

Дело № 2-1266/2021

УИД: 23RS0013-01-2021-002331-70

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

г. Гулькевичи

16 августа 2021 года

Гулькевичский районный суд Краснодарского края в составе:

председательствующего Бочко И.А.,

при секретаре Чеботаревой В.Н.,

с участием представителя истца Чичева В.В. - Павличенко А.Н. по доверенности от 15 июля 2021 года № <адрес>6,

представителей ответчика Железняк Н.Н. - Шевченко П.С., Ясницкой Е.В. по доверенности от 28 июня 2021 года № <адрес>0,

представителя третьего лица – Алипченкова А.А. по доверенности от 17 декабря 2020 года,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Чичева В. В. к Железняк Н. Н. о расторжении договора купли-продажи, взыскании покупной цены,

установил:

Истец Чичев В.В. обратился в суд с иском к ответчику Железняк Н.Н. и просит расторгнуть договор купли-продажи земельного участка с объектами недвижимости по адресу: Россия, <адрес>, от 24 декабря 2020 года между Железняк Н. Н., именуемой в дальнейшем Продавец, и Чичевым В. В.; взыскать с Железняк Н. Н. в пользу Чичева В. В. покупную стоимость объектов недвижимости 1 000 000 (один миллион) рублей, с получением которой прекратить право собственности Чичева В. В. на земельный участок, площадью 2500 кв. м, с кадастровым номером №, и расположенный на нем жилой дом общей площадью 41,9 кв.м, кадастровый №, находящиеся по адресу: Россия, <адрес>, и обязать Чичева В. В. возвратить данные объекты в собственность Железняк Н. Н..

Исковые требования обоснованы тем, что 24 декабря 2020 года между сторонами заключен договор купли-продажи земельного участка с объектами недвижимости, согласно которому ответчик продала, а истец приобрел в собственность земельный участок площадью 2500 кв.м с кадастровым номером 23:06:0202020:3, и расположенный на нем жилой дом общей площадью 41,9 кв.м кадастровый №, находящиеся по адресу: Россия, <адрес>. По соглашению сторон стоимость земельного участка с объектом недвижимости составляет 1 000 000 рублей, которые переданы продавцу покупателем до подписания настоящего договора. Согласно договору продавец продал, а покупатель купил в собственность по настоящему договору земельный участок с объектом недвижимости, свободный от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых в момент заключения договора продавец не мог не знать. До заключения настоящего договора отчуждаемый земельный участок с объектом недвижимости никому не проданы, не заложены, в споре и под арестом не состоят, правами третьих лиц не обременены. Указанное недвижимое имущество было передано продавцом, а покупателем принято до подписания договора, о чем указано в самом договоре, который является документом, подтверждающим передачу земельного участка с объектом недвижимости без каких-либо дополнительных документов и актов. 15 января 2021 года произведена государственная регистрация прав собственности истца на приобретенные объекты. 01 февраля 2021 года истцом с кадастровым инженером Панариным А.В. заключен договор № на выполнение

