Липецкий областной третейский суд

при ООО «Арго-Л »

Дело № <Данные изъяты>

**РЕШЕНИЕ**

«\_\_» мая 2015 года                                                                                                   г.Липецк

Липецкий областной третейский суд при ООО «Арго-Л» в составе судьи Деревянко Е.В. при секретаре Галкиной Е.А,

рассмотрев в закрытом судебном заседании гражданское дело №<Данные изъяты> по исковому заявлению <Данные изъяты> к <Данные изъяты> о взыскании денежных средств

при участии представителя ответчика – <Данные изъяты>, представителя третьего лица ООО «ГУК Центральная Л» - <Данные изъяты> ,

Истец: <Данные изъяты> не явилась, о времени и месте рассмотрения гражданского дела извещена надлежащим образом, просила рассмотреть дело в ее отсутствие.

Ответчик: <Данные изъяты> не явилась, о времени и месте рассмотрения гражданского дела извещена надлежащим образом, причины неявки не известны.

**Компетенция суда:**

Между истцом <Данные изъяты> и ответчиком <Данные изъяты> «\_».12.2013г. заключен договор купли-продажи квартиры, пунктом 14 которого установлено: «Все споры, претензии и разногласия, вытекающие из настоящего договора, в том числе связанные с его исполнением, изменением, расторжением подлежат рассмотрению в постоянно действующем Липецком областном третейском суде при ООО «Арго-Л» в соответствии с Регламентом данного суда, решение которого будет для сторон окончательным и будет ими исполнено в сроки, указанные в решении суда.»

Самоотводов и заявлений об отводе судьи от сторон не поступало.

Представитель третьего лица не представил суду заявлений, о том, что сторона не была должным образом уведомлена об избрании (назначении) третейских судей или о третейском разбирательстве, в том числе о времени и месте заседания третейского суда, ходатайств, отзывов, заявлений об отсутствии у третейского суда компетенции рассматривать переданный на его рассмотрение спор, не поступало.

Возражений против третейского разбирательства по мотиву отсутствия или недействительности третейского соглашения сторонами и их представителями не заявлено.

Руководствуясь ст.ст. 5, 7, 17 Федерального закона РФ от 24.07.2002 г. № 102-ФЗ «О третейских судах Российской Федерации» Липецкий областной третейский суд при ООО «Арго-Л» принял решение о наличии у него компетенции рассматривать переданный на его разрешение спор.

**УСТАНОВИЛ:**

<Данные изъяты> обратилась в третейский суд с иском к <Данные изъяты> о взыскании денежных средств в размере <Данные изъяты> рублей.

В иске указывает, что «\_».12.2013г. между истицей и ответчицей был заключен договор купли-продажи квартиры по адресу: <Данные изъяты> По условиям договора купли-продажи оплата за квартиру производится двумя платежами: <Данные изъяты> рублей – задаток при подписании договора, <Данные изъяты> - в день государственной регистрации договора. В иске <Данные изъяты> поясняет, что квартира была ей осмотрена в день подписания договора, устраивала ее по всем параметрам. В этот же день она передала по расписке <Данные изъяты> рублей ответчице в качестве задатка. На регистрацию сделки стороны договорились идти до «\_» января 2014г., поскольку договор заключен непосредственно перед новогодними праздниками.

 «\_».01.2014г., первый рабочий день после праздников, истица с ответчицей договорились встретиться для повторного осмотра квартиры непосредственно пред сделкой, чтобы составить акт приема-передачи и поехать в МФЦ для регистрации сделки. При осмотре истица заметила следы залива. Ответчица отрицала данное обстоятельство. После чего истица отказалась подписывать акт приема-передачи и попросила дать время, чтобы посоветоваться с близкими из-за того, что засомневалась в покупке. Поясняет, что выходя из подъезда, увидела несколько женщин, спросила у них из этого ли они дома, и были ли в ближайшее время какие-нибудь аварии в доме. Одна из них рассказала, что у них вечные проблемы с канализацией, и на днях был очередной залив из канализации, аварийка приезжала. Истица вернулась в квартиру к ответчице и сказала, что не будет покупать квартиру, так как ее обманули, в том, что квартира в нормальном состоянии, ответчица отрицала факт залива, хотя соседи сказали, что проблемы в доме постоянные, и такая квартира истице не нужна. Вечером этого же дня ответчица вернула истице уплаченные деньги в размере <Данные изъяты> рублей.

