

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

26 февраля 2019 года

г. Чита

Читинский районный суд Забайкальского края в составе председательствующего судьи Беспечанского П.А., при секретаре Вдовенко М.А. рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Макарова А. С., Макаровой А. В., действующих за себя и в интересах несовершеннолетних детей <данные изъяты> о расторжении договора купли-продажи земельного участка и расположенного на нем жилого дома, прекращении права общей долевой собственности истцов на земельный участок и жилой дом, взыскании денежных средств, аннулировании из ЕГР прав на недвижимое имущество и сделок с ним запись о праве общей долевой собственности по ? доле в праве долевой собственности на земельный участок и жилой дом, возврате земельного участка и жилого дома Кряж В.В., установил:

Истцы Макаров А.С., Макарова А.В., действующие за себя и в интересах несовершеннолетних детей <данные изъяты> обратились в суд с указанным выше исковым заявлением ссылаясь на то, что между ними и ответчиком Кряж В.В. 08 июля 2016 г. был заключен договор купли-продажи жилого дома и земельного участка с использованием материнского (семейного) капитала. По указанному договору ответчик передал им на праве долевой собственности жилой дом площадью 31,5 кв.м. и земельный участок площадью 1000 кв.м. В 2018 г. работниками «Читаэнерго» было выписано предупреждение о наличии и охране воздушной линии электропередачи из которого следует, что дом построен в пределах охранной зоны воздушной линии напряжением свыше 1000 В, что является вредным для здоровья проживающих в нем людей. Для устранения нарушения необходимо осуществить перенос дома вглубь участка, для чего потребуются значительные финансовые затраты. При совершении сделки они не были уведомлены о наличии ограничений в виде охранной зоны ВЛ. Указанные обстоятельства являются форс-мажорными, цель использования материнского капитала – улучшение жилищных условий не достигнута, чем нарушены их права и права несовершеннолетних детей. Просят расторгнуть договор купли-продажи земельного участка и расположенного на нем жилого дома от 08.07.2016 г., заключенный между ними и ответчиком, признать недействительной ничтожную сделку и вернуть стороны в первоначальное положение: денежные средства в размере 417 194 руб. 22 коп., являющиеся средствами материнского капитала, возратить на счет Отделения пенсионного фонда РФ по Забайкальскому краю, а денежные средства, полученные от Макарова А.С. в полную оплату части стоимости сделки, подлежащей оплате за счет собственных средств в сумме 382 805 руб. 78 коп. вернуть покупателю, прекратить их право общей долевой собственности на земельный участок и жилой дом, расположенные по адресу: <адрес>, исключить из ЕГР прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о праве общей долевой собственности Макаровых по ? доле в праве общей долевой собственности на указанный земельный участок и жилой дом, восстановить в ЕГР прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о праве собственности на земельный участок и жилой дом за ответчиком Кряж В.В., восстановить право Макаровой А.В. на дополнительные меры государственной поддержки в соответствии с ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей».

21 февраля 2019 г. истцы требования уточнили, просили расторгнуть договор купли-продажи земельного участка и расположенного на нем жилого дома от 09.07.2016 г., заключенный между ними и ответчиком Кряж В.В., прекратить права общей долевой собственности истцов на земельный участок и жилой дом, расположенные по адресу: <адрес>, вернуть денежные средства в размере 417 194 руб. 22 коп., являющиеся средствами материнского капитала на счет отделения Пенсионного фонда, исключить из ЕГР прав на недвижимое имущество и сделок с ним запись о праве общей долевой собственности истцов по ? доле в праве долевой собственности на земельный участок и жилой дом, восстановить в ЕГР прав на недвижимое имущество и сделок с ним запись о праве собственности на земельный участок и расположенный на нем жилой дом за Кряж В.В.; восстановить право Макаровой А.В. на дополнительные меры государственной поддержки в соответствии с Федеральным законом «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» от 29.12.2006 № 256-ФЗ.

