК РФ, которая гласит о том, что, если сторона, для которой в соответствии с законом

заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор. Более того, сторона, необоснованно уклоняющаяся от заключения договора, должна возместить другой стороне причиненные этим убытки.

Проблема третья. На практике встречаются предварительные договоры, в соответствии с которыми стороны обязуются в будущем заключить основной договор по поводу недвижимого имущества, которое на момент заключения предварительного договора отсутствует. Как правило, такой предварительный договор предлагают заключить застройщики, но это не совсем правомерно.

Дело в том, что, по общему правилу, заключить основной договор в отношении недвижимого имущества, которое отсутствует, нельзя. Но однозначной судебной практики по этому поводу нет, и вопрос остается открытым. В некоторых случаях суды допускают возможность заключать такие предварительные договоры, предметом которых является объект незавершенного строительства.

Проблема четвертая. Нередко сторона, не желающая заключить основной договор, пытается признать предварительный договор недействительным. Основания для оспаривания действительности договора соответствуют общим основаниям недействительности сделок в соответствии с Гражданским кодексом РФ (например, несоответствие закону и другим нормативно-правовым актам, мнимая или притворная сделка, сделка, заключенная недееспособным гражданином и т. д.).

Анализ теоретических положений и правовых ситуаций, позволил сделать вывод, что необходимо соблюдать все необходимые условия при заключении предварительного договора. Так, в данном договоре должны быть указаны все данные о сторонах, участвующих в сделке.

Если стороной сделки является юридическое лицо, то указывается его организационно-правовая форма, наименование юридического лица, местонахождение, номер свидетельства о государственной регистрации юридического лица, а также Ф.И.О. лица, действующего от имени

юридического лица (у последнего обязательно должна быть доверенность на право проводить подобные сделки).

Во-вторых, в соответствии с законом предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также другие существенные условия основного договора. При отсутствии в предварительном договоре данного пункта он считается незаключенным.

В-третьих, в договоре необходимо указать какой-то срок, в который стороны намерены заключить основной договор. Однако, если такой срок не определен, основной договор подлежит заключению в течение года с момента заключения предварительного документа.

Если же договор в оговоренный срок (или срок по закону) не будет заключен, то обязательства, предусмотренные предварительным договором, прекращаются, и принудить его заключить уже будет невозможно. Кстати, действие предварительного договора прекращается и тогда, когда одна из сторон направит другой стороне предложение заключить основной договор.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Акинфеева В.В. О возможности использования обеспечительного платежа в качестве способа обеспечения обязательств по предварительному договору / В.В. Акинфеева // Пермский юридический альманах. 2018. № 1. С. 318-323.
2. Ананских И.А., Серова Ю.Г. Понятие договора запродажи и условия его заключения по российскому законодательству XVII-XIX вв. // Правовое поле современной экономики. 2015. № 11. С. 95-96
3. Андрющенко А.В. История развития организационных договоров в гражданском праве России // Актуальные проблемы российского права. 2017. № 9. С. 127-128.
4. Алексеев С.С. Гражданское право: учебник / и другие – Москва: Проспект. 2019. 434с.
5. Бычков А. Переквалификация предварительного договора // Юрист. 2017. № 30. С.20-21.
6. Брагинский М.И., Витрянский В. В. Договорное право. Договоры о займе, банковском кредите и факторинге. Договоры, направленные на создание коллективных образований. М.: Статут, 2020. 736с.
7. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения. 3-е изд., стер. – М.: Статут, 2019. 847с.
8. Богданов Е.В. Договоры в сфере предпринимательства: монография / Е.В. Богданов. М.: Проспект 2018. 304с.
9. Витрянский В. В. Кодификация российского частного права / В.В. Витрянский, С.Ю. Головина, Б. М. Гонгалло и другие; под ред. Д. А. Медведева. М.: Статус. 2018. 358с.
10. Волкова М.А. Возможность обеспечения задатком предварительного договора // Юрист № 22. 2016. 30с.
11. Винавер М.М. Из области цивилистики, сборник научных статей. СПб.: 1908. 337с.