Полагает, что задаток должен был быть возвращен ответчицей в двойном размере, так как сделка не состоялась по ее вине, она ввела истицу в заблуждение относительно продаваемой квартиры, состояние которой не соответствовало санитарным требованиям, а так же изначальным условиям договора.

В судебном заседании «\_».04.2015 истица на удовлетворении исковых требований настаивала, привела доводы и основания, изложенные в исковом заявлении.

Представитель ответчика по доверенности 48 АА <Данные изъяты> от «\_».03.2015г. <Данные изъяты> в судебном заседании пояснила, что не отрицает обстоятельства, изложенные <Данные изъяты> в иске. Просила суд дать сторонам время для заключения мирового соглашения, поскольку сумма иска существенная, и возможно истица согласиться на меньшую сумму. Пояснила, что действительно договор купли-продажи был заключен между сторонами «\_».12.2013г. Истицей в качестве задатка была передана ответчице сумма в размере <Данные изъяты> рублей по расписке, впоследствии ее доверительница вернула указанную сумму денег истице. Так же указала, что регистрация сделки не была произведена, так как истица отказалась от покупки квартиры из-за ее ненадлежащего состояния на момент последнего осмотра. Дополнительно сообщила суду, что действительно в доме и в частности в квартире ее доверительницы постоянно происходят аварийные ситуации в виде заливов из канализации, поскольку квартира находится на первом этаже дома. Данный факт ответчица пыталась скрыть от покупательницы, так как очень проблематично продать квартиру с таким недостатком, и до настоящего момента у нее не получается продать квартиру. Так же дополнила, что даже после выброса из канализации, произошедшего в новогодние праздники, и из-за которого сорвалась сделка купли-продажи между сторонами, так же были неоднократные заливы из канализации, по которым были неоднократные обращения в аварийно-диспетчерскую службу.

Представитель третьего лица ООО «ГУК «Центральная Л» в судебном заседании возражал против удовлетворения иска. Пояснил, что в ООО «ГУК «Центральная Л» обращений от истицы о заливах не поступало, кроме того, нет подтверждения того, что квартира, принадлежащая истице соответствовала санитарным, противопожарным и техническим требованиям до заключения договора купли-продажи. Каких-либо письменных доказательств от представителя третьего лица, а так же ходатайств об истребовании доказательств не поступало.

Заслушав объяснения участников процесса, изучив материалы гражданского дела, третейский суд приходит к следующим выводам.

Судом установлено, что «\_».12.2013г. между сторонами, <Данные изъяты> и <Данные изъяты> , был подписан договор купли-продажи квартиры по адресу: <Данные изъяты>. Указанная квартира принадлежит <Данные изъяты> на праве собственности на основании договора купли-продажи квартиры с использованием кредитных средств от «\_».09.2013г., что подтверждено свидетельством о государственной регистрации права 48 АГ <Данные изъяты> от «\_».10.2014г. (Запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от «\_».09.2013г. №<Данные изъяты>). Стоимость квартиры определена сторонами в <Данные изъяты> рублей, из которых <Данные изъяты> рублей оплачиваются наличными покупателем продавцу в качестве задатка при подписании договора, <Данные изъяты> рублей – в день государственной регистрации настоящего договора в регистрирующем органе на расчетный счет продавца либо наличными (при наличном расчете составляется расписка) (п.5 договора купли-продажи от «\_».12.2013).

Пунктом 6 договора купли-продажи от «\_».12.2013 установлено, что квартира соответствует всем противопожарным, санитарным и техническим требованиям, находится в пригодном для проживания состоянии. Квартира осмотрена покупателем в день подписания договора, претензий к состоянию нет.

<Данные изъяты> составлена расписка о получении от <Данные изъяты> денежной суммы в размере <Данные изъяты> рублей в качестве задатка в соответствии со ст.380 ГК РФ по договору купли-продажи квартиры от «\_».12.2013г. находящейся по адресу: <Данные изъяты> . Расписка подписана <Данные изъяты> и <Данные изъяты>. Факт передачи денег подтверждается распиской и сторонами не оспаривается.

В соответствии с *п. 1 ст. 380 Гражданского кодекса РФ* задатком признаётся денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счёт причитающихся с неё по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и обеспечения его исполнения. Соглашение о задатке независимо от суммы задатка должно быть совершено в письменной форме.

В силу *п. 2 ст. 381 Гражданского кодекса РФ*, если за неисполнение договора ответственна сторона, давшая задаток, он остается у другой стороны. Если за неисполнение договора ответственна сторона, получившая задаток, она обязана уплатить другой стороне двойную сумму задатка.

