

Дело № 2-347/2022

УИД 33RS0011-01-2021-006745-70

РЕШЕНИЕ

именем Российской Федерации

г.Ковров 25 февраля 2022 года

Ковровский городской суд Владимирской области в составе: председательствующего судьи Овчинниковой М.С., при секретаре Коробковой М.В., с участием представителя истца Егоровой О.Н., представителя ответчика Братышевой Н.Б., рассмотрев в открытом судебном заседании в городе Коврове гражданское дело по иску Амосова А. Е. к Литвинову Д. В. о взыскании денежных средств, процентов за пользование чужими денежными средствами, судебных расходов,

УСТАНОВИЛ :

Амосов А.Е. обратился в суд с исковым заявлением к Литвинову Д.В. о взыскании денежных средств в размере 1500000,00рублей, процентов за пользование чужими денежными средствами за период с <дата> по день фактической уплаты долга, взыскании расходов по оплате госпошлины в размере 15793,00рублей. Исковые требования мотивировал следующим.

<дата> между Амосовым А.Е. и Литвиновым Д.В. заключен договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу:<адрес>. В договоре стоимость квартиры была указана в размере 4500000,00рублей. Также ответчиком была составлена расписка от <дата> с обязательством в течение трех дней с момента снятия ограничений по данной квартире, выплатить истцу стоимость неотделимых улучшений в размере 1500000,00рублей. При подписании договора денежные средства не передавались.

Денежные средства в размере 3800000,00рублей переданы Амосову А.Е. в <данные изъяты> банке в день регистрации договора. В тот же день осуществлена фактическая передача квартиры, переданы ключи.

<дата> были сняты все ограничения на квартиру по вышеуказанному адресу. Литвинову Д.В. неоднократно по телефону было сообщено о необходимости погасить задолженность по расписке от <дата>.

По условиям договора в течение 3 дней с момента снятия ограничений Литвинов Д.В. должен был передать Амосову А.Е. 400000,00рублей, по условиям расписки-1500000,00рублей, всего 1900 000,00рублей.

Амосов А.Е. <дата> направил в адрес ответчика (по адресу приобретенной квартиры) претензию о выплате 1900000,00рублей с приложением реквизитов, а также продублировал данное сообщение на мессенджер Ватсап <дата>. Дополнительно копия претензии была направлена <дата> по адресу ответчика, указанному в договоре: <адрес>, получена ответчиком <дата>, однако, денежные средства истцу не были переведены.

<дата> истцом получены возражения на претензию, в которых ответчик сообщил, что денежные средства в размере 400000,00рублей помещены на депозит нотариуса. Какие-либо пояснения по выплате 1500000,00рублей в возражениях отсутствовали.

Полагает, что с ответчика подлежат взысканию проценты за пользование чужими денежными средствами, начиная с <дата> по день фактической уплаты долга. Исчисление процентов произведено с учетом получения <дата> копии претензии от <дата> через

мессенджер Ватсап и установленного в ней трехдневного срока для выплаты денежных средств.

В судебное заседание истец Амосов А.Е. не явился, его представитель Егорова О.Н. исковые требования поддержала в полном объеме.

Ответчик Литвинов Д.В. в судебное заседание не явился, его представитель Братышева Н.Б. исковые требования не признала, суду пояснила следующее.

Литвинов Д.В. не отрицает факт написания расписки, содержащей в себе обязательство выплатить 1500000,00рублей за неотделимые улучшения квартиры. Под неотделимыми улучшениями в данном случае подразумевались строительные материалы, ламинат, плитка, сантехника, кухонный гарнитур, межкомнатные двери, находившиеся в квартире по адресу: <адрес> когда ее осматривал ответчик. Данные стройматериалы, сантехника и мебель были подготовлены Амосовым А.Е. для ремонта квартиры. По состоявшейся между истцом и ответчиком договоренности, Амосов А.Е. должен был оставить все это в квартире после купли-продажи. Однако, когда Литвинов Д.В. получил ключи от квартиры и пришел в нее, все вышеуказанный предметы в квартире отсутствовали.

Расписка является ничтожной, т.к. не содержит существенных условий договора, в ней указаны неотделимые улучшения, за которые ответчик должен был заплатить 1500000,00рублей.

По факту в квартире каких-либо иных неотделимых улучшений не имеется, т.к. на момент продажи она находилась в том же состоянии, что на момент сдачи объекта по договору долевого участия в строительстве. На квартиру были наложены обременения, в связи с чем, ее стоимость была снижена.

Не согласна с доводами представителя истца, что ответчик уклонялся от выплаты 400 000,00рублей. Литвиновым Д.В. принимались меры к передаче денег, однако, Амосов А.Е. не выходил на связь по телефону, в результате чего ответчик был вынужден положить данные денежные средства на депозит нотариуса.

