

**ЛЕНИНСКИЙ РАЙОННЫЙ
СУД ГОРОДА ОРЕНБУРГА**

Постникова ул., д. 15,
г. Оренбург, 460000
тел. (3532) 77-46-13
e-mail: leninsky.orb@sudrf.ru
02.07.2025 года
№ 2-2480/2025-/_до_/111 каб.

Каркишко Анастасии Игоревне
Оренбургская область, с.Илек, ул.Токмаковская, д.10

г.Оренбург

ИП Хасанову Ринату Рамилье
г.Оренбург, ул.Новокузнецкая, д.2

Управлению Роспотребнадзора по Оренбургской
области
460021, г.Оренбург, ул.60 лет Октября д.2/1

Направляю в Ваш адрес копию решения Ленинского районного суда г. Оренбурга от 10 июня 2025 года по гражданскому делу 2-2480/2025 по иску I к ИП Хасанову Ринату Рамильевичу о расторжении договора подряда на строительство, о взыскании денежных средств, для сведения.

Приложение: копия решения в 1 экземпляре.

Секретарь
тел. 77-56-33

Нуреева Э.И.



РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

10 июня 2025 года

г. Оренбург

Ленинский районный суд г. Оренбурга в составе
председательствующего судьи Федоровой А.В.,
при секретаре Нуреевой Э.И.,
с участием представителя истца Потапова Александра Викторовича, представителя ответчика
Абсалямовой Юлии Раилевны,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску]
к индивидуальному предпринимателю Хасанову Ринату Рамильевичу о расторжении
предварительного договора купли-продажи, взыскании денежных средств,

установил:

обратилась в суд с названным иском, указав, что между ней и ответчиком 01
сентября 2024 года заключен договор подряда на строительство индивидуального жилого дома.

Стороны обязались в срок и на условиях, предусмотренных договором, заключить основной
договор купли-продажи жилого дома и земельного участка, находящихся по адресу: Оренбургская
область, Оренбургский район, Благословенский сельсовет, коттеджный поселок «Марьино», кадастровый
номер земельного участка: 56:21:0304001:876. Земельный участок находится в собственности продавца.

В соответствии с п. 2.2 договора основной договор должен быть заключен сторонами в срок до 30
октября 2024 года. Срок может быть изменен по обоюдному согласию сторон, оформленному
письменным дополнительным соглашением к настоящему договору.

Договором определена стоимость дома — 4 600 000 руб. и стоимость земельного участка —
1 000 000 руб.

Согласно п. 3.2 договора расчет между сторонами производится следующим образом: 100 000 руб.
покупатель передает продавцу в момент подписания настоящего договора в качестве задатка, данная
сумма входит в общую стоимость приобретаемого объекта; 5 500 000 руб. будут переданы покупателем
продавцу в момент подписания основного договора купли-продажи за счет наличных и (или) кредитных
денежных средств.

На дату, когда стороны обязались заключить основной договор купли-продажи — 30 октября 2024
года, объект недвижимости не был достроен до конца, акт о готовности дома не подписывался, документы
для оформления договора ипотеки застройщиком истцу не переданы, дополнительного соглашения о
переносе срока заключения основного договора между сторонами не достигалось.

В соответствии с п. 4.2 договора, в случае отказа продавца от заключения договора купли-продажи
с покупателем, продавец выплачивает покупателю двойную сумму задатка, указанную в п. 3.2 настоящего
договора, в течение 10 рабочих дней с момента расторжения настоящего договора.

Просила суд расторгнуть договор подряда на строительство индивидуального жилого дома от 01
сентября 2024 года, заключенный между] и ИП Хасановым Р.Р.; взыскать с ответчика в ее
пользу денежные средства в сумме 200 000 руб., уплаченные по договору подряда, неустойку в сумме
70 000 руб., штраф, расходы на оплату услуг представителя в сумме 35 000 руб., почтовые расходы в
сумме 834,08 руб.

