

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

10 апреля 2024 года

город Алматы

Судебная коллегия по гражданским делам Алматинского городского суда, в составе: председательствующего-судьи Есжановой Г.К. судей: Абсиметовой К.Д., Диханбаева Б.С., с участием истца С В., его представителя Саржанова Г., ответчика Л А., ее представителя С Р., рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении суда посредством мобильной видеоконференцсвязи гражданское дело по иску С В. В. к Л А. Ф. о расторжении договора задатка, соглашения о задатке и соглашения о продлении срока задатка, взыскании суммы задатка в двойном размере, поступившее по апелляционной жалобе ответчика на решение Турксибского районного суда города Алматы от 11 января 2024 года,

## УСТАНОВИЛА:

На основании договора купли-продажи от 01.02.2022 года право собственности на земельный участок расположенный по адресу: город Алматы, Турксибский район, л. С , дом 182, (далее - Земельный участок), зарегистрировано за Л А.Ф.

Между Л А.Ф. (Продавец) и С В.В. (Покупатель) 29.03.2023 года заключен договор о задатке (далее - Договор), по которому Продавец получила от Покупателя в счет причитающихся за продажу земельного участка, площадью 0,10 га, суммы в размере 23 500 000 тенге, которая должна состояться не позднее 10.06.2023 года, в качестве задатка сумму 3 500 000 тенге.

Согласно пункту 4 Договора Продавец обязалась до 10.06.2023 года погасить задолженность в АО «Народный Банк Казахстана», снять обременения, произвести раздел Земельного участка, выделив с него земельный участок, площадью 0,10 га, (далее - ЗУ), подготовить все документы к оформлению сделки.

22.05.2023 года между Л А.Ф. (Продавец) и С В.В. (Покупатель) заключено соглашение о дополнительном задатке и продлении срока задатка (далее - Соглашение-1), по которому Продавец получила от Покупателя дополнительный задаток в размере 3 000 000 тенге и обязуется в срок до 31.07.2023 года произвести раздел Земельного участка, выделив с него ЗУ, подготовить все документы к оформлению сделки.

01.08.2023 года между Л А.Ф. (Продавец) и С В.В. (Покупатель) заключено соглашение о продлении срока задатка (далее - Соглашение-2), по которому Продавец обязуется до 31.08.2023 года произвести раздел Земельного участка, выделив с него ЗУ, подготовить все документы к оформлению сделки.

Истец обратилась с вышеназванным иском в суд мотивируя это тем что



настоящее время он приобрел другой земельный участок. Ответчик не возвратила сумму задатка и на примирение не согласна. Считает, что указанные сделки должны быть расторгнуты, ответчик должна возвратить двойную сумму задатка. Просил суд расторгнуть Договор, Соглашение-1, Соглашение-2, взыскать с ответчика в свою пользу двойную сумму задатка в размере 13 000 000 тенге.

Решением Турксібского районного суда города Алматы от 11 января 2024 года иск удовлетворен, Договор, Соглашение-1 и Соглашение-2 расторгнуты, с ответчика в пользу истца взыскана двойная сумма задатка в размере 13 000 000 тенге, а также судебные расходы.

Не соглашаясь с решением суда, в апелляционной жалобе ответчик просит решение отменить, вынести по делу новое решение, указывая, что не смогла заключить договор купли-продажи Земельного участка по уважительной причине, поскольку она сама стала жертвой мошеннических действий со стороны сотрудника ЦОН. Последний, получив от нее сумму 6 000 000 тенге за ускоренное получение документов по разделу Земельного участка, никакую работу по разделу Земельного участка не производил, деньги не вернул. Об этих обстоятельствах истец был поставлен в известность, в отношении вышеуказанного сотрудника возбуждено уголовное дело по статье 190 часть 1 УК РК. Считает, что ее вины в не заключении договора купли-продажи земельного участка нет, поэтому она не должна вернуть задаток в двойном размере.

Заслушав пояснения ответчика, ее представителя, поддержавших апелляционную жалобу, истца, его представителя, возражавших против апелляционной жалобы и согласных с решением суда, исследовав материалы дела, суд апелляционной инстанции находит решение суда первой инстанции подлежащим изменению.