Задаток является согласно *ст. 329 Гражданского кодекса РФ* одним из способов обеспечения исполнения обязательств. В случае сомнения в отношении того, является ли сумма, уплаченная в счёт причитающихся со стороны по договору платежей, задатком, в частности вследствие несоблюдения правила, установленного пунктом 2 статьи 381 Гражданского кодекса РФ, эта сумма считается уплаченной в качестве аванса, если не доказано иное (пункт 3 статьи 381 Гражданского кодекса РФ).

Как следует из вышеперечисленных норм права, основная цель задатка - предотвратить неисполнение договора. Кроме того, задаток служит доказательством заключения договора, а также способом платежа.

В силу *п. 1 ст. 432 Гражданского кодекса 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.

В силу *п.1 ст. 549 Гражданского кодекса РФ* по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130).

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

Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность.

При рассмотрении настоящего гражданского дела достоверно установлено, что договор купли-продажи квартиры между сторонами был заключен, соглашение о задатке совершено в письменной форме в виде расписки от «\_».12.2013г. Оригиналы документов обозревались в судебном заседании, их подлинность сомнений не вызывает, сторонами и иными участниками процесса не оспаривалась.

В силу закона, договор задатка должен быть заключён вместе с основным договором, в данном случае с договором купли-продажи, в соответствии с которым у продавца и покупателя возникают определенные договором обязанности. Специфические черты задатка, отличающие его от всех остальных способов обеспечения обязательств, заключается в том, что задатком могут обеспечиваться лишь обязательства, возникшие из заключенных договоров.

Поскольку договор купли-продажи между сторонами был заключен в надлежащей форме, соглашение по значимым условиям сделки было достигнуто, в связи с чем суд приходит к выводу, что переданная сумма является задатком.

Руководствуясь ст.551 Гражданского кодекса РФ

1. Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

2. Исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами.

Договор купли-продажи был заключен, определены существенные условия договора. Однако, переход права собственности на квартиру не произошел, в связи с тем, что договор купли-продажи не прошел государственную регистрацию в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области, а так же не подписан акт приема-передачи объекта.

Так как в расписке от «\_».01.2014г., сторонами указано, что возврат суммы произведен в связи с расторжением договора купли-продажи, сделка не прошла государственную регистрацию, требований о понуждении к государственной регистрации сделки ни одной из сторон не заявлено, а так же ни одна из сторон не настаивает на исполнении договора, поскольку изменились условия продажи, а именно качественные характеристики квартиры, суд полагает договор купли-продажи квартиры от «\_».12.2013г. расторгнутым.

Судом установлено, что за период с «\_».12.2013 (дата заключения договора купли-продажи) по «\_».01.2014 (дата расторжения договора купли-продажи) в квартире <Данные изъяты> произошел засор канализационной трубы в квартире (в сан.узле), произошел выброс о чем было обращение жильцов указанной квартиры в МУП «Аварийно-диспетчерская служба городского хозяйства» г.Липецка 31.12.2013г. Данный факт подтверждается ответом на запрос суда из МУП «Аварийно-диспетчерская служба городского хозяйства» г.Липецка №353-01-02 от 23.04.2015г.

На основании *ст.210 ГК РФ* собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

По смыслу *статей 557, 475 ГК РФ*, в случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, а именно в случае существенного нарушения требований к качеству товара (обнаружения неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков) покупатель вправе по своему выбору <…> отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы.

Поскольку переход права собственности не состоялся и произошло залитие, то последствия залития составляют убыток продавца. Помимо прочего ответчик не отрицает факт того, что заливы из канализации являются систематическими. Суд полагает, что у ответчика было достаточно времени для исправления качества передаваемого товара, в связи с чем, суд приходит к выводу, что за неисполнение договора купли-продажи ответственна сторона, получившая задаток, то есть ответчик. Поскольку квартира после залива перестала соответствовать предъявляемым к ней требованиям, установленным договором, то у покупателя (истца) возникло право на отказ от исполнения договора купли-продажи и возврат суммы. А поскольку внесенные продавцу средства являются задатком, то внесенные средства должны быть возвращены в двойном размере, в связи с тем, что продавец не обеспечил исполнение договора на условиях оговоренных в нем, а так же за период с момента залива и до расторжения договора не принял мер по устранению недостатков квартиры после залива.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу, что по смыслу положений статьи 380 Гражданского кодекса РФ уплаченная <Данные изъяты> сумма в размере <Данные изъяты> рублей является задатком. Согласно действующему законодательству задаток выполняет платежную, доказательственную и обеспечительную (штрафную) функции.