Впоследствии неоднократно изменяла предмет исковых требований. В
окончательном варианте просит суд расторгнуть предварительный договор купли-продажи от 01 сентября
2024 года, заключенный между] и ИП Хасановым Р.Р.; взыскать с ответчика в ее пользу
денежные средства — задаток, в сумме 200 000 руб., уплаченные по договору подряда, неустойку по
Закону о защите прав потребителей в сумме 200 000 руб., штраф, проценты за пользование чужими
денежными средствами за период с 01 сентября 2024 года по 19 мая 2025 года в сумме 14 644,80 руб.,
расходы на оплату услуг представителя в сумме 35 000 руб.

Иск рассмотрен с учетом принятых изменений.

Истец], ответчик ИП Хасанов Р.Р., извещенные о времени и месте рассмотрения
дела, в судебное заседание не явились.

Представитель истца Потапов А.В., действующий на основании доверенности, в судебном
заседании поддержал исковые требования по основаниям, изложенным в иске с учетом изменений.
Дополнительно пояснил, что работы по договору подряда выполнены, но на момент, когда стороны



обязались заключить основной договор купли-продажи жилого дома и земельного участка, в доме имелись недостатки, с которыми истец не желала приобретать дом.

Представитель ответчика Абсаямова Ю.Р., действующая на основании доверенности, в судебном заседании просила в удовлетворении исковых требований отказать. Указала, что между сторонами был заключен не договор подряда, как указывает истец, а предварительный договор купли-продажи жилого дома и земельного участка. К моменту, когда стороны должны были заключить основной договор, дом был полностью достроен, право собственности на дом зарегистрировано за продавцом. Однако стороны не заключили основной договор в виду того, что банки подняли размер процентной ставки по ипотечным кредитам и размер первоначального взноса, в связи с чем I _____, не имея собственных средств на покупку дома и земельного участка, не смогла взять кредит в банке. Между тем, ответчик был готов вернуть истцу задаток в сумме 100 000 руб., о чем неоднократно сообщал истцу.

Представитель Управления Роспотребнадзора по Оренбургской области, извещенный о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явился. В представленном материале дела заключении полагал, что исковые требования _____ подлежат удовлетворению.

В соответствии со ст. 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд определил рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц, участвующих в деле.

Суд, выслушав пояснения представителей сторон, допросив свидетелей, исследовав материалы дела, приходит к следующему.

Согласно ст. 309 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В соответствии с п. 1 ст. 454 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 п. 1 ст. 429 Гражданского кодекса Российской Федерации по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором.

Таким образом, предметом предварительного договора является обязательство сторон по заключению в будущем договора.

В соответствии с п. 4 ст. 429 Гражданского кодекса Российской Федерации в предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор.

Согласно ч. 6 ст. 429 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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. 329 Гражданского кодекса Российской Федерации задаток является одним из способов обеспечения исполнения обязательств. Основная цель задатка – предотвратить неисполнение договора. При этом Гражданский кодекс не исключает возможности обеспечения задатком предварительного договора (статья 429), предусматривающего определенные обязанности сторон по заключению в будущем основного договора и применения при наличии к тому оснований (уклонение стороны от заключения основного договора) обеспечительной функции задатка, установленной п. 2 ст. 381 названного Кодекса: потеря задатка или его уплата в двойном размере стороной, ответственной за неисполнение договора.

Исходя из п. 1 ст. 380 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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.

В п. 4 ст. 380 Гражданского кодекса Российской Федерации законодателем предусмотрено, что по соглашению сторон задатком может быть обеспечено исполнение обязательства по заключению основного договора на условиях, предусмотренных предварительным договором (ст. 429).

В силу ст. 381 Гражданского кодекса Российской Федерации при прекращении обязательства до начала его исполнения по соглашению сторон либо вследствие невозможности исполнения (ст. 416) задаток должен быть возвращен (пункт 1). Если за неисполнение договора ответственной стороной, давшая задаток, он остается у другой стороны. Если за неисполнение договора ответственной стороной, получившая задаток, она обязана уплатить другой стороне двойную сумму задатка. Сверх того, сторона, ответственная за неисполнение договора, обязана возместить другой стороне убытки с зачетом суммы задатка, если в договоре не предусмотрено иное (пункт 2).

Из содержания изложенных норм права следует, что задаток является способом исполнения обязательства по заключенному договору. Поэтому, задатком не может обеспечиваться обязательство,



возникновение которого лишь предполагается, поскольку обязательство, возникающее на основе соглашения о задатке, является акцессорным (дополнительным) и, следовательно, оно производно и зависимо от основного (обеспечиваемого задатком) обязательства, может существовать лишь при условии действия основного обязательства.