В соответствии с подпунктов 1), 4) части 1 статьи 427 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан (далее - ГПК) основаниями к отмене либо изменению решения суда в апелляционном порядке являются: неправильное определение и выяснение круга обстоятельств, имеющих значение для дела; нарушение или неправильное применение норм материального или процессуального права.

Подпункт 1) части 2 статьи 427 ГПК предусматривает, что нормы материального права считаются нарушенными или неправильно примененными, если суд не применил закон, подлежащий применению.

Такие нарушения, по мнению коллегии, судом первой инстанции допущены.

Согласно пункту 1 статьи 337 Гражданского кодекса Республики Казахстан (далее - ГК) задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне и в обеспечение заключения и исполнения договора либо исполнения иного обязательства.



Судом установлено, что Земельный участок принадлежит на праве собственности Л А.Ф.

Между Л А.Ф. (Продавец) и С В.В. (Покупатель) 29.03.2023 года заключен Договор, по которому Продавец получила от Покупателя в счет причитающихся за продажу ЗУ суммы в размере 23 500 000 тенге, которая должна состояться не позднее 10.06.2023 года, в качестве задатка сумму в размере 3 500 000 тенге.

Согласно пункту 4 Договора Продавец обязалась до 10.06.2023 года погасить задолженность в АО «Народный Банк Казахстана», снять обременения, произвести раздел Земельного участка, выделив с него ЗУ, подготовить все документы к оформлению сделки.

22.05.2023 года между Л А.Ф. (Продавец) и С В.В. (Покупатель) заключено Соглашение-1, по которому Продавец получила от Покупателя дополнительный задаток в размере 3 000 000 тенге и обязуется в срок до 31.07.2023 года произвести раздел Земельного участка, выделив с него ЗУ, подготовить все документы к оформлению сделки.

01.08.2023 года между А.Ф. (Продавец) и С В.В. (Покупатель) заключено соглашение о продлении срока задатка (далее - Соглашение-2), по которому Продавец обязуется до 31.08.2023 года произвести раздел Земельного участка, выделив с него ЗУ, подготовить все документы к оформлению сделки.

В силу подпункта 1) пункта 2 статьи 401 ГК по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной; существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Как установлено судом и это не оспаривается сторонами, ответчиком документы к оформлению сделки по купле-продаже ЗУ не подготовлены.

Данные нарушения коллегия расценивает, как существенное нарушение стороной ответчика Договора, затем Соглашения-1 и Соглашения-2, что является основанием для расторжения их по суду по требованию истца. В связи с чем коллегия считает обоснованными выводы суда первой инстанции о необходимости расторжения указанных Договора, Соглашения-1 и Соглашения-2.

В силу пункта 2 статьи 338 ГК если за неисполнение обязательства ответственной сторона, давшая задаток, он остается у другой стороны, а если ответственной сторона, получившая задаток, она обязана уплатить другой стороне двойную сумму задатка.

Выводы о необходимости взыскания задатка в двойном размере суд первой инстанции мотивировал тем, что ответчиком нарушены принятые на себя обязательства по подготовке документы на Земельный участок для заключения основного договора купли-продажи.

Вместе с тем, судом не приняты во внимание положения пункта 1



статьи 359 ГК, предусматривающие, что должник отвечает за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение обязательства при наличии вины, если иное не предусмотрено законодательством или договором; должник признается невиновным, если докажет, что он принял все зависящие от него меры для надлежащего исполнения обязательства.

Судом первой инстанции не приняты во внимание то обстоятельство, что ответчиком принятые по Договору обязательства по погашению задолженности перед АО «Народный Банк Казахстана» и снятии обременения выполнены, а обязательства же произвести раздел Земельного участка, выделив с него ЗУ, подготовить все документы к оформлению сделки, не выполнены ею по независящим от нее обстоятельствам.

С учетом изложенного, коллегия считает, что вина ответчика в не подготовке документов к оформлению сделки в суде не доказана, соответственно, она не может нести ответственность по возврату двойной суммы задатка.