Свидетель Свидетель №1 суду пояснила, что Амосов А.Е. обратился в агентство недвижимости «Перспектива 24» с просьбой о продаже квартиры по адресу : <адрес>. Первоначально квартиры была выставлена на продажу по цене 6700000,00рублей, из которых 6500000,00 рублей – стоимость квартиры, 200000,00 рублей - вознаграждение агентству. Квартира состояла из четырех комнат, двух санузлов, трех лоджий. Желающих ее приобрести было много, однако, на квартире имелись обременения, в связи с чем, приобрести ее с использованием ипотечных средств было невозможно.

Литвинов Д.В. осмотрел квартиру и согласился на ее покупку с условием снижения цены. Стоимость квартиры уменьшилась на 500000,00рублей. На момент осмотра в квартире имелись застекленные лоджии, установлены пластиковые окна с подоконниками, газовый котел, новая входная дверь, имелись признаки, что начаты отделочные работы.

Текст договора купли-продажи составлял риэлтор Свидетель №3 из агентства недвижимости «Аквамарин».

По условиям договора 4500000,00рублей выплачивались в три этапа, а также за неотделимые улучшения 1500000,00рублей, указанные в расписке, должны были быть уплачены после снятия всех обременений. Оформить сделку путем оформления договора и отдельно расписки пожелали клиенты. Литвинов Д.В. добровольно подписал договор и расписку. Каких-либо возражений по данному поводу не высказывал.

При осмотре квартира она видела несколько коробок, как ей пояснили, это были вещи дочери Амосова А.Е. При ней истец и ответчик не обсуждали вопрос об оставлении каких-либо стройматериалов, сантехники и мебели в продаваемой квартире. Наоборот, в п.7 договора купли-продажи указано, что продавец обязуется освободить квартиру от мебели, предметов обихода до <дата>.

Свидетель Свидетель №3 суду пояснил, что к нему обратился Литвинов Д.В. с просьбой найти для покупки квартиру. В агентстве « Перспектива 24» работала его знакомая Свидетель №1, она показала Литвинову Д.В. квартиру по адресу: <адрес>, которая последнему понравилась. Свидетель №3 подготовил договор купли-продажи, с указанием стоимости <адрес>,00рублей. О составлении расписки ему ничего не известно. Сам он в осмотре квартиры участия не принимал.

Свидетель Свидетель №2 суду пояснила, что ранее состояла в браке с Амосовым А.Е. По договору участия в долевом строительстве они приобрели квартиру по адресу :. <адрес>. Квартира сдавалась с черновой отделкой, с застекленными лоджиями, пластиковыми окнами, газовым котлом. Для ремонта квартиры ими приобретались строительные материалы, ламинат, межкомнатные двери, кухонный гарнитур, сантехника. По решению суда по делу о разделе имущества супругов, данная квартира была передана в собственность Амосову А.Е. При совершении сделки купли-продажи она не присутствовала.

Изучив материалы дела, выслушав доводы представителей сторон, свидетелей, суд приходит к следующему.

Согласно ч.2 ст.1 ГК РФ граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

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

Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами. (ст.310 ГК РФ)

В силу ч.1 ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

Договор считается заключенным с момента согласования сторонами существенных условий договора. (ст. 432 ГК РФ)

В соответствии со 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).

Согласно ст. 434 ГК РФ договор может быть заключен в любой форме, предусмотренной для совершения сделок, если законом для договоров данного вида не установлена определенная форма.

Если стороны договорились заключить договор в определенной форме, он считается заключенным после придания ему условленной формы, хотя бы законом для договоров данного вида такая форма не требовалась.

В силу положений 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 правила, содержащиеся в части первой настоящей статьи, 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.

Как установлено в судебном заседании, <дата> между Амосовым А.Е. (продавец) и Литвиновым Д.В. (покупатель) заключен договор купли-продажи квартиры по адресу : <адрес>, с кадастровым номером <№> площадью <данные изъяты> кв.м.

Согласно п. 3 договора стороны оценивают указанную квартиру в 4500000,00рублей. Пунктом 5 договора предусмотрено, что расчет между сторонами будет производиться следующим образом : 30 000,00рублей переданы продавцу до подписания договора. Денежные средства в размере 3800000,00рублей будут перечислены на расчетный счет продавца при подписании договора. Оставшаяся сумма в размере 400 000,00рублей будет передана продавцу после снятия соответствующих запретов с указанной квартиры и перехода права собственности к покупателю.

Продавец обязуется освободить указанную квартиру от мебели и предметов обихода и передать ключи покупателю в срок до <дата>.

В пункте 8 указано, что покупателю известно, что по состоянию на <дата> на указанную квартиру наложены ограничений и обременения с перечислением 6 запретов на совершение регистрационных действий.