В судебное заседание истцы не явились, были извещены о дате и времени рассмотрения дела. Истец Макаров А.С. просил рассмотреть дело в его отсутствие, о чем направил заявление.

Ответчик Кряж В.В. в судебном заседании исковые требования признал в полном объеме, о чем представил соответствующее заявление.

Представитель третьего лица ГУ УПФР в г.Чите Забайкальского края в судебное заседание не явился, был извещен о дате и времени рассмотрения дела, просил рассмотреть дело в его отсутствие, о чем направил заявление и письменные возражения на иск.

Выслушав ответчика, исследовав материалы дела, суд считает возможным иски удовлетворить частично по следующим основаниям.

В соответствии с ч.1 ст.454 ГК РФ 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).

Подпунктом 1 пункта 2 статьи 450 ГК РФ определено, что по требованию одной из сторон договор может быть расторгнут по решению суда 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.

В соответствии со ст. 475 ГК РФ если недостатки товара не были оговорены продавцом, покупатель, которому передан товар ненадлежащего качества, вправе по своему выбору потребовать от продавца: соразмерного уменьшения покупной цены; безвозмездного устранения недостатков товара в разумный срок; возмещения своих расходов на устранение недостатков товара. 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.

В силу п. 1 ст. 476 Гражданского кодекса Российской Федерации продавец отвечает за недостатки товара, если покупатель докажет, что недостатки товара возникли до его передачи покупателю или по причинам, возникшим до этого момента.

Как установлено в судебном заседании и подтверждается материалами дела, 08 июля 2016 г. между Кряж В.В. (продавец) и Макаровым А.С., Макаровой А.В., действующей от себя и в интересах несовершеннолетних детей <данные изъяты> (покупатели) был заключен договор купли-продажи жилого дома и земельного участка с использованием материнского (семейного) капитала.

По условиям договора продавец передал в общую долевую собственность покупателей по ? доле каждому недвижимое имущество – земельный участок и расположенный на нем жилой дом по адресу: <адрес>.

Цена договора – общая цена жилого дома и земельного участка составила 800 000 рублей, в том числе стоимость дома 500 000 рублей, стоимость земельного участка – 300 000 рублей. Жилой дом и земельный участок приобретаются покупателями у продавца за счет собственных средств в размере 382 805 руб. 78 коп. и средств материнского (семейного) капитала в размере 417 194 руб. 22 коп. (пункты 1.2, 2.2 договора).

Согласно условиям договора (пункт 2.3) расчет между сторонами производится в следующем порядке: денежные средства покупателей в размере 382 805 руб. 78 коп. являются личными и переданы продавцу в день подписания договора. Оставшаяся часть в размере 417 194 руб. 22 коп. за счет средств материнского (семейного) капитала на основании государственного сертификата на материнский (семейный) капитал, перечисляется в безналичном порядке ГУ УПФР по г.Чите Забайкальского края Кряжу В.В. на его лицевой счет в течение двух месяцев после подачи заявления на распоряжение средствами материнского (семейного)капитала в УПФР в г.Чите.

Стороны обязательства по договору купли-продажи исполнили в полном объеме, что подтверждено объяснениями ответчика, а также актом приема-передачи жилого дома с земельным участком от 08 июля 2016 г. и распиской Кряж В.В. от 08 июля 2016 г. За Макаровым А.С., Макаровой А.В., Д, О зарегистрировано право общей долевой собственности – по ? доле в праве собственности на земельный участок и расположенный на нем жилой дом по адресу: <адрес>.

25 апреля 2018 г. ПАО «Читаэнерго» было выдано предупреждение из которого следует, что по территории земельного участка по адресу: <адрес> проходят воздушные (кабельные) линии электропередачи филиала ОАО «МРСК Сибири» - «Читаэнерго», в связи с этим, жилой дом расположен в охранной зоне.