изыскательских работ по землеустройству, земельному кадастру и мониторингу земель по определению координат поворотных точек границы и сбору документов, необходимых для подготовки «Межевого плана» на земельный участок, расположенный по адресу: <адрес>. В результате обследования земельного участка и выполнения работ кадастровым инженером подготовлен межевой план, согласно приложению которого «Схема расположения земельных участков» земельный участок, сформированный по координатам, указанным в правоустанавливающих документах, находится за пределами не только села Новоукраинское, но и Гулькевичского района. Уведомлением № № от 09 апреля 2021 года Управления Росреестра по <адрес> истцу сообщено о приостановлении государственного кадастрового учета в отношении спорного земельного участка в связи с тем, что уточняемый земельный участок формируется в кадастровом квартале 23:44:0601001, то есть участок с кадастровым номером № не попадает в родительский квартал №. Согласно сведениям ЕГРН уточняемый земельный участок расположен по адресу: <адрес>, однако при нанесении границ уточняемого земельного участка на кадастровую карту выявлено, что земельный участок формируется в границах <адрес>. Также при нанесении координат, представленных в межевом плане, на кадастровую карту выявлено пересечение границ земельных участков, а именно: уточняемый земельный участок пересекается с земельным участком с кадастровым номером №. Площадь пересечения 2500,09 кв.м. Точность проведения проверки: 0.03. Согласно выписке из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером №, он относится к землям населенных пунктов для ведения лесного хозяйства, правообладатель – Россия, вид права – собственность. Истец направил ответчику претензию с требованием о расторжении договора купли-продажи в связи с существенным нарушением условий договора о качестве земельного участка. Железняк Н.Н. отказалась расторгнуть договор в добровольном порядке, указав в ответе на претензию, что в соответствии с условиями договора покупатель осмотрел земельный участок с объектом недвижимости в натуре, ознакомился с их количественными и качественными характеристиками, подземными и надземными сооружениями и объектами, правовым режимом пользования земель. Подписав указанный договор, истец подтвердил факт принятия объектов недвижимости. Согласно ст. 557 ГК РФ, в случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, применяются правила статьи 475 настоящего Кодекса, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору. Частью 2 ст. 475 ГК РФ установлено, что 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. Пунктом 1 ст. 37 Земельного кодекса РФ установлено, что продавец земельного участка должен предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях и ограничениях прав на земельный участок. Согласно п. 3 ст. 37 Земельного кодекса РФ покупатель в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации, в том числе об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием, об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка; иной информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами, вправе требовать

уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения причиненных ему убытков. Исходя из буквального содержания приведенной нормы закона продавец - собственник земельного участка, обязан предоставить покупателю исчерпывающую, полную и достоверную информацию о расположении земельного участка, в том числе по отношению к смежным земельным участкам, его границах, возможных обременениях и ограничениях его использования, и иную информацию, которая может повлиять на решение покупателя о покупке данного земельного участка. Спорный земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 2500 кв. м, приобретенный истцом, состоит на кадастровом учете с 09 декабря 2002 года как ранее учтенный с указанием категории земель, вида разрешенного использования, граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями законодательства. То обстоятельство, что земельный участок в указанных в правоустанавливающих документах границах, находится на территории Кавказского района, стал известен истцу после приобретения участка, уплате покупной цены и проведения работ кадастровым инженером по уточнению координат поворотных точек и не могло быть установлено покупателем, действующим добросовестно, с должной степенью осмотрительности, при визуальном осмотре земельного участка и ознакомлении с документами на него. Расхождение в местоположении земельного участка на местности фактически с указанным в правоустанавливающих документах является существенным недостатком, который, в том числе, не может быть устранен без несоразмерных расходов или затрат времени, принимая во внимание процедуру приведения границ земельного участка в соответствие, необходимость урегулирования создавшейся ситуации с правообладателями смежных земельных участков, необходимость кадастровых работ и т.п. При этом возможность формирования земельного участка по адресу: <адрес>, в принципе, под вопросом. При заключении договора купли-продажи спорного земельного участка ответчиком не была представлена истцу, как покупателю земельного участка по договору, информация о действительном местонахождении земельного участка, наложении на другие земельные участки, входящие в площадь приобретаемого участка и неудобиях, которые могли оказать влияние на решение истца о приобретении данного земельного участка. Данное обстоятельство является основанием для расторжения договора купли-продажи земельного участка с объектами недвижимости по адресу: Россия, <адрес>. Расторжение договора купли-продажи влечет прекращение обязательства покупателя по оплате, в связи с чем ответчик обязана возвратить истцу уплаченную им покупную цену в сумме 1 000 000 рублей.