В этот же день составлена расписка от имени Литвинова Д.В. о принятии на себя обязательства выплатить Амосову А.Е. денежную сумму в размере 1500000,00рублей в качестве оплаты неотделимых улучшений проданной и по договору купли-продажи от <дата> квартиры по адресу : <адрес>, в течение трех дней с момента снятия всех наложенных на данную квартиру ограничений прав и обременений объекта. Данные денежные средства не входят в стоимость проданной квартиры, указанной в п.3 договора купли-продажи от <дата>, а являются платой за неотделимые улучшения проданной квартиры. В случае невыплаты суммы в размере 1500000,00рублей, договор купли-продажи от <дата> по соглашению сторон считается расторгнутым, денежные средства, выплаченные покупателем продавцу согласно данному договору, возвращаются покупателю в полном размере в течение трех дней с момента расторжения.

Факт подписания Литвиновым Д.В. данной расписки представителем ответчика не отрицается. Неверное указание в расписке адреса приобретаемой квартиры являются техническими опечатками, что подтвердила свидетель Свидетель №1

Вышеуказанное жилое помещение приобретено Амосовым А.Е. в собственность на основании договора долевого участия в строительстве <№> от <дата>. По условиям договора цена <данные изъяты> кв.м -34000,00рублей. Оплата, согласно графика, итоговая стоимость 4512280,00 рублей.

Согласно приложения <№> к данному договору, на момент сдачи квартира оборудована оконными блоками из ПВХ с 2-х камерным стеклопакетом, с подоконной доской и сливами, лоджии остеклены пластиковыми однокамерными стеклопакетами, наружный дверной блок, оборудованный с замками и ручкам, с «черновой» строительной отделкой кирпичные

стены и перегородки - штукатурка, потолки - бетонная плита, полы - стяжка. В квартире имелось следующее инженерное оборудование: скрытая электропроводка, водоснабжение - пропиленовые трубы, канализация – пропиленовые стояки, разводка из безнапорных пластмассовых труб, отопление – устройство системы отопления квартиры с использованием индивидуального двухконтурного котла в помещении кухни и радиаторов, с установкой приборов учета (вода, газ, электроэнергия) поквартирно. (<данные изъяты>)

В связи с невозвратом денежных средств в адрес Литвинова Д.В. Амосовым А.Е. направлена претензия от <дата> <данные изъяты>) о необходимости уплаты задолженности в течение трех дней с момента получения настоящей претензии, с указанием реквизитов, на которые было необходимо перечислить денежные средства <дата> претензия получена ответчиком.(<данные изъяты>)

Текст претензии также направлен посредством сообщения по системе Ватсап (<данные изъяты>) На данную претензию Литвиновым Д.В. направлено возражение от <дата> <данные изъяты>), в которой он сообщил, что 400 000,00рублей внесены им на депозит нотариуса, 30 000,00рублей переданы перед подписанием договора, получение 3800000,00рублей не оспаривается. Какие-либо пояснения о денежных средствах в размере 1500000,00 рублей в возражениях отсутствуют.

Факт внесения 400000,00рублей на депозит нотариуса <дата> подтверждено документально кассовым чеком, принятием на депозит и извещением на имя Амосова А.Е. (<данные изъяты>)

В материалы дела также представлено письмо Литвинова Д.В. Амосову А.Е. о намерении перечислить ему 400 000,00рублей от <дата>, которое по утверждению представителя ответчика не было получено Амосовым А.Е., и от <дата>. полученное адресатом <дата>.

В правоприменительной практике под неотделимыми улучшениями понимают формы улучшения объекта, повышающие его эксплуатационные качества и стоимость объекта, которые нельзя отделить без вреда для объекта.

При этом, неотделимые улучшения в силу своей прочной взаимосвязи с квартирой, при отчуждении жилого помещения поглощаются таким объектом договора, как сам объект недвижимого имущества, отчуждаемый со всеми характеристиками, в том числе, неотделимыми улучшениями, которые существуют на момент заключения договора. Такие улучшения, исходя из неотделимости их от самого объекта недвижимости, не могут выступать самостоятельным объектом права, а следуют судьбе недвижимого имущества, т.к. являются его неотъемлемой частью.

При продаже квартиры стоимость неотделимых улучшений может входить как в общую цену квартиры по договору купли-продажи, так и быть оформлена отдельно путем составления расписки, по усмотрению сторон. Законодательство не содержит запрета на оформление сделки таким образом. В данном случае вышеуказанные улучшения просто являются одной из характеристик объекта.

Расписка подписана Литвиновым Д.В., его подпись в расписке и договоре купли-продажи свидетельствует о том, что с условиями оплаты приобретаемого жилого помещения он был ознакомлен и согласен. Своим правом внести уточняющие дополнения в данные документы он не воспользовался.