Из материалов дела следует, что 01 сентября 2024 года между индивидуальным предпринимателем Хасановым Р.Р. (продавец) и . (покупатель) заключен предварительный договор купли-продажи жилого дома и земельного участка, находящихся по адресу: Оренбургская область, Оренбургский район, Благодословенский сельсовет, коттеджный поселок «Марьино», кадастровый номер земельного участка: 56:21:0304001:876. Земельный участок находится в собственности продавца.

В соответствии с п. 2.2 договора основной договор должен быть заключен сторонами в срок до 30 октября 2024 года. Срок может быть изменен по обоюдному согласию сторон, оформленному письменным дополнительным соглашением к настоящему договору.

Договором определена стоимость дома – 4 600 000 руб. и стоимость земельного участка – 1 000 000 руб. (п. 3.1).

Согласно п. 3.2 договора расчет между сторонами производится следующим образом: 100 000 руб. покупатель передает продавцу в момент подписания настоящего договора в качестве задатка, данная сумма входит в общую стоимость приобретаемого объекта; 5 500 000 руб. будут переданы покупателем продавцу в момент подписания основного договора купли-продажи за счет наличных и (или) кредитных денежных средств.

В день заключения предварительного договора между сторонами заключено также соглашение о задатке, по условиям которого при подписании настоящего соглашения покупатель передает, а продавец получает задаток в размере 100 000 руб. в обеспечение выполнения обязательств по заключению и в счет причитающихся платежей по договору купли-продажи жилого дома с земельным участком, расположенным по адресу: Оренбургская область, Оренбургский район, Благодословенский сельсовет, коттеджный поселок «Марьино», ул. Просторная, участок 47, кадастровый номер земельного участка: 56:21:0304001:876.

Обязательство по передаче продавцу денежных средств в сумме 100 000 руб. Каркишко А.И. исполнено, что не оспаривалось сторонами при рассмотрении настоящего дела.

Из искового заявления и пояснений представителя истца, данных в судебном заседании, следует, что договор не заключен в связи с неготовностью жилого дома к передаче покупателю. В подтверждение данного довода истцом представлены фотографии, видеозаписи, сделанные в период после 30 октября 2024 года.

Возражая относительно заявленных требований, сторона ответчика ссылаясь на тот факт, что истец не готова была заключить договор купли-продажи в виду отсутствия денежных средств, а также возможности заключить кредитный договор из-за изменения банками условий кредитования. Данные доводы подтверждены представленной представителем ответчика перепиской представителя ИП Хасанова Р.Р. и , а также показаниями Аляскиной О.В. и Турчихиной Е.В., допрошенных в судебном заседании в качестве свидетелей.

С учетом установленных по делу обстоятельств, суд приходит к выводу, что ни одна из сторон до истечения установленного предварительным договором срока с требованием о заключении основного договора не обращалась.

Ни одна из сторон не представила суду доказательств, что до истечения срока, в который стороны должны заключить основной договор, она направила другой стороне предложение заключить этот договор.

Напротив, истцом в адрес ответчика 04 декабря 2024 года направлено требование о возврате денежных средств в двойном размере, которое ответчиком не исполнено.

Какие-либо действия по направлению в адрес истца предложения по заключению основного договора в согласованный срок до 30 октября 2024 года ответчик не предпринимал.

Кроме того, в нарушение ст. 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации ответчиком не представлено доказательств уклонения истца от заключения основного договора.

До настоящего времени договор купли-продажи не заключен, со стороны ответчика требования о понуждении к заключению основного договора не заявлялись.

Как следует из ч. 1 ст. 381 Гражданского кодекса Российской Федерации, при прекращении обязательства до начала исполнения по соглашению сторон либо вследствие невозможности исполнения (статья 416), задаток должен быть возвращен.

В силу ч. 3 ст. 380 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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 пунктом 2 настоящей статьи, эта сумма считается уплаченной в качестве аванса, если не доказано иное.

