

**ЗАОЧНОЕ РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

25 июня 2012г.

г. Липецк

Октябрьский районный суд г. Липецка в составе:
председательствующего судьи
при секретаре

Тагиной Е.И.
Михайловой Э.С.

рассмотрев в открытом судебном заседании в г. Липецке гражданское дело по иску Пожидаева Юрия Серафимовича к Меркулову Николаю Дмитриевичу о понуждении к заключению договора купли-продажи квартиры,

УСТАНОВИЛ:

Истец Пожидаев Ю.С. обратился в суд с иском к ответчику Меркулову Н.Д. о понуждении к заключению договора купли-продажи квартиры. В обоснование заявленных требований указывал на то, что 03.08.2011г. он заключил с ответчиком Меркуловым Н.Д. предварительный договор купли-продажи указанной квартиры, расположенной по адресу г. Липецк ул. Катукова д.34 кв.12. Согласно указанному договору им было оплачено ответчику 2 000 000 рублей, указанная сумма была оплачена полностью в момент подписания предварительного договора купли-продажи. Заключение основного договора купли-продажи должно было состояться после сбора всех необходимых документов. По истечении достаточно долгого времени он неоднократно пытался поговорить с ответчиком о дне заключения основного договора, но ответчик уклоняется от сбора документов и от заключения основного договора купли-продажи, на его просьбу заключить договор ответчик ответил отказом и пояснил, что не планирует заключать основной договор купли-продажи, поскольку решил, что его квартира стоит дороже, чем они договорились. Ответчик, заключивший с ним предварительный договор купли-продажи квартиры, уклоняется от подписания основанного договора купли-продажи жилого помещения. Обязательство, предусмотренное предварительным договором, прекращено не было, в связи с чем вправе требовать понуждения ответчика к заключению договора купли-продажи квартиры на условиях, предусмотренных предварительным договором. Ответчик уклоняется от заключения основного договора купли-продажи, что он уклоняется, между тем ответчиком не оспаривалось, что предварительный договор купли-продажи жилого помещения был им подписан и была выписана расписка. Поскольку ответчик принял на себя обязательство по заключению договора купли-продажи квартиры на оговоренных в предварительном договоре условиях, у него возникла обязанность исполнить его надлежащим образом в соответствии с оговоренными условиями. Просит обязать Меркулова Н.Д. заключить с ним договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу г. Липецк ул. Катукова д.34 кв.12. Взыскать с Меркулова Н.Д. судебные расходы по оплате государственной пошлины в сумме 18 200 рублей, а также расходы по отправке телеграммы в сумме 321 рубль 15 копеек.

В судебном заседании истец Пожидаев Ю.С. исковые требования поддержал в полном объеме, ссылаясь на доводы, изложенные в нем, суду пояснил, что в середине июля 2011г. к нему обратился Меркулов Н.Д. с просьбой помочь оформить три земельных участка, расположенных в СНТ «Зеленый Бор» в с. Горицах Добровского района Липецкой области, Меркулов Н.Д. согласился, за что ему было оплачено 10 000 рублей, он подготовил исковое заявление в суд и подал его. Через некоторое время Меркулов Н.Д. приехал к нему в офис, где в тот момент находился Жарков В.В. со своим