Обращаясь в суд с настоящим иском, истцы ссылались на то, что приобретенный ими по договору купли-продажи жилой дом находится в пределах охранной зоны воздушной линии напряжением свыше 1000 В, что является вредным для здоровья проживающих в нем людей. При совершении сделки они не были уведомлены о наличии ограничений в виде охранной зоны ВЛ.

Ответчик Кряж В.В. указанные обстоятельства не оспаривал, исковые требования признал в полном объеме.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу о том, что расположение на земельном участке воздушных (кабельных) линий электропередачи и нахождение в связи с этим, жилого дома в охранной зоне, является существенным нарушением условий заключенного договора, в связи с чем, считает возможным исковые требования о расторжении договора купли-продажи удовлетворить.

Кроме того, суд принимает признание иска ответчиком Кряж В.В. поскольку оно не противоречит закону, не нарушает права сторон и третьих лиц.

В силу абз. 2 п. 4 ст. 453 ГК РФ в случае, когда до расторжения или изменения договора одна из сторон, получив от другой стороны исполнение обязательства по договору, не исполнила свое обязательство либо предоставила другой стороне неравноценное исполнение, к отношениям сторон применяются правила об обязательствах вследствие неосновательного обогащения (глава 60), если иное не предусмотрено законом или договором либо не вытекает из существа обязательства.

Статьей 1102 ГК РФ установлено, что лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных статьей 1109 настоящего Кодекса.

Из разъяснений, содержащихся в пункте 65 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ N 22 от 29.04.2010 года "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" следует, что в силу пункта 4 статьи 453 ГК РФ стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента изменения или расторжения договора, если иное не установлено законом или соглашением сторон. Вместе с тем согласно статье 1103 ГК РФ положения о неосновательном обогащении подлежат применению к требованиям одной стороны в обязательстве к другой о возврате исполненного в связи с этим обязательством. Поэтому в случае расторжения договора продавец, не получивший оплаты по нему, вправе требовать возврата переданного покупателю имущества на основании статей 1102, 1104 ГК РФ.

Как следует из представленной расписки от 20.02.2019 года истец Макаров А.С. получил от Кряжа В.В. за возвращаемый участок с жилым домом денежные средства в размере 382805,78 руб.

Вместе с тем, в связи с тем, что истцы частично оплатили стоимость земельного участка с жилым домом в размере 417 194, 22 рублей за счет средств материнского капитала, перечисленных истцу пенсионным органом, суд полагает, что при применении последствий расторжения договора купли-продажи средства материнского капитала должны быть возвращены в Государственное учреждение - Управление Пенсионного фонда Российской Федерации в г. Чите Забайкальского края (межрайонное) путем взыскания с Кряжа В.В. полученной суммы в размере 417194,22 рублей в пользу Государственное учреждение - Управление Пенсионного фонда Российской Федерации в г. Чите Забайкальского края (межрайонное).

В качестве последствий расторжения договора купли-продажи, следует прекратить право общей долевой собственности Макарова А. С., Макаровой А. В., О, Д на земельный участок общей площадью 1000 кв.м., с кадастровым номером №, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование- индивидуальное жилищное строительство, а также на жилой дом общей площадью 31,5 кв.м., с кадастровым номером №, расположенные по адресу: <адрес>; исключить из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним запись о праве общей долевой собственности – по ? доле в праве общей долевой собственности на объекты недвижимого имущества: земельный участок общей площадью 1000 кв.м., с кадастровым номером №, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование - индивидуальное жилищное строительство и жилой дом общей площадью 31,5 кв.м., с кадастровым номером №, расположенные по адресу: <адрес> за Макаровым А. С., Макаровой А. В., О, Д; вернуть Кряжу В. В. объекты недвижимого имущества: земельный участок общей площадью 1000 кв.м., с кадастровым номером №, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование - индивидуальное жилищное строительство и жилой дом общей площадью 31,5

кв.м., с кадастровым номером №, расположенные по адресу: <адрес>, восстановив в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним запись о регистрации права собственности Кряж В. В. на указанные объекты недвижимости.