12. Витко В.С. Гражданско-правовая природа лицензионного договора / В.С. Витко. Москва: РГГУ. 2018. 304с.
13. Годэмэ Е. Общая теория обязательств М., 1948. С. 276. 2 Новицкий И.Б., Лунц Л.А. Общее учение об обязательстве. М., 1950. С. 143-144
14. Гасников К.Д. Применение обеспечительных платежей в рамках отдельных гражданско-правовых обязательств: теоретические и практические аспекты / К.Д. Гасников // Журнал российского права. 2016. № 10. С. 46 - 55.
15. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 25.02.2022) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
16. Говорова А.С. Предварительный договор в российском гражданском праве // Академический вестник РФ РГА. — 2017. — № 2(27). — С. 71–75
17. Демина Т.В. Предварительный договор как субъективное ограничение свободы договора. Проф.М. 2018. 67с.
18. Егорова М.А. Организационное отношение и организационные сделки в гражданско-правовом регулировании // Законы России: опыт, анализ, практика. – М.: Изд. Дом «Буквоед» 2019. № 5. С. 17-18
19. Илюшина М.Н. Предварительный договор в новеллах ГК РФ: новое содержание и новые регулятивные возможности для договоров купли-продажи жилых помещений / М.Н. Илюшина // Семейное и жилищное право. 2020. № 1. С. 36 - 40.
20. Илюшина М.Н. Проблемы применения организационной природы предварительного договора к отчуждательным сделкам с долями в ООО // Законы России: опыт, анализ, практика. 2019. № 5. С. 38-39
21. Красавчиков О.А. Гражданские организационно-правовые отношения // Советское государство и право. 1966. № 10. //Антология уральской цивилистики. М., 2020. 163с.
22. Кокорин И.С. Соотношение предварительного и организационного договора // Царскосельские чтения. СПб. 2018. Т. I. 127с.

23. Камаровский Л.А. Международное право / Л.А. Камаровский, В.А. Уляницкий. М.: Унив. тип. 1908. 121с.
24. Красников Н.О концепции опционного соглашения как предварительного договора по российскому праву. ВерсияПроф.М. 2015. 230с.
25. Кассо Л.А. Запродажа и задаток. М.: Типолитография И.И. Пашкова, 1904. 13с.
26. Карпов А.А. Особенности правовой природы предварительного договора / А.А. Карпов. – Текст: непосредственный // Молодой ученый. – 2019. С. 214-217.
27. Кайгородова М.Ю. Предварительный договор: о некоторых тенденциях в научных исследованиях и правоприменительной практике // Правовые проблемы укрепления российской государственности: Сб. статей. Ч. 48 / Под ред. Б.Л. Хаскельберг, В.М. Лебедев, Г.Л. Осокина, В.С. Аракчеев. – Томск: Изд-во Том.ун-та, 2018. 93с.
28. Каримов М.Р. Роль предварительного договора в формировании договорных условий участников гражданского оборота. Дисс. на соиск. уч. ст. канд. юрид. наук. / Каримов М.Р. - М., 2016. 169с.
29. Меньшенин П.А. Особенности состава и предпосылок действительности предварительного договора // Журнал рос. права. 2018 118с.
30. Меньшенин П.А. Понятие и предмет предварительного договора: основные подходы теории и практики // Вестник Высшего Арбитражного суда РФ. 2017. № 1. С. 31-32.
31. Мелихов Е.И. Предварительный договор и задаток // Юрист, № 4. 2016. С.70 -71
32. Маилян Г.И. Модели отношений из предварительного договора и их влияние на допустимость уступки права (требования) по нему // Гражданское право. 2017. № 5. С.10-12.
33. Миронов В.П. Предварительный договор как разновидность организационного договора в гражданском праве // Актуальные проблемы

гражданского и предпринимательского права: сб. статей. – Краснодар: НИИ АПСП, 2017. — С. 125–130.

34. Переведенцева М.А., Половникова Н.А. Риски сторон при заключении предварительного договора купли-продажи недвижимости // Современные тенденции развития науки и технологий. – 2017. – № 1–4. – С. 117–123.

35. Подузова Е.Б. Обеспечение исполнения обязательства, вытекающего из предварительного договора, посредством задатка // Международная межвузовская научно-практическая конференция студентов и аспирантов: Традиции и новации в системе современного российского права. Сборник тезисов. - М.: Изд-во МГЮА, 2017. 232с.

36. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» // Российская газета. № 4. 11.01.2019.

37. Ряхлов А.А. Предварительный договор: проблемы теории и практики. // Проблемы правового регулирования в трудах молодых ученых: Материалы XII Всероссийской научно-практической студенческой конференции с международным участием «Актуальные проблемы современной юридической науки и практики» (г. Нижний Новгород, 12 мая 2016 г.), IV Внутривузовской научно-практической конференции магистрантов (г. Нижний Новгород, 11 ноября 2016 г.), V Внутривузовской научно-практической конференции магистрантов (г. Нижний Новгород, 23 декабря 2016 г.)/ Под ред. Цыганова В. И., Тихоновой С. С. – Н. Новгород: Изд-во ННГУ, 2017. С. 475-482.