В судебном заседании представитель истца Павличенко А.Н. требования Чичева В.В. поддержал по указанным в иске основаниям. Пояснил суду, что ГК РФ устанавливает основания расторжения договора, одним из которых является существенное нарушение условий договора. В соответствии со ст. 475 ГК РФ 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; потребовать замены товара ненадлежащего качества товаром, соответствующим договору. Кроме того, статья 37 Земельного кодекса РФ устанавливает дополнительные основания к расторжению договора земельного участка – если не предоставлена достоверная информация об ограничениях, обременениях земельного участка, об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка; о качественных свойствах земли, которые

могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка. При этом не все обременения и ограничения должны быть зарегистрированы в реестре недвижимости. Между тем, эти сведения оказывают влияние на цену, условия пользования. Представители ответчика указывают, что предыдущими собственниками совершены все необходимые действия по определению границ земельного участка. Допрошенный кадастровый инженер, представитель Росреестра указали, что устранить недостатки практически невозможно. Железняк купила земельный участок в 2013 года и волей случая не оказалась на месте истца. Железняк не воспользовалась своим правом изготовить межевой план, но она должна была предоставить истцу достоверную информацию об участке. Заявил ходатайство о взыскании судебных расходов на представителя в сумме 15000 рублей.

Представитель ответчика Шевченко П.С. считает иск не подлежащим удовлетворению. Пояснил суду, что действительно между сторонами заключен договор купли-продажи. При заключении договора земельный участок был осмотрен покупателем, претензий по качеству, количеству у покупателя не было. Покупателю также было передано землеустроительное дело. Считает, что покупатель утверждает не о плохом качестве товара, а о нежелании в дальнейшем управлять и распоряжаться объектом недвижимости, и пошел пути кратчайшего сопротивления - расторгнуть договор. Земельный участок Железняк и предыдущими собственниками межевался. Дом покупался у Кавказского лесничества. После приобретения жилого дома администрацией Гулькевичского района был предоставлен земельный участок под этим объектом недвижимости. В дальнейшем в 2002 году земельный участок был отмежеван, границы были установлены в соответствии с законодательством 2002 года, что подтверждается и землеустроительным делом, и кадастровым паспортом, и постановкой на кадастровый учет. В дальнейшем границы участка не требовалось устанавливать, так как они уже были установлены. Ограничения в пользовании земельным участком отсутствуют. В государственном реестре ни одно из названных истцом ограничений не зарегистрировано. В землеустроительном деле имеются сведения, что граница участка установлена. Истец не доказал нарушение своего права. Вид целевого использования участка соответствует сведениям Росреестра, договор зарегистрирован. Истец предпринял только одну попытку установить границы. Госрегистратор и кадастровый инженер пояснили, что устранение недостатков возможно. Истец не обратился к другому кадастровому инженеру, не обратился в Администрацию, а решил отказаться от договора, чем нарушаются права ответчика. Считает, что позиция ответчика направлена не на восстановление нарушенного права, а на манипулирование законом.

Представитель ответчика Ясницкая Е.В. возражала против удовлетворения иска, пояснила суду, что согласно договору покупатель осмотрел земельный участок с объектом недвижимости в натуре, ознакомился с их количественными и качественными характеристиками, подземными и надземными сооружениями и объектами, правовым режимом использования земель, принимает на себя ответственность за совершенные им любые действия, противоречащие законодательству Российской Федерации. Кроме того, договором предусмотрено, что в соответствии со ст. 556 ГК РФ передача земельного участка с объектами недвижимости произведена до подписания договора купли-продажи, договор является документом, подтверждающим передачу земельного участка с объектом недвижимости без каких либо документов и актов. Никаких претензий по земельному участку покупателем в момент заключения договора предъявлено не было. Согласно землеустроительному делу предыдущий собственник Проноза в 1999, 2002 году обращался к Козлову за установлением границ. Был заключен договор, подготовлен чертеж земельного участка, план участка, на основании которых принято постановление №

