**РЕШЕНИЕ**

**Именем Российской Федерации**

4 июня 2015 г г.Раменское

Раменский городской суд Московской области

В составе: председательствующего федерального судьи Федюкиной О.В.,

при секретаре Поляковой Е.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело №2-3520/15

по иску К.О.С. к Х.А. Р. о взыскании неосновательного обогащения, процентов за пользование чужими денежными средствами, убытков,

УСТАНОВИЛ:

Истица К.О.С. обратилась с иском к Х.А.Р. о взыскании неосновательного обогащения в размере <...> руб., процентов за пользование чужими денежными средствами в размере <...> руб., убытков в размере <...> руб. В обоснование иска указала, что передала ответчику денежные средства в размере <...> руб. в качестве аванса за <...> доли в праве собственности на земельный участок и <...> доли в праве собственности на жилой дом, находящиеся по адресу: <адрес> Для внесения предоплаты за земельный участок и жилой дом истица оформила потребительский кредит, что подтверждается договором от <дата>. Сделка купли-продажи, которая должна быть заключена <дата> г, не состоялась по вине ответчика, который отказался от подписания договора и получения оставшейся суммы. Письмом от <дата> г, полученным ответчиком <дата> г, последнему было предложено в течение <...> дней вернуть денежные средства, полученные от истицы. Ответчик на письмо не ответил, денежные средства возвращать отказался. Денежные средства должны были быть возвращены <дата>. С момента, когда ответчик не заключил сделку, ему было известно о неосновательности получения денежных средств. Проценты за пользование чужими денежными средствами за период с <дата> по <дата> (<...> дня) из расчета <...> руб.<...> дн.<...> составили <...> руб. Кроме того, истице были причинены убытки в виде выплаченных процентов за кредит за период с <дата> по <дата> г, которые составили <...> руб. <...> коп., размер, причиненных убытков составляет <...> руб. – <...> руб.

Истица К.О.С. в судебное заседание не явилась, извещена, явился **представитель** по доверенности **адвокат Егоров** **Д.В**., который исковые требования поддержал, просил удовлетворить. Пояснил, что <дата> истица заключила кредитный договор для приобретения доли земельного участка и дома, и полученные денежные средства по кредиту передала ответчику, в связи с чем кроме суммы неосновательного обогащения взыскиваются и понесенные истицей убытки в виде процентов по кредитному договору и проценты за пользование чужими денежными средствами. Договор купли-продажи от <дата> был составлен, однако по вине ответчик подписан не был, сделка исполнена не была.

Ответчик Х.А.Р. явился, явилась адвокат по ордеру З.В.М., которые в удовлетворения исковых требований просили отказать, представили письменные возражения по иску. Указали, что полученные денежные средства не являются неосновательным обогащением, факт получения денежных средств не оспаривается. По предварительному договору цена недвижимого имущества составляла <...> руб. От совершения сделки ответчик не отказывался, но готов был заключить сделку только по месту нахождения недвижимого имущества с доплатой по договору в размере <...> руб. Данные факты подтверждают добросовестность намерений ответчика. Выплаченные проценты истицей по договору не являются убытками, оснований для начисления процентов за пользование чужими денежными средствами также не имеется. С учетом отсрочки совершения сделки, цена на недвижимое имущество возросла, в настоящее время ответчик не имеет возможности найти покупатели на дом и земельный участок. Истица злоупотребляет своими правами.

Суд, заслушав стороны, допросив свидетелей, исследовав материалы дела, находит исковые требования подлежащими удовлетворению.

Как установлено в судебном заседании и подтверждается материалами дела, <дата> Х.А.Р. получил от К.О.С. в качестве предоплаты за <...> доли в праве собственности на земельный участок и <...> доли в праве собственности на жилой дом, находящиеся по адресу: <адрес>, <...> руб. Полная цена по договору купли-продажи недвижимого имущества должна была составлять <...> руб., и оплачена, после чего Х.А.Р. обязался подписать договор купли-продажи, что подтверждается составленной сторонами распиской и подписанной Х.А.Р. В день подписания расписки К.О.С. заключила кредитный договор <номер> с ОАО «<...>», получив по договору сумму кредита в размере <...> руб. на срок <...> месяцев под <...> % годовых.

<дата> К.О.С. направила Х.А.Р. сообщение с требованием о заключении <дата> договора купли-продажи.

На совершение сделки <дата> Х.А.Р. не явился. <дата> К.О.С. направила Х.А.Р. требование о возврате в течение <...> дней, полученных им денежных средств, которые до настоящего времени не возвращены.

В силу пункта 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Согласно статье 429 Гражданского кодекса Российской Федерации по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказания 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.

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 предварительно договора.

В соответствии со статьей 549 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

На основании статьи 550 Гражданского кодекса Российской Федерации договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434 ГК РФ)

Из содержания приведенных норм следует, что предварительный договор купли-продажи недвижимости, должен быть заключен в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

Предметом предварительного договора является обязательство сторон по поводу заключения будущего договора.