Доводы представителя ответчика о том, что между сторонами договора состоялась договоренность относительно передачи Литвинову Д.В. строительных материалов, мебели, дверей, сантехники, в счет предусмотренных распиской 1500000,00рублей, являются голословными, документально не подтверждены, свидетели Свидетель №1, Свидетель №3

отрицали факт обсуждения данного условия при совершении сделки. Кроме того, строительные материалы, мебель, ламинат, керамическая плитка, сантехника отделимы от объекта недвижимости без причинения ему существенного вреда, т.к. еще не были использованы для улучшения жилого помещения.

Представленные ответчиком отчет об оценке спорной <адрес> рамках контракта по оценке имущества, арестованного судебным приставом-исполнителем, акт о наложении ареста на спорное имущество с указанием предварительной оценки квартиры не могут свидетельствовать о ее реальной стоимости, т.к., действуя в рамках свободы договора, стороны вправе определить цену товара по взаимному соглашению.

В письмах, направленных Литвиновым Д.В. Амосову А.Е. им ни разу не высказано требование о передаче мебели, стройматериалов, сантехники, дверей, мебели в счет 1500000,00рублей, указанных в расписке от <дата>.

С учетом изложенного, суд считает, что фактически при совершении сделки купли-продажи от <дата> стороны пришли к соглашению об оплате покупателем продавцу за продаваемую квартиру денежной суммы в размере 6000000,00рублей, в том числе 1500000,00 рублей по расписке от <дата>. Спорное жилое помещение передано в собственность ответчика, находится в его пользовании. Все наложенные обременения на квартиру, указанные в договоре купли-продажи от <дата>, сняты. В свою очередь, свое обязательство по выплате денежных средств по расписке от <дата> последним не исполнено.

С учетом вышеизложенного, исковые требования о взыскании с Литвинова Д.В. в пользу Амосова А.Е. денежных средств в размере 1500000,00 подлежат удовлетворению.

Истцом также заявлены требования о взыскании с ответчика процентов за пользование чужими денежными средствами в порядке ст. 395 ГК РФ.

Согласно п. 1 ст. 395 ГК РФ, в случаях неправомерного удержания денежных средств, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате подлежат уплате проценты на сумму долга. Размер процентов определяется ключевой ставкой Банка России, действовавшей в соответствующие периоды. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором.

Согласно п. 65 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от <дата> <№> « О применении судами некоторых положений ГК РФ об ответственности за нарушение обязательств», по смыслу ст. 330 ГК РФ истец вправе требовать присуждения неустойки по день фактического исполнения обязательства.

За период с <дата> по <дата> размер процентов за пользование чужими денежными средствами составит :

-с <дата> по <дата> : $1900000,00 \times 7,50\% / 365 \times 3 = 1171,23$ рублей,

- <дата> погашение задолженности на сумму 400 000,00рублей,

-с <дата> по <дата>: $1500000,00 \times 7,50\% / 365 \times 17 = 5239,73$ рублей,

-с <дата> по <дата>: $1500000,00 \times 8,50\% / 365 \times 56 = 19561,64$ рублей,

-с <дата> по <дата>: $1500000,00 \times 9,50\% / 365 \times 12 = 4684,93$ рублей,

Итого : 30657,53рублей.

Истцом понесены расходы по уплате госпошлины в размере 17783,00рублей, при этом с ответчика истец просит взыскать в возмещение расходов по уплате госпошлины 15793,00 рублей, в остальной части -1990,00 рублей вернуть, как излишне уплаченные.

В соответствии со ст. 98 ГПК РФ с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы по оплате госпошлины, исходя из размера удовлетворенных исковых требований в размере 15793,00 рублей.

С учетом положений статьи 333.40 НК РФ вернуть Амосову А.Е. излишне уплаченную госпошлину в размере 1990,00 рублей.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-197 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ :

Исковые требования Амосова А. Е. удовлетворить.

Взыскать с Литвинова Д. В. в пользу Амосова А. Е. денежные средства в размере 1500000,00рублей, проценты за пользование чужими денежными средствами за период с <дата> по <дата> в размере 30657,53рублей, проценты за пользование чужими денежными средствами на остаток долга, начиная с <дата> по день фактической уплаты долга в размере ключевой ставки Банка России, действовавшей в соответствующие периоды, расходы по уплате госпошлины в размере 15793,00 рублей.

Возвратить Амосову А. Е. излишне уплаченную по чек-ордеру и квитанции от <дата> госпошлину в размере 1990,00 рублей.

Решение может быть обжаловано во Владимирский областной суд через Ковровский городской суд в течение месяца со дня вынесения решения в окончательной форме.

Председательствующий М.С. Овчинникова

Мотивированное решение изготовлено 18.03.2022.