от 26.07.1999 года, по которому земельный участок 2,5 тысячи кв.м предоставлен семье Проноза в собственность, а 700 кв. м на праве аренды. В дальнейшем семья Проноза выкупила участок и обращается за установлением границы. В очередной раз подготавливается чертеж земельного участка, который включает координаты, план. В плане четко указан адрес: <адрес>, площадь 2500 кв.м, зона жилая, цель предоставления – личное подсобное хозяйство. На основании данных документов осуществлен кадастровый учет. Говорить о том, что продавец ввел в заблуждение и предмет договора имеет недостатки, ошибочно. Участок соответствует сведениям, содержащимся в Росреестре. Каким образом продавец мог знать о каких-то недостатках, не известно. То, что передано по договору, полностью соответствует сведениям Росреестра. Покупатель обнаружил это, обратившись к кадастровому инженеру, но кадастровый инженер не отказал ему в выполнении работ. Межевой план был получен. Отказ был предоставлен только после получения приостановки. Никким образом продавец не ограничен в праве. Установление границ – не обязанность, а право. Если истец обратится в архитектуру, ему спокойно выдадут градостроительный план, он может осуществлять реконструкцию объекта. У ответчика не было необходимости устанавливать границы. Человек, не обладающий специальными познаниями, не может сказать, что имеется наложение, выйдет за границы населенного пункта.

Допрошенный в судебном заседании в качестве специалиста кадастровый инженер Панарин А.В. пояснил суду, что 01 февраля 2021 года к нему обратился Чичев В.В. за выполнением проектно-изыскательских работ по подготовке межевого плана земельного участка по <адрес>. В процессе производства работ при уточнении границ был установлен факт, что земельный участок выходит за границы Гулькевичского района и накладывается на земли лесного фонда с уточненными границами и поставленными на кадастровый учет. Договор с Чичевым был расторгнут с возвращением ему оплаченных средств. Теоретически устранить эту ситуацию возможно, но практически нет. Истцу необходимо изменить границы Гулькевичского района. Для этого нужно на уровне Законодательного собрания Краснодарского края принять закон. Границы районов принимались в 2004 году, были в текстовом формате, с точностью до см нельзя было установить, где проходит граница. В 2011 году внесли уточненные границы на кадастровый учет. В 2013-2014 годах проводились работы по формированию земель федеральной собственности лесного фонда. Первично координаты этого участка были исполнены в местной системе. В 2005 году произошел переход на систему координат МСК 23 и этот участок остался на кадастровом учете как ранее учтенный, без установленных границ. Обычный человек при осмотре земельного участка по кадастровому номеру, координатной системе не сможет определить местоположение и наложение участков. Межевой план по договору с Чичевым был выполнен. Однако при его подготовке он не учел границы района, а когда кадастровая палата указала на это, он принял к сведению и расторг договор. При постановке на учет земель лесного фонда Росреестр принимал во внимание стоящие на кадастровом учете земельные участки с установленными границами.

Представитель третьего лица Управления Росреестра по Краснодарскому краю Алипченков А.А. пояснил суду, что при заключении договора купли-продажи отсутствовали границы участка в ЕГРН. После заключения и регистрации договора собственник обратился за учетом изменений, ему выдано уведомление о приостановке, так как границы участка пересекаются с другим земельным участком, участок расположен вне родительского квартала и отображается на публичной кадастровой карте на территории Кавказского района. Это существенное нарушение договора купли-продажи. Для исправления ситуации истцу необходимо обратиться в администрацию, снять участок с учета, заново поставить на кадастровый учет. Росреестр при предоставлении документов

на регистрацию принимает одно из решений: о проведении регистрации, ее приостановлении, отказе. Росреестр не несет ответственность за пересечения земельных участков, они вносят сведения на основании представленных подготовленных документов.

Суд, выслушав участников процесса, изучив материалы дела, приходит к следующему.

В силу статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации расторжение договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором.

По требованию одной из сторон договор может быть расторгнут по решению суда только: при существенном нарушении договора другой стороной; в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

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 с пунктом 1 статьи 469 Гражданского кодекса Российской Федерации продавец обязан передать покупателю товар, качество которого соответствует договору купли-продажи.