отцом Жарковым В.Н., которые предлагали купить у них земельный участок в Московской области за 1 500 000 рублей. Меркулова Н.Д. заинтересовало данное предложение, пояснив, что у него скоро внучка и внук женятся, и хотел бы сделать им подарок. Жарков В.Н. согласился продать указанный участок Меркулову Н.Д., но у Меркулова Н.Д. не было денег, и тогда Меркулов Н.Д. предложил ему купить у него 3 земельных участка в с. Горицах. Он согласился, съездил за деньгами и 22.07.2011г. был составлен предварительный договор купли-продажи между ним и Меркуловым Н.Д. по купле -продаже 3-х земельных участков в с. Горицах, и предварительный договор между Меркуловым Н.Д. и Жарковым В.Н. по купле -продаже земельного участка № 75 в СНТ «Клинское-1» Озерского района Московской области. Были написаны соответствующие расписки в получении денежных средств. Для подстраховки они с Меркуловым Н.Д. договорились, что при готовности документов на земельные участки в с. Горицах, он переоформит земельный участок в Московской области на Меркулова Н.Д., для чего от имени Жаркова В.Н. на его имя была выдана соответствующая доверенность и весь пакет документов. В настоящее время ему стало известно от председателя СНТ «Зеленый Бор», что Меркулову Н.Д. принадлежит только один земельный участок, а два участка № 643 и № 644 принадлежат иным лицам. После он узнал, что Меркулов Н.Д. ездил в г.Озеры для осмотра участка, на доме Жаркова В.В. висело объявление, что продается дом в г. Озеры, это заинтересовало Меркулова Н.Д. Ему сообщили, что продается 2/3 доли за 2 500 000 рублей, кроме того пояснили, что земельный участок, на котором находится указанный дом, необходимо приватизировать. Меркулов Н.Д. захотел купить данный дом и пояснил, что у него имеется 3-х комнатная квартира в г. Липецке, которая так же примерно стоит 2 500 000 рублей. 3 августа 2011г. к нему в офис приехал Меркулов Н.Д. и Жарков В.В., попросили помочь оформить предварительный договор купли-продажи доли дома в г. Озеры. Меркулов Н.Д. сообщил, что у него нет пока необходимой суммы денег, он готов оставить залог. Жаркову В.В. же необходимо было продать срочно указанный дом, поскольку он собирался уехать на постоянное место жительства в другой город. Меркулов Н.Д. сообщил, что продает свою 3- комнатную квартиру, данное предложение его заинтересовало, и он сказал, что у него есть в наличии 2 000 000 рублей, и он готов купить указанную спорную квартиру у Меркулова Н.Д., ответчик согласился при условии, что и Жарков В.В. продаст дом за 2 000 000 рублей. Было достигнуто соглашение, пока он ездил за деньгами, его помощница Панкратова Ю.В. подготовила предварительный договор купли-продажи на спорную квартиру и долю дома в г. Озеры. По возвращении они подписали один экземпляр предварительного договора купли-продажи на кв. 12 в д. 34 по ул. Катукова г. Липецка, но после он спросил у ответчика, прописан ли кто еще в квартире, Меркулов Н.Д. ответил, что его внучка Анна, тогда Панкратова Ю.В. добавила новый пункт в договор и распечатала два его экземпляра, которые были подписаны и им, и Меркуловым Н.Д. Он передал денежную сумму в размере 2 000 000 рублей Меркулову Н.Д., тот собственноручно написал расписку в получении денег от него. После был подписан предварительный договор купли-продажи доли дома в г. Озеры между Меркуловым Н.Д. и Жарковым В.В., эту сумму денег Меркулов Н.Д. передал Жаркову В.В., о чем также была дана расписка Жарковым В.В. Спустя некоторое время Меркулов Н.Д. сообщил, что Жарков В.В. избегает его, и он не может оформить указанный дом на себя, они стали готовить иск в городской суд г. Озеры, Меркулов Н.Д. попросил его представлять интересы в суде по данному делу бесплатно, он отказался, сказав, что будет представлять его интересы и поедет в г. Озеры за отдельную плату, с этого момента между ними испортились отношения, так как Меркулов Н.Д. полагал, что если продал ему дешево спорную квартиру, то он должен бесплатно оказывать ему услугу. После ему позвонил Жарков В.В. и сообщил, что его вызывают в городской суд г. Озеры и указал, что он Меркулову Н.Д. не отказывал в продаже 2/3 домовладения в г. Озеры. В связи с чем он подал исковое заявление о признании права собственности на квартиру № 12,

19

дома № 34, расположенной по ул. Катукова в г. Липецке. Решением Октябрьского районного суда г. Липецка от 18.01.2012г. в удовлетворении его исковых требований к Меркулову Н.Д., Меркуловой И.А. о признании права собственности на квартиру 12 в доме 34 по ул. Катукова в г. Липецке, о выселении Меркулова Н.Д., Меркуловой И.А. из квартиры 12 в доме 34 по ул. Катукова в г. Липецке и снятии с регистрационного учета по указанному адресу отказано, в удовлетворении исковых требований Меркулову Н.Д. к нему о признании предварительного договора купли-продажи квартиры 12 в доме 34 по ул. Катукова в г. Липецке, заключенного 03.08.2011г., недействительным отказано. Решение вступило в законную силу 23.04.2012г. 18.01.2012г. в письменном виде, телеграммой он не направил ответчику предложение заключить основной договор купли-продажи. 20.01.2012г. указанная телеграмма была получена ответчиком Меркуловым Н.Д.

В судебное заседание ответчик Меркулов Н.Д., представитель ответчика Меркулова Н.Д. – Глазунова В.А. не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещены своевременно и надлежащим образом, о рассмотрении дела в их отсутствие не просили, в связи с чем, суд полагает, что имеются основания для рассмотрения дела в порядке заочного производства.