В отношении исковых требований о восстановлении права Макаровой А.В. на дополнительные меры государственной поддержки в соответствии с Федеральным законом «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» от 29.12.2006 № 256-ФЗ суд приходит к следующим выводам.

Лицо, имеющее право на дополнительные меры государственной поддержки и получившее сертификат, в случае возврата ранее перечисленных средств материнского (семейного) капитала соответствующему органу Пенсионного фонда РФ не может быть лишено права на распоряжение средствами материнского (семейного) капитала (п. 9 раздела "Направление средств материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий" Обзора судебной практики по делам, связанным с реализацией права на материнский (семейный) капитал, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22.06.2016).

Таким образом, право на дополнительные меры государственной поддержки семей, имеющих детей, установленные Федеральным законом № 256-ФЗ, возникнет только после возврата ранее перечисленных средств материнского капитала в бюджет пенсионного фонда.

В настоящее время спора между пенсионным фондом и истцами о праве на средства материнского капитала не имеется. Ответчик Кряж В.В. является ненадлежащим ответчиком по данному требованию.

При таких обстоятельствах в удовлетворении данной части иска следует отказать.

В соответствии со ст. 98 ГПК РФ с ответчика подлежит взысканию в пользу истца Макарова А.С. расходы по уплате государственной пошлины в размере 11200 рублей.

Руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ, суд

решил:

Исковые требования удовлетворить частично.

Расторгнуть договор купли-продажи жилого дома и земельного участка с использованием материнского (семейного) капитала от 08 июля 2016 года, заключенного между Кряж В. В. и Макаровым А. С., Макаровой А. В., действующей за себя и в интересах несовершеннолетних <данные изъяты> в отношении недвижимого имущества: земельный участок и расположенный на нем жилой дом по адресу: <адрес>.

Взыскать с Кряжа В. В. в пользу Государственного учреждения - Управление Пенсионного фонда Российской Федерации в г. Чите Забайкальского края (межрайонное) средства материнского капитала в размере 417 194 руб. 22 коп.

Прекратить право общей долевой собственности Макарова А. С., Макаровой А. В., О, Д на земельный участок общей площадью 1000 кв.м., с кадастровым номером №, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование- индивидуальное жилищное строительство, а также на жилой дом общей площадью 31,5 кв.м., с кадастровым номером №, расположенные по адресу: <адрес>.

Исключить из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним запись о праве общей долевой собственности – по ? доле в праве общей долевой собственности на объекты недвижимого имущества: земельный участок общей площадью 1000 кв.м., с кадастровым номером №, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование - индивидуальное жилищное строительство и жилой дом общей площадью 31,5 кв.м., с кадастровым номером №, расположенные по адресу: <адрес> за Макаровым А. С., Макаровой А. В., О, Д.

Возвратить Кряж В. В. объекты недвижимого имущества: земельный участок общей площадью 1000 кв.м., с кадастровым номером №, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование - индивидуальное жилищное строительство и жилой дом общей площадью 31,5 кв.м., с кадастровым номером №, расположенные по адресу: <адрес>, восстановив в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним запись о регистрации права собственности Кряж В. В. на указанные объекты недвижимости.

В удовлетворении иска о восстановлении права Макаровой А.В. на дополнительные меры государственной поддержки в соответствии с Федеральным законом «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» от 29.12.2006 № 256-ФЗ отказать.

Взыскать с Кряжа В. В. в пользу Макарова А. С. расходы по уплате государственной пошлины в размере 11200 руб.

Решение может быть обжаловано в течение одного месяца в Забайкальский краевой суд путем подачи апелляционной жалобы через Читинский районный суд Забайкальского края.

Судья

Беспечанский П.А.