При отсутствии в договоре купли-продажи условий о качестве товара продавец обязан передать покупателю товар, пригодный для целей, для которых товар такого рода обычно используется (пункт 2 статьи 469 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 1 статьи 549 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130).

Частями 1, 3 ст. 37 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования. Покупатель в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием; о разрешении на застройку данного земельного участка; об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка; о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка; иной информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами, вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения причиненных ему убытков.

В силу пункта 5 статьи 454 Гражданского кодекса Российской Федерации к отдельным видам договора купли-продажи (розничная купля-продажа, поставка товаров, поставка товаров для государственных нужд, контрактация, энергоснабжение, продажа недвижимости, продажа предприятия) положения, предусмотренные настоящим параграфом, применяются, если иное не предусмотрено правилами настоящего Кодекса об этих видах договоров.

Статьей 557 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, применяются правила статьи 475 настоящего

Кодекса, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору.

Последствия передачи имущества ненадлежащего качества, если недостатки товара не были оговорены продавцом, определены статьей 475 Кодекса в зависимости от характера обнаруженных недостатков, которые разграничены на существенные и несущественные.

При обнаружении несущественных недостатков покупатель вправе по своему выбору потребовать от продавца соразмерного уменьшения покупной цены; безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; возмещения своих расходов на устранение недостатков (пункт 1 статьи 475 Кодекса).

Более жесткие последствия предусмотрены для случаев обнаружения существенных недостатков имущества, а именно – право покупателя отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы (в отношении недвижимого имущества требование о его замене исключается) (пункт 2 статьи 475 Кодекса).

Норма указанной статьи к существенным нарушениям требований к качеству товара относит неустранимые недостатки, недостатки, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, и другие подобные недостатки.

В судебном заседании установлено, что 24 декабря 2020 года между Железняк Н. Н., именуемой в дальнейшем «Продавец», и Чичевым В. В., именуемым в дальнейшем «Покупатель», заключен договор купли-продажи земельного участка с объектами недвижимости, согласно которому продавец продал, а покупатель приобрел в собственность земельный участок, площадью 2500 кв. м, с кадастровым номером №, и расположенный на нем жилой дом общей площадью 41,9 кв.м, кадастровый №, находящиеся по адресу: Россия, <адрес>.

Согласно разделу «Оплата по договору» по соглашению сторон стоимость земельного участка с объектом недвижимости составляет 1 000 000 рублей, которые переданы продавцу покупателем до подписания настоящего договора.

Согласно разделу «Обязательства сторон» Продавец продал, а Покупатель купил в собственность по настоящему договору земельный участок с объектом недвижимости, свободный от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых в момент заключения договора Продавец не мог не знать. До заключения настоящего договора отчуждаемый земельный участок с объектом недвижимости никому не проданы, не заложены, в споре и под арестом не состоят, правами третьих лиц не обременены.

Указанное недвижимое имущество было передано Продавцом, а Покупателем принято до подписания договора, о чем указано в договоре, который является документом, подтверждающим передачу земельного участка с объектом недвижимости без каких-либо дополнительных документов и актов.

15 января 2021 года произведена государственная регистрация прав собственности Чичева В.В. на земельный участок, площадью 2500 кв. м, с кадастровым номером 23:06:0202020:3, и жилой дом общей площадью 41,9 кв.м, кадастровый №, находящиеся по адресу: Россия, <адрес>.

В полученной истцом выписке из ЕГРН об основных характеристиках земельного участка в разделе «Особые отметки» указано, что границы участка не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

01 февраля 2021 года истцом заключен договор № с кадастровым инженером Панариным А.В. на выполнение изыскательских работ по землеустройству, земельному кадастру и мониторингу земель по определению координат поворотных точек границы и сбору документов, необходимых для подготовки «Межевого плана» на земельный участок, расположенный по адресу: <адрес>.

В результате обследования земельного участка и выполнения работ кадастровым инженером подготовлен межевой план.