При таких обстоятельствах, коллегия считает, что суд первой инстанции неправильно определил и выяснил круг обстоятельств, имеющих значение для дела, не применил закон, подлежащий применению (пункт 1 статьи 359 ГК), что является основанием для изменения решения в части взыскания двойной суммы задатка.

Заслуживает внимание коллегии доводы апелляционной жалобы ответчика о том, что она не смогла заключить договор купли-продажи Земельного участка по уважительной причине, поскольку она сама стала жертвой мошеннических действий со стороны сотрудника ЦОН, последний, получив от нее сумму 6 000 000 тенге за ускоренное получение документов по разделу Земельного участка, никакую работу по разделу Земельного участка не производил, деньги не вернул, об этих обстоятельствах истец был поставлен в известность, в отношении вышеуказанного сотрудника возбуждено уголовное дело по статье 190 часть 1 УК РК, ее вины в не заключении договора купли-продажи земельного участка нет, поэтому она не должна вернуть задаток в двойном размере.

В связи с изложенным, коллегия считает, что решение суда подлежащим изменению, взысканную с ответчика в пользу истца двойную сумму задатка в размере 13 000 000 тенге необходимо снизить до 6 500 000 тенге, расходы по государственной пошлине снизить до 70 175 тенге, в остальности части решение следует оставить без изменения.

Руководствуясь статьей 423, подпунктом 2) статьи 424 ГПК, судебная коллегия

#### ПОСТАНОВИЛА:

Решение Турксибского районного суда города Алматы от 11 января 2024 года по данному делу изменить.

Взысканн ю с Л А Ф в пользу С  
В В двойную сумму задатка в размере 13 000 000



(тринадцать миллионов тенге) тенге снизить до 6 500 000 (шесть миллионов пятьсот тысяч) тенге, расходы по государственной пошлине снизить 70 175 (семьдесят тысяч сто семьдесят пять) тенге.

В остальной части решение оставить без изменения.

Апелляционную жалобу ответчика - удовлетворить частично.

Постановление вступает в законную силу с момента его оглашения.

Стороны и другие лица, участвующие в деле, вправе с соблюдением требований статей 434, 436, 438, 441 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан обжаловать (опротестовать) постановление суда в течение шести месяцев со дня вступления его в законную силу в кассационном порядке в Верховный Суд Республики Казахстан.

Председательствующий,

Есжанова Г.К.

Судьи:

Абсиметова К.Д.

Диханбаев Б.С.



## ПАМЯТКА

Уважаемый участник судопроизводства!

В случае несогласия с постановлением апелляционной инстанции Вы вправе обжаловать в течение 6 месяцев со дня вступления его в законную силу (статья 435 ГПК )

Прежде чем обратиться в Верховный Суд необходимо ПРОВЕРИТЬ:

**I.** Имеет ли право кассация рассматривать Ваше ходатайство (часть 2 статьи 434 ГПК – перечень судебных актов, не подлежащих пересмотру в кассационном порядке);

**II.** Правильно ли заполнено ходатайство (статья 441 ГПК) и оформлены документы Вашего представителя (статья 61 ГПК).

Обязательно надо приложить к ходатайству доверенность, удостоверение адвоката и письменное уведомление о защите (представительстве), документ, подтверждающий членство в палате юридических консультантов.

**III.** Правильно ли уплачена госпошлина? Надо внимательно прочитать:

- статью 610 Налогового кодекса;

- статью 104 ГПК;

- пункт 3 Нормативного постановления Верховного Суда от 07.07.2016г. № 6 «О некоторых вопросах недействительности сделок и применении судами последствий их недействительности».

- основания освобождения от госпошлины? (статья 616 НК).

**IV.** Госпошлину в Верховный Суд следует уплатить по указанным реквизитам:

**Бенефициар:** РГУ «Управление государственных доходов по Есильскому району Департамента государственных доходов по городу Астане Комитета государственных доходов Министерства финансов Республики Казахстан»

**БИН:** 081240013779

**ИИК:** KZ24070105KSN0000000

**Банк бенефициара:** ГУ «Комитет казначейства Министерства финансов Республики Казахстан»

**БИК:** ККМФКЗ2А

**Код налогового органа:** 6205

**КБК 108126**

КНП 911

