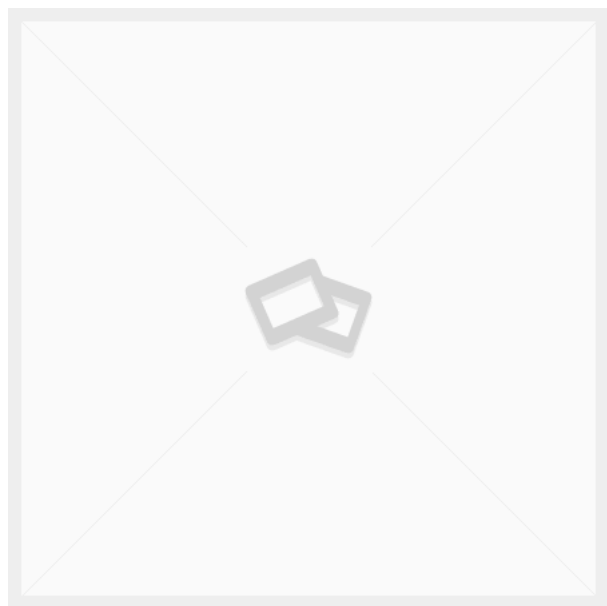




КАССАЦИЯ ДАЛА ОЦЕНКУ СОГЛАШЕНИЮ ОБ АВАНСЕ ПРИ ПОКУПКЕ КВАРТИРЫ

Posted on 22.06.2022



Второй кассационный суд общей юрисдикции рассмотрел спор между покупательницей и собственницей квартиры, отменившей сделку после получения предоплаты. Между сторонами было заключено соглашение об авансе, которое нижестоящие суды отказались расценивать как обязательство в будущем заключить основной договор. Кассационная инстанция не согласилась с такой позицией и направила дело на пересмотр.

Как следует из материалов дела, в 2020 году две москвички заключили соглашение об авансе, согласно которому обязались заключить договор купли-продажи двухкомнатной квартиры. Покупательница передала 7,7 млн рублей, что составило 2/3 стоимости жилья. Однако продавец не явилась на встречу для совершения сделки, а потом стала требовать изменить существенные условия договора. В частности, сторонам не удалось согласовать срок освобождения квартиры.

Покупательница направила продавцу претензию о возврате денежных средств, а затем обратилась в Симоновский районный суд Москвы с иском о возложении обязанности заключить договор купли-продажи квартиры.

Суд первой инстанции [отказал](#) в удовлетворении исковых требований. Мосгорсуд согласился такой позицией. Суды исходили из того, что из заключенного договора (соглашения об авансе) не следует обязательство в будущем заключить основной договор на условиях, предусмотренных в предварительном договоре. Заключение договора не являлось обязательным ни для одной из сторон, а значит истец не имеет правовых оснований требовать заключения основного договора купли-продажи квартиры.

Однако Второй КСОЮ усмотрел нарушения в решениях нижестоящих судов. Кассация указала, что договор, поименованный соглашением об авансе, с учетом дополнительного соглашения, предусматривающим заключение договора купли-продажи жилого помещения в виде квартиры, не является предварительным договором по смыслу статьи 429 ГК РФ, а содержит все существенные условия договора купли-продажи.

При этом нижестоящие суды, как отметила кассация, не учли, что договор, целью которого являлась купля-продажи квартиры, начал фактически исполняться сторонами с учетом оплаченной суммы по договору. Кроме того, ссылка судов на то обстоятельство, что продавцу не удалось согласовать с покупателем срок освобождения квартиры, сделана без учета того, что дата выселения и освобождения квартиры от имущества указана в договоре.

Дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции в ином составе суда, сообщила пресс-служба Второго КСОЮ.

Сообщение [Кассация дала оценку соглашению об авансе при покупке квартиры](#) появились сначала на [legal.report](#).