Истец обратился в Управление Росреестра по Краснодарскому краю с заявлением о кадастровом учете в отношении земельного участка, предоставив межевой план, подготовленный кадастровым инженером Панариным А.В.

Уведомлением № № от ДД.ММ.ГГГГ Управлением Росреестра по <адрес> Чичеву В.В. сообщено о приостановлении государственного кадастрового учета в отношении спорного земельного участка в связи с тем, что уточняемый земельный участок формируется в кадастровом квартале 23:44:0601001, то есть участок с кадастровым номером 23:06:0202020: 3 не попадает в родительский квартал №. Согласно сведениям ЕГРН уточняемый земельный участок расположен по адресу: <адрес>, однако при нанесении границ уточняемого земельного участка на кадастровую карту выявлено, что земельный участок формируется в границах <адрес>. Также при нанесении координат, представленных в межевом плане, на кадастровую карту выявлено пересечение границ земельных участков, а именно: уточняемый земельный участок пересекается с земельным участком с кадастровым номером №. Площадь пересечения 2500,09 кв.м. Точность проведения проверки: 0.03.

Согласно выписке из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером №, он относится к землям населенных пунктов для ведения лесного хозяйства, правообладатель – Россия, вид права – собственность. Дата присвоения кадастрового номера – 29 декабря 2017 года, участок поставлен на кадастровый учет с описанием его границ, указанием координат поворотных точек.

Истец направил ответчику претензию с требованием о расторжении договора купли-продажи в связи с существенным нарушением условий договора о качестве земельного участка.

Железняк Н.Н. отказалась расторгнуть договор в добровольном порядке, указав в ответ на претензию, что в соответствии с условиями договора покупатель осмотрел земельный участок с объектом недвижимости в натуре, ознакомился с их количественными и качественными характеристиками, подземными и надземными сооружениями и объектами, правовым режимом пользования земель. Подписав указанный договор, Чичев В.В. подтвердил факт принятия объектов недвижимости.

Как следует из материалов дела, объективное состояние здания и земельного участка у покупателя не вызвало нареканий; физических недостатков, дефектов, препятствующих функциональному использованию приобретенных объектов недвижимости, не усматривается.

В материалах дела отсутствуют сведения о регистрации в ЕГРН каких-либо обременений, ограничений в отношении земельного участка.

Вместе с тем, после передачи имущества покупателю по договору купли-продажи от 24 декабря 2020 года и передачи денежных средств в оплату стоимости объектов недвижимости выяснилось, что фактически земельный участок находится на территории



Кавказского района, на землях лесного фонда, находящихся в федеральной собственности.

Данное обстоятельство не было известно при заключении договора купли-продажи и оговорено продавцом, однако, осведомленность о нем могла повлиять на решение Чичева В.В. приобрести спорную недвижимость либо являлась бы существенным ценообразующим фактором.

Таким образом, несмотря на то, что физические качества приобретенного имущества сохранены, фактическое нахождение земельного участка на территории Кавказского района (другого муниципального образования), за пределами границ населенного пункта – села Новоукраинского, на землях лесного фонда, находящихся в федеральной собственности, суд расценивает в качестве существенных недостатков, которые, в том числе, не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, принимая во внимание процедуру установления и уточнения границ не только спорного земельного участка, но и двух муниципальных образований – Гулькевичского и Кавказского районов, необходимость урегулирования создавшейся ситуации с правообладателем земельного участка, наложение на который выявлено при осуществлении процедуры государственной регистрации (федеральным собственником), необходимость кадастровых работ и т.п.

Доводы представителей ответчика о том, что при покупке земельного участка истец его осматривал, суд отклоняет как несостоятельные, поскольку данные доводы не подтверждают факта известности истцу до заключения договора информации о фактическом местоположении земельного участка относительно границ населенного пункта – села Новоукраинского, муниципальных образований Гулькевичский и Кавказский район, поскольку не обладая специальными познаниями в области землеустройства, не получив такую информацию от продавца, истец не мог установить на местности положение земельного участка относительно иных земельных участков. Доказательств наличия у истца такой информации до подписания договора, ответчиком в нарушение положений ст. 56 ГПК РФ в материалы дела не представлено.