Из анализа приведенных положений норм права следует, что соглашение о задатке заключается между сторонами по основному обязательству, исполнение которого обеспечивается задатком. Основная



цель задатка – предотвратить неисполнение договора, и по смыслу закона договор о задатке должен заключаться вместе с договором купли-продажи, в соответствии с которым у продавца возникают определенные договором обязательства.

Использование в договоре и соглашении слова «задаток» само по себе в силу требований п. 2 ст. 380 Гражданского кодекса Российской Федерации, не является достаточным свидетельством того, что стороны вкладывали в это понятие смысл, указанный в п. 1 данной статьи.

Из положений ст. 380 Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что задаток по своей правовой природе предназначен для выполнения платежной, удостоверяющей и обеспечительной функций. Аванс подобно задатку, засчитывается в счет будущих платежей, то есть выполняет платежную функцию, а также служит доказательством, удостоверяющим факт заключения договора, однако в отличие от задатка аванс не выполняет обеспечительной функции.

Представленные в материалы дела договор и соглашение от 01 сентября 2024 года не позволяют выявить волеизъявление истца на передачу спорной денежной суммы ответчику в качестве задатка, имеющего обеспечительную функцию к обязательству по заключению договора купли-продажи жилого дома и земельного участка.

Переданная истцом ответчику по соглашению сумма в размере 100 000 руб. является авансом, и, поскольку основной договор между сторонами не был заключен, аванс в размере 100 000 руб. подлежит возвращению покупателю.

Учитывая выводы суда о передаче денежной суммы в качестве аванса, оснований для взыскания двойной суммы задатка не имеется.

Также у суда не имеется оснований для взыскания с ответчика в пользу истца неустойки, штрафа в соответствии с законодательством о защите прав потребителей, поскольку, как установлено судом, между сторонами возникли отношения не по договору подряда, а по предварительному договору купли-продажи земельного участка и жилого дома, и ни одна из сторон в установленный в предварительном договоре срок не направила другой стороне предложения заключить основной договор. При таких обстоятельствах Закон Российской Федерации «О защите прав потребителей» применению не подлежит.

заявлены требования о взыскании с ответчика процентов за пользование чужими денежными средствами в соответствии со ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации за период с 01 сентября 2024 года по 19 мая 2025 года.

Учитывая, что основной договор не был заключен сторонами по обоюдной вине, суд отказывает в удовлетворении данного требования истца.

В соответствии со ст. 94 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации к издержкам, связанным с рассмотрением дела, отнесены: расходы на оплату услуг представителя, почтовые расходы, понесенные сторонами в связи с рассмотрением дела; другие признанные судом необходимыми расходы.

В соответствии с ч. 1 ст. 100 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Согласно договору об оказании юридических услуг от 04 декабря 2024 года, одновременно являющимся актом передачи денежных средств, истцом оплачено за оказание юридических услуг 35 000 руб.

Учитывая обстоятельства дела, факт частичного удовлетворения исковых требований, принимая во внимание положения ст. 100 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, требование о соразмерности и справедливости, учитывая срок рассмотрения дела, участие представителя в трех судебных заседаниях, суд взыскивает с ответчика в пользу истца расходы на оплату услуг представителя в размере 15 000 руб.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 194-198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

решил:

исковые требования к индивидуальному предпринимателю Хасанову Ринату Рамильевичу о расторжении предварительного договора купли-продажи, взыскании денежных средств удовлетворить частично.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Хасанова Рината Рамильевича в пользу истца денежные средства в сумме руб., расходы на оплату услуг представителя в сумме 0 руб.

В удовлетворении оставшейся части требований отказать.



Решение может быть обжаловано в судебную коллегия по гражданским делам Оренбургского областного суда через Ленинский районный суд г. Оренбурга в течение месяца со дня вынесения решения судом в окончательной форме.

Судья подпись

А.В. Федорова

Решение судом в окончательной форме принято 26 июня 2025 года

Судья подпись

А.В. Федорова

Копия верна

Судья: подпись

Секретарь: подпись

Оригинал хранится в Ленинском районном суде г. Оренбурга в гражданском деле № 2- 2480 /2025.

Документ подписан
электронной подписью

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат 00DF77CD3A7831E93ACF51EF7ADB64BD1E
Владелец Федорова Анна Васильевна
Действителен с 27.06.2025 по 20.09.2026