В связи с тем, что задаток должен быть возвращен в двойном размере
(ст.381 ГК РФ), сумма в размере <Данные изъяты> рублей была возвращена <Данные изъяты> покупателю <Данные изъяты> , о чем имеется расписка от «\_».01.2014г., подписанная сторонами, следовательно, требования иска подлежат удовлетворению, и денежные средства в сумме <Данные изъяты> рублей, что является второй частью двойной суммы, подлежат взысканию в пользу истца.

Вышеизложенные сведения, содержащиеся в доводах истца, показаниях представителя ответчика, письменных доказательствах, установлены судом непосредственно в судебных заседаниях, согласуются между собой и не находятся в противоречии с другими материалами дела, судом оценивались по отдельности и в совокупности с другими материалами дела.

Обстоятельств, опровергающих данные сведения, не установлено. Другие доказательства, предусмотренные процессуальным законодательством, никем не приведены. Сведения о каких-либо иных заинтересованных в исходе настоящего гражданского процесса лицах суду не представлены.

Следовательно, у суда не имеется оснований не доверять доводам участвующих в деле лиц.

Исследованные доказательства третейский суд полагает относимыми, допустимыми, достоверными, последовательными и непротиворечивыми в их совокупной оценке, не опровергнутыми участниками судебного разбирательства, и достаточными для удовлетворения требований истца о взыскании суммы задолженности по оплате цены транспортных средств по договорам купли-продажи №927 от 20.10.2010г. и №1407Ю от 31.08.2011г. в связи с неисполнением покупателем-ответчиком обязательств по оплате, а также судебных расходов в виде их отнесения на другую сторону, в полном объёме.

На основании и руководствуясь: ст.ст. 194-199 ГПК РФ, ст.ст. 210, 329, 380, 381, 432, 550, 551, 557 ГК РФ, ФЗ- 102 от 24.07.2002 «О третейских судах в РФ», Регламентом Липецкого областного третейского суда при ООО «Арго-Л», третейский суд

**РЕШИЛ:**

1. Исковые требования <Данные изъяты> удовлетворить в полном объеме.

2. Взыскать с <Данные изъяты> в пользу <Данные изъяты> денежные средства в сумме <Данные изъяты> рублей.

3. Разъяснить участникам судебного разбирательства, что сторона, в пользу которой было вынесено решение, вправе обратиться с заявлением о выдаче исполнительного листа, которое в силу ст. 45 ФЗ «О третейских судах в РФ» подается в компетентный суд, определяемый согласно правилам подсудности гражданского процессуального законодательства России.

4. Разъяснить участникам третейского разбирательства порядок оспаривания решения третейского суда в компетентный суд в порядке ст. 418 ГПК РФ.

5. Разъяснить лицам не участвующим в подписании третейского соглашения порядок и право на подачу заявления об отмене решения третейского суда, если в данном решении третейского суда был разрешен вопрос об их правах и обязанностях, согласно конституционно-правовой позиции Конституционного Суда РФ, выраженной им в п. 1 резолютивной части Определения от 18.12.2008 г. № 1086-О-П. Порядок оспаривания и рассмотрения заявления об отмене компетентным судом, основания отмены решения третейского суда определяются процессуальным законодательством России. Компетентным судом по месту осуществления третейского разбирательства является Советский районный суд г. Липецка (г. Липецк, ул. Космонавтов, 54).

6. Разъяснить сторонам, что в соответствии с Определением Конституционного Суда РФ от 01.06.2010 n 754-О-О "Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы общества с ограниченной ответственностью "Газпром экспорт" на нарушение конституционных прав и свобод статьей 40 Федерального закона "О третейских судах в Российской Федерации", предусмотренный федеральным законом порядок третейского разрешения спора, возникшего из гражданских правоотношений, в том числе с признанием по соглашению сторон окончательности третейского решения, не противоречит указанным требованиям, поскольку не лишает заинтересованное лицо права воспользоваться средствами судебного контроля в производстве о выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решения третейского суда

Решение для сторон является окончательным и подлежит исполнению немедленно.

Резолютивная часть решения изготовлена и оглашена «\_».05.2015г.

Решение в окончательной форме изготовлено «\_».06.2015г.

Судья Липецкого областного третейского суда

при ООО «Арго-Л»

Е.В. Деревянко