Также суд отклоняет как несостоятельную ссылку представителей ответчика на отсутствие регистрации обременения в реестре, поскольку в силу ст. 37 Земельного кодекса продавец обязан сообщить покупателю всю информацию о земельном участке, которая могла оказать влияние на решение покупателя о приобретении названного земельного участка. Продавец подтвердил в договоре отсутствие ограничений любого характера, что не соответствует фактическим обстоятельствам.

С учётом изложенного суд приходит к выводу о наличии оснований для расторжения договора ввиду существенного нарушения условий о качестве товара в соответствии с ч. 2 ст. 475 ГК РФ.

Согласно пункту 3 статьи 37 Земельного кодекса Российской Федерации покупатель в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешённым использованием, о разрешении на застройку данного земельного участка, об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка, о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка, иной информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами, вправе требовать

уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения причинённых ему убытков.

В соответствии с пунктом 1 данной статьи продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования. Из содержания указанных правовых норм следует, что продавец обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию о юридических и фактических ограничениях в использовании земельного участка вне зависимости от регистрации ограничений в публичном реестре.

Непредоставление информации об ограничениях и заведомо ложное утверждение продавца об их отсутствии влечёт последствия, предусмотренные пунктом 3 статьи 37 Земельного кодекса Российской Федерации.

К такой информации относятся также сведения об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка.

Довод представителей ответчика о том, что установление границ является правом, а не обязанностью собственника земельного участка, Железняк Н.Н. не имела необходимости в установлении границ участка, так как ранее они были уже установлены, не являются основанием к отказу в удовлетворении исковых требований, опровергаются материалами дела, согласно которому границы спорного земельного участка не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

В соответствии со статьей 1 Гражданского кодекса Российской Федерации при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно (пункт 3).

Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4).

Статьей 10 названного кодекса предусмотрено, что не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом) (пункт 1).

В случае несоблюдения требований, предусмотренных пунктом 1 данной статьи, суд, арбитражный суд или третейский суд с учетом характера и последствий допущенного злоупотребления отказывает лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично, а также применяет иные меры, предусмотренные законом (пункт 2).

В пункте 1 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что, оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации.

Доводы представителей ответчика о том, что продавец не вводила покупателя в заблуждение, в данном случае не имеют правового значения, поскольку заявлен иск не о признании недействительным договора, заключенного под влиянием заблуждения, а о расторжении договора в связи с наличием существенных недостатков в товаре. Значение в данном случае имеет момент образования недостатков товара, так как в силу ст. 476 ГК РФ

продавец отвечает за недостатки товара, если покупатель докажет, что недостатки товара возникли до его передачи покупателю или по причинам, возникшим до этого момента.

При приобретении земельного участка истец проявил определенную степень заботливости и осмотрительности, какая требовалась по характеру договора, участок был осмотрен, но определить расположение участка за пределами населенного пункта и муниципального образования, в составе земель лесного фонда визуальным осмотром было невозможно.

Не предоставление информации о наличии указанного обстоятельства имеет существенное значение, и должно было повлиять на решение о покупке данного земельного участка и стоимость земельного участка. Таким образом, в результате нарушения ответчиком условий договора, истец лишился того, на что рассчитывал при его заключении.

Характеристики и недостатки земельного участка не были оговорены в договоре купли-продажи, возникли до заключения договора купли-продажи и являются существенными, поскольку для их устранения требуется несоразмерные расходы и затраты времени.

При расторжении договора согласно пункту 2 статьи 453 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства сторон прекращаются.

В соответствии с положениями абзаца второго пункта 4 той же статьи, 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.

Из материалов дела следует, что объекты купли-продажи переданы покупателю, а сумма оплаты передана последним продавцу.

Таким образом, каждая из сторон сделки получила полное исполнение обязательства от контрагента, эквивалентность предоставлений не нарушена.

