**В Мировой суд судебного участка № 421 города Москвы**

**Адрес:** 119618, Москва, ул. Главмосстроя, д. 9, корп. 1

+7 (495) 93 49-107, +7 (495) 93 49-412

mirsud421@ums-mos.ru

**Истец:** Петров Андрей Владимирович, 01.12.1983 г., паспорт 00 20 950009, выдан ГУ МВД России по Ростовской области 10 июня 2020 г.
Адрес проживания: Московская область, Пушкинский район д.п. Черкизово, ул. Пушкина дом 8.

Тел. 89779010000

**Ответчик:** Иванова Маргарита Леонидовна, дата рождения 02.06.1988 г.

Паспорт 45 21 000710, выдан ГУ МВД России по городу Москве 25 апреля 2021 года.
Адрес регистрации и проживания: г. Москва, ул. 50-лет Октября дом 3 к. 134 кв. 9.

Цена иска – 30 000 рублей.

**ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ**

**о взыскании денежных средств, уплаченных по соглашению об авансе**

В августе месяце 2022 года мною было принято решение о покупке жилого помещения – квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, ул. 50-лет Октября дом 123 к. 1 кв. 9. (далее – Квартира). Собственником данной Квартиры является Иванова Маргарита Леонидовна, которая предложила цену в размере 12 000 000 рублей, на которую я согласился.

23 августа 2022 года между мной и ответчиком, было заключено **«Соглашение об авансе»**(далее – Соглашение Приложение № 1), передаваемого в счет оплаты стоимости Квартиры.

В соответствии с Соглашением Иванова Маргарита Леонидовна, имеет статус «ПРОДАВЕЦ», а Чубко Андрей Владимирович статус —  «ПОКУПАТЕЛЬ».

В соответствии с пунктом 5.1 Соглашения Покупатель внес, а продавец принял **аванс**в сумме 30 000 (тридцать тысяч) рублей в счет причитающего платежа за покупку объекта недвижимости по адресу: г. Москва, ул. 50-лет Октября дом 213 к. 1 кв. 9.

Передача денег (аванса) 23.08.2022 г. подтверждается распиской от Борисенко М.Л., указанной в нижней части Соглашения.

Пунктом 1.2. Соглашения установлено, что полная стоимость объекта недвижимости составляет 12 000 000 рублей, внесенный Аванс является частью полной стоимости объекта недвижимости.

Срок действия Соглашения установлен до 29 августа 2022 г.

Договор купли-продажи Квартиры или её части не заключался (основной договор).

В нарушение условий договора ответчик не предоставил истцу в указанный срок документы перечисленные в п. 3.2.3. Договора.

До настоящего времени указанные документы не подготовлены и не представлены ответчиком. По этой причине сделка не состоялась. Ответчик не возвращает истцу сумму аванса несмотря на его требования.

Истец обратился к ответчику с претензией (Приложение № 2) о возврате сумму аванса, которая до настоящего времени остается без ответа. Также истец неоднократно по телефону предлагал вернуть сумму аванса.

Ст. 429 ГК РФ установлено, что по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) условиях, предусмотренных предварительным договором.

Предварительный договор заключается в форме, установленной для основного договора. Предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет и другие существенные условия основного договора, а также срок, в который стороны обязуются заключить основной договор.

В соответствии с п.1 ст. 6 ГК РФ в случаях, когда предусмотренные пунктами 1 и 2 ст. 2 ГК РФ отношения прямо не урегулированы законодательством или соглашением сторон и отсутствует применимый к ним случай делового оборота, к таким отношениям, если это не противоречит их существу, применяется гражданское законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона).

К авансовым отношениям по предварительному договору по аналогии закона следует применять положения ст. 487 ГК РФ (предварительная оплата товара).

Аванс представляет собой денежную сумму, уплаченную до исполнения договора в счет причитающихся платежей. Правовая природа аванса, как предварительного платежа изначально подразумевает его возврат, когда стороны не начали исполнять, или отказались от исполнения обязательств, в счет которых аванс был уплачен.

В соответствии со ст. 431 ГК РФ, при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условий договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиям и смыслом договора в целом.

Исходя из такого буквального толкования условий Соглашения следует, что денежные средства в размере 30 000 рублей, выплаченные мною ответчику **являются авансом.**

Соглашение о внесении аванса является сделкой организационного характера и не содержит каких-либо денежных обязательств сторон друг перед другом, а содержит лишь обязательство сторон по заключению основного договора купли-продажи.

Аванс в отличие от задатка не выполняет обеспечительной функции, поэтому независимо от того как исполнено  обязательство, либо вообще не возникло, сторона, получившая соответствующую сумму, обязана вернуть ее.

При этом сам факт наличия договоренности между сторонами об ответственности за неисполнение обязательств, не меняет правовой природы этой суммы, которая не может нести штрафной характер в силу положений закона. Таким образом Ответчик неосновательно удерживает денежные средства в размере 30 000 рублей, полученные от меня в качестве аванса в счет уплаты цены за Квартиру.

На основании вышеизложенного, руководствуясь [ст. ст. 381](https://internet.garant.ru/#/document/10164072/entry/381), [429](https://internet.garant.ru/#/document/10164072/entry/429), [445](https://internet.garant.ru/#/document/10164072/entry/445) ГК РФ, [ст. ст. 131](https://internet.garant.ru/#/document/12128809/entry/131), [132](https://internet.garant.ru/#/document/12128809/entry/132) ГПК РФ,

**ПРОШУ**

1. Взыскать с Ивановой Маргариты Леонидовны в мою пользу денежные средства в размере 30 000 (тридцать тысяч) рублей, уплаченные по Соглашению об авансе от 23.08.2022 г. между Петровым Андреем Владимировичем и Ивановой Маргаритой Леонидовной.
2. Взыскать с Борисенко Маргариты Леонидовны в мою пользу сумму государственной пошлины в размере 1100 рублей.
3. Взыскать с Ивановой Маргариты Леонидовны в мою пользу сумму расходов на оплату юридических услуг в размере 10000 рублей.

**Приложение:**

1. Документ, подтверждающий уплату государственной пошлины – квитанция на 1 листе;

2. Квитанция и опись вложения об отправке искового заявления в адрес истца на 2 листах;

3. Копия соглашения об авансе с распиской о получении аванса 23 августа 2022 года на 4 листах.

4. Претензия о возврате суммы аванса с квитанцией об отправке на 2 листах.

5. Договор об оказании юридических услуг от 10 декабря 2022 года с распиской в получении денежных средств по договору на 4 листах.

**Истец \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Петров Андрей Владимирович**

**«12» декабря 2022 года.**