В судебном заседании 14.06.2012г. ответчик Меркулов Н.Д. и представитель Меркулова Н.Д. – Глазунова В.А. исковые требования не признали, указывая, что предварительный договор купли-продажи от 03.08.2011г. является недействительным, составлен не по форме, в договоре не указан срок окончания договора, не был нотариально удостоверен. Меркулову Н.Д. был подложен предварительный договор купли-продажи на квартиру вместе с договором на земельный участок и он его подписал не читая. У Меркулова Н.Д. отсутствует оригинал предварительного договора купли-продажи от 03.08.2011г., который имеется у Пожидаева Н.Д., а имеется иной договор, в котором нет пункта о Меркуловой А.А., что также говорит о его недействительности. Показал, что расписка в получении от Пожидаева Ю.С. 2 000 000 рублей на продажу квартиру написана под диктовку Пожидаева Ю.С., и поскольку Меркулова Н.Д. насторожило поведение Пожидаева Ю.С., он решил проверить его и вставил в расписку иную фамилию, указав, что взял деньги не от Пожидаева Ю.С., а от Панкратова Ю.С., в связи с чем, она недействительная, денег он никаких не получал, Жарковы подставные лица, и никакие земельные участки и долю дома в Московской области он не покупал.

Суд, выслушав лиц, участвующих в деле, показания свидетеля Жаркова В.В., исследовав письменные материалы дела, полагает необходимым удовлетворить исковые требования Пожидаеву Ю.С. и Меркулову Н.Д. о понуждении к заключению договора купли-продажи квартиры по следующим основаниям.

Согласно ч.1 ст.454 Гражданского кодекса 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).

В силу ст. 429 Гражданского кодекса 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 другие существенные условия основного договора, и предусматривать срок, в который стороны обязуются заключить основной договор. В договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. При отсутствии этих данных в

договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным. В случае, если в предварительном договоре срок, в который стороны обязуются заключить основной договор, не определен, основной договор подлежит заключению в течение года с момента заключения предварительного 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.

В соответствии со ст. 550 Гражданского кодекса РФ договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность.

Положения ст. 558 Гражданского кодекса РФ, предусматривающей, что договор продажи жилого помещения подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, в данном случае не могут применяться, поскольку в соответствии с п. 2 ст. 429 Гражданского кодекса РФ к предварительному договору применяются только правила о форме основного договора, предварительный договор, по которому стороны обязуются в будущем заключить договор, подлежащий государственной регистрации, не подлежит государственной регистрации в силу отсутствия такого требования в законе. Установленное п. 2 ст. 558 ГК РФ правило об обязательной государственной регистрации договора купли-продажи жилого помещения не подлежит применению к предварительному договору, поскольку предварительный договор не является сделкой с недвижимостью, а представляет собой обязательство сторон по поводу заключения будущего договора, а не обязательство по поводу недвижимого имущества.

В судебном заседании установлено, что 03.08.2011г. между истцом Пожидаевым Ю.С. и ответчиком Меркуловым Н.Д. был заключен предварительный договор купли-продажи жилого помещения - квартиры 12 в доме 34 по ул. Катуква г. Липецка, предусматривающий обязательство Меркулова Н.Д. продать истцу данную квартиру по цене 2 000 000 рублей, и обязательство истца приобрести квартиру за указанную сумму.

Обязательство по внесению суммы в размере 2 000 000 рублей было исполнено истцом, что подтверждается самим договором, где в п. 9 указано, что указанная сумма оплачена полностью в момент подписания предварительного договора и распиской от 03.08.2011г.

Из текста договора (п. 11) следует, что основной договор купли-продажи будет заключен после сбора полного пакета документов.

Предварительный договор купли-продажи квартиры был заключен между сторонами 03.08.2011г. и не содержал данные, позволяющие определить срок, в который стороны обязуются заключить основной договор, следовательно, основной договор купли-продажи в силу положений п. 4 ст. 429 Гражданского кодекса РФ должен был быть заключен до 03.08.2012г.

Решением Октябрьского районного суда г. Липецка от 18.01.2012г. в удовлетворении исковых требований Пожидаеву Ю.С. к Меркулову Н.Д., Меркуловой И.А. о признании права собственности на квартиру 12 в доме 34 по ул. Катуква в г. Липецке, о выселении Меркулова Н.Д., Меркуловой И.А. из квартиры 12 в доме 34 по ул. Катуква в г. Липецке и снятии с регистрационного учета по указанному адресу отказано, в удовлетворении исковых требований Меркулову Н.Д. к Пожидаеву Ю.С. о признании предварительного договора купли-продажи квартиры 12 в доме 34 по ул. Катуква в г. Липецке, заключенного 03.08.2011г., недействительным отказано. Решение вступило в законную силу 23.04.2012г.

Согласно ст. 61 ч.1, 2 ГПК РФ обстоятельства, признанные судом общеизвестными, не нуждаются в доказывании. Обстоятельства, установленные вступившим в законную

силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица.

Указанным решением, которое в силу ст.61 ГПК РФ обязательно для суда, установлено, что предварительный договор купли-продажи квартиры 12 дома 34 по ул. Катукова г. Липецка отвечает требованиям гражданского законодательства, предъявляемым к такому роду договорам и договорам купли-продажи жилого помещения.