В то же время, учитывая, что при расторжении договора купли-продажи покупатель имеет права требовать возврата уплаченной покупной цены, требование Чичева В.В. о взыскании с Железняк Н.Н. подлежат удовлетворению с одновременным обязанием истца во избежание образования на его стороне неосновательного обогащения передать спорное имущество ответчику.

В соответствии со ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу расходы.

В силу ст.88 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

Согласно ст.94 ГПК РФ к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся: ... расходы на оплату услуг представителей.

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

В соответствии с п. 11 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 1 от 21 января 2016 года «О некоторых вопросах применения законодательства о

возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела», разрешая вопрос о размере сумм, взыскиваемых в возмещение судебных издержек, суд не вправе уменьшать его произвольно, если другая сторона не заявляет возражения и не представляет доказательства чрезмерности взыскиваемых с нее расходов (часть 3 статьи 111 АПК РФ, часть 4 статьи 1 ГПК РФ, часть 4 статьи 2 КАС РФ).

Вместе с тем в целях реализации задачи судопроизводства по справедливому публичному судебному разбирательству, обеспечения необходимого баланса процессуальных прав и обязанностей сторон (статьи 2, 35 ГПК РФ, статьи 3, 45 КАС РФ, статьи 2, 41 АПК РФ) суд вправе уменьшить размер судебных издержек, в том числе расходов на оплату услуг представителя, если заявленная к взысканию сумма издержек, исходя из имеющихся в деле доказательств, носит явно неразумный (чрезмерный) характер.

Разумными, в соответствии с разъяснениями Пленума Верховного Суда Российской Федерации, следует считать такие расходы на оплату услуг представителя, которые при сравнимых обстоятельствах обычно взимаются за аналогичные услуги. При определении разумности могут учитываться объем заявленных требований, цена иска, сложность дела, объем оказанных представителем услуг, время, необходимое на подготовку им процессуальных документов, продолжительность рассмотрения дела и другие обстоятельства.

В судебном заседании установлено, что между Чичевым В.В. и Павличенко А.Н. был заключен договор на оказание представительских услуг, оплата по которому составила 15000 рублей.

Разрешая заявленное истцом требование о взыскании расходов по оплате услуг представителя, руководствуясь изложенными выше положениями процессуального законодательства, произведя оценку объема и качества оказанной юридической услуги, суд, исследовав документы, подтверждающие факт несения расходов, применив принципы разумности и справедливости, исходя из количества судебных заседаний, правильности произведенного расчета взыскиваемых сумм, приходит к выводу о необходимости удовлетворения данного требования и взыскании в пользу истца указанных расходов в размере 15000 рублей.

Учитывая изложенное, руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

решил:

Иск Чичева В. В. к Железняк Н. Н. о расторжении договора купли-продажи, взыскании покупной цены – удовлетворить.

Расторгнуть договор купли-продажи земельного участка с объектами недвижимости по адресу: Россия, <адрес>, от 24 декабря 2020 года, заключенный между Железняк Н. Н. и Чичевым В. В..

Взыскать с Железняк Н. Н. в пользу Чичева В. В. покупную стоимость объектов недвижимости 1 000 000 (один миллион) рублей, с получением которой прекратить право собственности Чичева В. В. на земельный участок, площадью 2500 кв.м, с кадастровым номером 23:06:0202020:3, и расположенный на нем жилой дом общей площадью 41,9 кв.м, кадастровый №, находящиеся по адресу: Россия, <адрес>, и обязать Чичева В. В. возвратить данные объекты в собственность Железняк Н. Н..

Взыскать с Железняк Н. Н. в пользу Чичева В. В. судебные расходы по оплате услуг представителя в размере 15000 рублей (пятнадцать тысяч).

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Краснодарский краевой суд через Гулькевичский районный суд в течение одного месяца со дня принятия решения в окончательной форме, начиная с 20 августа 2021 года.

председательствующий

судья

И.А.Бочко