Согласно материалам дела, ни предварительный, ни основной договор купли-продажи земельных участков между сторонами в установленной законом форме не заключался, в связи с чем исходя из характера правоотношений необходимо применить нормы неосновательного обогащения.

В силу п. 1 ст. 1102 ГК РФ лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных статьей 1109 настоящего Кодекса.

Правила, предусмотренные настоящей главой, применяются независимо от того, явилось ли неосновательное обогащение результатом поведения приобретателя имущества, самого потерпевшего, третьих лиц или произошло помимо их воли.

Согласно ст. 1107 ГК РФ лицо, которое неосновательно получило или сберегло имущество, обязано возвратить или возместить потерпевшему все доходы, которые оно извлекло или должно было извлечь из этого имущества с того времени, когда узнало или должно было узнать о неосновательности обогащения. 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.

В силу п. 3 ст. 380 ГК РФ установлено, что в случае сомнения в отношении того, является ли сумма, уплаченная в счет причитающихся со стороны по договору платежей, задатком, в частности вследствие несоблюдения правила, установленного п. 2 настоящей статьи, эта сумма считается уплаченной в качестве аванса, если не доказано иное.

Представленная расписка свидетельствует о возникших отношениях, связанных с обязательствами по приобретению доли земельного участка и домовладения и получения ответчиком денежных сумм в качестве аванса в связи с предварительной договоренностью о покупке недвижимого имущества. Таким образом, полученные Х.А.Р. денежные средства в размере по <...> руб. подлежат взысканию с ответчика пользу истца. В подтверждение доводов сторон судом были допрошены свидетели К.Д.П. и Е.И.Э. В силу п. 1 ст. 162 ГК РФ сторона не может ссылаться на свидетельские показания в подтверждение заключения сделки и ее условий, если не была соблюдена простая письменная форма сделки, а следовательно свидетельские показания этих лиц не могут быть признаны допустимыми и не могут быть учтены при вынесении данного решения.

Требования о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами также подлежат удовлетворению, исходя из даты <дата> г, когда приобретатель Х.А.Р. узнал о неосновательности получения и сбережения денежных средств и необходимости их возврата в течение семи дней, то есть с <дата> из расчета: за период с <дата> по <дата> (<...> дня) <...> руб.<...> дн.<...>, что составит <...> руб., поскольку именно этот период времени данные денежные средства удерживались ответчиками незаконно.

Истица также просила взыскать с ответчика, причиненные убытки в размере <...> руб. Если убытки, причиненные кредитору неправомерным пользованием его денежными средствами, превышают сумму процентов, причитающуюся ему на основании пункта 1 настоящей статьи он вправе требовать от должника возмещения убытков в части, превышающей эту сумму (пункт 2 статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации).

С учетом положения пункта 2 статьи 395 ГК РФ суд пришел к выводу о правомерности взыскания с ответчика убытков в виде упущенной выгоды в размере <...> руб. = (<...> руб. <...> коп. убытки в виде выплаченных процентов по кредитному договору в период с <дата> по <дата> г, поскольку при отсутствии соглашения о намерении заключения сделки купли-продажи истица не понесла бы расходы по кредиту - <...> руб. (сумма процентов, признанная судом обоснованной в порядке статьи 395 ГК РФ за неправомерное удержание денежных средств).

Согласно п. 2 ст. 15 Гражданского кодекса Российской Федерации под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также не полученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Убытки являются общей мерой гражданско-правовой ответственности.

Предъявляя требование о возмещении убытков, истец должен доказать сам факт наличия убытков и их размер, то, что убытки были причинены в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения ответчиком договорных обязательств, а также наличие причинной связи между ненадлежащим исполнением ответчиком договорных обязательств и причиненными истцу убытками. Отсутствие хотя бы одного из вышеуказанных элементов исключает наступление этого вида ответственности.

В силу ч.1 ст. 56 ГПК РФ истица доказала, причинение ей убытков на указанную сумму. Представлены и доказательства, причинно-следственной связи между возникшими обязательствами и возникновением причиненных убытков.

С учетом этого, требования истца в части взыскания убытков заявлены обоснованно и подлежат удовлетворению.

С ответчика также следует взыскать понесенные истицей расходы по оплате государственной пошлины исходя из размера удовлетворенных требований в соответствии со ст. 333.19 НК РФ в сумме <...> руб.

Руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования К.О. С. – удовлетворить.

Взыскать с Х.А. Р. в пользу К.О. С. неосновательное обогащение в размере <...> руб., проценты за пользование чужими денежными средствами в размере <...> руб., убытки в размере <...> руб., а также расходы по государственной пошлине в размере <...> руб., всего взыскать <...> руб.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд через Раменский городской суд путем подачи апелляционной жалобы в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Федеральный судья