В случаях, когда сторона, заключившая предварительный договор, уклоняется от заключения основного договора, применяются положения, предусмотренные п. 4 ст. 445 Гражданского кодекса РФ.

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.

Как предусмотрено п. 4 ст. 445 Гражданского кодекса РФ, если сторона, для которой в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор.

Доводам ответчика Меркулова Н.Д. также была дана оценка при вынесении решения Октябрьского районного суда г. Липецка от 18.01.2012г.

Свидетель Жарков В.В. в суде пояснил, что Меркулов Н.Д. подписывал все договора собственноручно, читал их, также собственноручно писал расписки. Денежные средства в сумме 2 000 000 рублей передавались Пожидаевым Ю.С. Меркулову Н.Д., а потом Меркулов Н.Д. передал их ему.

В судебном заседании установлено, что 18.01.2012г. истец Пожидаев Ю.С. направил ответчику Меркулову Н.Д. предложение о заключении основного договора купли-продажи. В связи с чем выполнил требования Гражданского законодательства.

В силу ст. 56 Гражданского процессуального кодекса РФ, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Изучив представленные сторонами доказательства и оценив их по правилам статьи 67 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд полагает, что имеются основания для удовлетворения исковых требований Пожидаева Ю.С. о понуждении Меркулова Н.Д. к заключению договора купли-продажи квартиры 12 дома 34 по ул. Катукова г. Липецка.

Истец Пожидаев Ю.С. просит взыскать с Меркулова Н.Д. судебные расходы по оплате государственной пошлины в сумме 18 200 рублей, а также расходы по отправке телеграммы в сумме 321 рубль 15 копеек, представляя чек ордер от 27.04.2012г. на сумму 18 200 рублей и чек от 18.01.2012г. на сумму 321 рубль 15 копеек.

В соответствии со ст. 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

Коль скоро, исковые требования Пожидаева Ю.С. удовлетворены, судебные расходы в сумме 18 200 рублей и 321 рубль 15 копеек подлежат взысканию с ответчика в пользу истца.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-198, 233-235 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд

РЕШИЛ:

Обязать Меркулова Николая Дмитриевича заключить с Пожидаевым Юрием Серафимовичем договор купли-продажи квартиры №12 дома №34 по ул. Катукова г. Липецка.

Взыскать с Меркулова Николая Дмитриевича в пользу Пожидаева Юрия Серафимовича возврат государственной пошлины в сумме 18 200 рублей, расходы по отправлению телеграммы 321 рубль 15 копеек, а всего 18 521 (восемнадцать тысяч пятьсот двадцать один) рубль 15 копеек.

Ответчик Меркулов Н.Д. вправе подать заявление об отмене решения суда в течение семи дней со дня вручения копии решения.

Заочное решение может быть обжаловано сторонами в Липецкий областной суд через Октябрьский районный суд г. Липецка в течение месяца по истечении срока подачи ответчиком заявления об отмене решения суда, а в случае, если такое заявление подано, - в течение месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении этого заявления.

Судья

/Подпись/

Е.И. Тагина

Решение в окончательной форме в соответствии с ч. 2 ст. 108 Гражданского процессуального кодекса РФ изготовлено 29.06.2012 года.

Судья

/подпись/

Е.И. Тагина

копия верна,
Решение вступило в
законную силу 12.10.2012г

Судья

секретарь



12.10.2012г апелляционным определением судебной коллегией по гражданским делам Липецкого областного суда решение Октябрьского районного суда г.Липецка от 25 июня 2012 года оставлено без изменения.

Абзац первый резолютивной части решения изложить в следующей редакции: «Признать заключенным договор купли-продажи квартиры № 12 в доме № 34 по ул.Катукова г.Липецка, общей площадью 61 кв.м. за цену 2000 000 (два миллиона рублей) между продавцом Меркуловым Николаем Дмитриевичем и покупателем Пожидаевым Юрием Серафимовичем».

Дополнить резолютивную часть решения абзацем следующего содержания: «Решение является основанием для внесения соответствующих изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Верно

Судья

Секретарь

29.04.2013г. определением судебной коллегией по гражданским делам Липецкого областного суда разъяснено апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Липецкого областного суда от 12 октября 2012 года в части дополнения, внесенного в резолютивную часть решения Октябрьского районного суда г.Липецка от 25 июня 2012 года.

Считать, что решение Октябрьского районного суда г.Липецка от 25 июня 2012 года является основанием для государственной регистрации перехода права собственности на квартиру № 12 дома № 34 по ул.Катукова г.Липецка от Меркулова Николая Дмитриевича к Пожидаеву Юрию Серафимовичу»

ВЕРНО

Судья

Секретарь

Прошнуровано, пронумеровано
Скреплено печатью на 4-х
листах. Копия с подлинным
верна. Подлинник рецензия
находится в гражданском
деле № 2-1389/12

Судья И.Е.
Секретарь Л.