38. Решение № 2-6112/2021 2-739/2022 2-739/2022(2-6112/2021;)~М-5659/2021 М-5659/2021 от 9 февраля 2022 г. по делу № 2-6112/2021// URL: <https://sudact.ru/practice/predvaritelnyj-dogovor/> (дата обращения: 12.11.2022)

39. Решение № 2-2308/2021 2-2308/2021~М-1776/2021 М-1776/2021 от 19 ноября 2021 г. по делу № 2-2308/2021 URL: <https://sudact.ru/practice/predvaritelnyj-dogovor/> (дата обращения: 12.11.2022)

40. Решение № 2-1538/2021 от 20 июля 2021 г. по делу № 2-1538/2021. URL: <https://sudact.ru/practice/predvaritelnyj-dogovor/> (дата обращения: 12.11.2022)

41. Решение № 2-1688/2021 2-1688/2021~М-1389/2021 М-1389/2021 от 20 июля 2021 г. по делу № 2-1688/2021. URL: <https://sudact.ru/practice/predvaritelnyj-dogovor/> (дата обращения: 12.11.2022)

42. Решение № 2-61/2021 2-61/2021~М-3/2021 М-3/2021 от 5 июля 2021 г. № 2-61/2021. URL: <https://sudact.ru/practice/predvaritelnyj-dogovor/> (дата обращения: 12.11.2022)

43. Свод Законов Гражданских. Т.Х. // Свод Законов Российской Империи. 1832. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс»: Классика российского права.

44. Сафарьянова И.Р. Правовая природа предварительного договора // Актуальные проблемы современного частного права: сб. статей. — Краснодар: НИИ АПСЦ, 2016. — С. 168–171.

45. Сапунова А.О. К вопросу об оферте как стадии заключения гражданско-правового договора / А.О. Сапунова // Теория и практика современной науки. 2017. № 4. С. 750-756.

46. Скуратовская М.М. Некоторые процессуальные вопросы рассмотрения арбитражными судами дел, связанных с организационными договорами // Законы России: опыт, анализ, практика. 2016. № 5. С. 67-68

47. Сусликов В.Н., Чумакова О.Н. Ответственность сторон за неисполнение обязательств, предусмотренных предварительным договором: проблемы теории и практики. // Северо-Кавказский юридический вестник. 2018. № 2. С. 65-71.

48. Тихомиров М.Ю. Договоры о передаче гражданами жилых помещений во временное пользование. Образцы документов с комментариями / М.Ю. Тихомиров. - М.: Тихомиров М.Ю., 2019. 561с.

49. Татарникова Т.В. Предварительный договор в гражданском праве. // Правовые проблемы укрепления Российской государственности. Ч.36. - Томск: Изд. Том.ун-та, 2016. 20с.
50. Уколова Т.Н. О единообразном понимании организационных договоров // Вестник ВУиТ. 2018. № 2 С. 168-169
51. Федеральный закон от 8 марта 2015 г. № 42-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2015. № 10. Ст. 1412.
52. Хамроев Ш.С. Документ как форма фиксации гражданско-правового договора / Ш.С. Хамроев // Юридическая наука: история и современность. 2016. № 12. С. 128-132.
53. Хохлов В. А. Слушания (круглый стол) «Организационные отношения и организационные договоры» // Вестник Волжского университета имени В.Н. Татищева. 2016. № 4 С. 149-150
54. Чумаков А.А. Ведение переговоров по новым правилам: новеллы Закона № 42-ФЗ// Закон. 2019. № 6. С. 77-78
55. Шапкин М.В. Участие третьих лиц в исполнении обязательств// Бизнес в законе. 2017. № 6. С. 68-69
56. Шавалиева Д.Р. Право на защиту гражданского права: теоретический аспект // Общественные науки. 2017. № 5. С. 430-437.
57. Alguer Jose. Para la criticadelconcepto de pre-contrato // Revista de DerechoPrivado. T. XXXII. 1935. Pag. 427.
58. Demogue Rene. Traite des obligations en general.T. II. 1923. Pag. 3.
59. Coal Cliff Collieries Pty Ltd v. Sijehama Pty Ltd
60. United Group Rail Services Limited v. Rail Corporations New South Wales
61. Herzog N. Der Vorvertrag im schweizerischen und deutschen Schuldrecht. Zuerich, 1999
62. Wabnitz B. Der Vorvertrag in rechtsgeschichte und rechtsvergleichender Betrachtung. Muenster, 1962. harmonization of law : dis. ... of doctor of Law: 12.00.10: SPb., 2003. 360 p.