

СОВЕТСКИЙ РАЙОННЫЙ СУД
ГОРОДА КАЗАНИ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН
Патриса Лумумбы ул., д. 48, г. Казань, Республика Татарстан, тел. (843) 264-98-00
<http://sovetsky.tat.sudrf.ru> e-mail: sovetsky.tat@sudrf.ru

ЗАОЧНОЕ РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

г. Казань

9 августа 2022 года

Дело 2-5623/2022

Советский районный суд г.Казани в составе
председательствующего судьи А.Ф. Гильмутдиновой
при секретаре судебного заседания А.З. Алиевой,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Салихзяновой В.Ф. к Талыбову Г.Н. о признании договора купли-продажи земельного участка и применении последствий недействительности сделки,

установил:

В.Ф. Салихзянова обратилась в суд с иском к Г.Н. Талыбову о признании договора купли-продажи земельного участка и применении последствий недействительности сделки.

В обоснование заявленных требований указано, что между В.Ф. Салихзяновой и Г.Н. Талыбовым, в лице представителя (сына), Талыбова Н.Г., действующего на основании доверенности, заключен договор от 26 января 2022 года купли-продажи земельного участка, согласно которому истец приобрел у ответчика земельный участок, общей площадью 500 кв.м, находящийся по адресу: <адрес изъят> с кадастровым номером <номер изъят>. Согласно выписке из ЕГРН земельный участок имеет следующие характеристики: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: садоводство.

Истцом, предусмотренные пунктом 4 договора обязательства по оплате выполнены в полном объеме, что подтверждается двумя расписками о получении денежных средств. При этом необходимо заметить, что фактическая стоимость земельного участка составила 1 350 000 рублей (вместо указанной в п. 3 договора 1 000 000 рублей): из них 1 000 000 рублей переданы по первой расписке во исполнение договорных условий, 350 000 рублей переданы по второй расписке в качестве оплаты стоимости «проведенных улучшений» земельного участка. Истец полагает, что целью такого разделения стоимости являлось избежание ответчиком несения налогового бремени в виде необходимости уплаты налога на доход.

Между тем, земельный участок приобретен истцом исключительно для возведения на нём жилого дома для дальнейшего проживания: территория садового товарищества застроена жилыми домами.

Однако в выдаче разрешения на строительство истцу было отказано в виду несоответствия параметров земельного участка, предельным параметрам разрешенного строительства объекта капитального строительства, а именно из-за расположения земельного участка в границах зоны с особыми условиями использования территории Приаэродромная территория: Аэродром экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское) (на осн. Приказа Минпромторга Российской Федерации от 24 июня 2021 года № 2293 «Об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское).

Соответственно, истец не может использовать земельный участок в целях, для которых он был приобретен.

При покупке земельного участка ответчику была известна цель приобретения, а именно намерение истца построить жилой дом. При этом истец уверен, что ответчик знал о наличии ограничений на строительство и намерено умолчал о них.

Истец, в свою очередь, при заключении договора проявила должную осмотрительность в необходимой степени: осуществила проверку наличия обременений на земельный участок путем запроса выписки из ЕГРП, в которой ограничения прав и обременений объекта недвижимости зарегистрированы не были.

Одним из фактов введения ответчиком в заблуждение истца явилось указание в пункте 1 договора вида разрешенного использования земельного участка - садоводство и иные виды жилой застройки, то есть сомнения в допустимой возможности застройки земельного участка на момент заключения спорного договора у истца отсутствовали.

Согласно пункту 8 договора ответчик гарантировал, что отчуждаемый земельный участок, ко всему прочему не обременен правами третьих лиц. Однако при заключении договора ответчик не предоставил информацию о наличии обременений земельного участка и ограничениях его использования.

Поскольку источником недостоверной информации о предмете сделки является именно ответчик, то неосведомленность, даже при ее наличии, не лишает истца права на аннулирование сделки.

Истец, имея реальные намерения использовать земельный участок для строительства индивидуального жилого дома, не смог реализовать свое право по причинам от нее не зависящим, поскольку ответчиком не была доведена информация об ограничениях в использовании земельного участка, в следствие чего истец заблуждался о качестве предмета сделки, полагая возможным использовать земельный участок для строительства жилого дома.

На основании вышеизложенного, истец просит суд:

Признать договор купли-продажи земельного участка от 26 января 2022 года недействительным.

Применить последствия признания сделки недействительной путем взыскания с ответчика в пользу истца денежные средства в размере 1 350 000 рублей.

Взыскать с ответчика в пользу истца судебные расходы в размере уплаченной госпошлины.

В судебное заседание истец В.Ф. Салихзянова не явилась, обеспечила явку своего представителя Н.А. Хазиева, который исковое заявление поддержал, требования просил удовлетворить. Пояснил, что В.Ф. Салихзянова планировала возвести на данном участке жилой дом, руководствовалась видом разрешенного использования. Территория садового товарищества застроена жилыми домами и фактически представляет собой жилой поселок. Истец устно обращалась к ответчику, но мирно урегулировать спор он не хотел. В.Ф. Салихзянова обратилась в муниципальный орган на получение разрешения на строительство, на что ей ответили, что есть определенное ограничение. После чего истец получила ГПЗУ. Просит осуществить возврат денежных средств, но при взыскании денежных средств возникает вопрос о переходе прав собственности на земельный участок. 350 000 рублей не вошли в условие договора, чтобы избежать налоговое бремя.

Ответчик Г.Н. Талыбов оглы о времени и месте рассмотрения дела извещен в установленном законом порядке, в судебное заседание не явился, не сообщив при этом об уважительных причинах своей неявки, о рассмотрении дела в свое отсутствие не просил, в связи с чем, суд определил рассмотреть дело в

отсутствие ответчика в порядке заочного производства в соответствии со статьями 233-234 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Третье лицо, не заявляющее самостоятельные требования относительно предмета спора Н.Г. Талыбов оглы в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом.

Исследовав материалы дела, оценив относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности, суд приходит к следующему.

Из положений статьи 549 Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что 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).

Исходя из пунктов 1 и 2 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка недействительна по основаниям, установленным данным Кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка). Требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено лицами, указанными в данном Кодексе. Требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки может быть предъявлено любым заинтересованным лицом.

В силу положений статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 данной статьи или иным законом, сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

В силу статьи 178 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, совершенная под влиянием заблуждения, может быть признана судом недействительной по иску стороны, действовавшей под влиянием заблуждения, если заблуждение было настолько существенным, что эта сторона, разумно и объективно оценивая ситуацию, не совершила бы сделку, если бы знала о действительном положении дел. При наличии условий, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, заблуждение предполагается достаточно существенным, в частности если: сторона заблуждается в отношении предмета сделки, в частности таких его качеств, которые в обороте рассматриваются как существенные.

В силу закона такая сделка является оспоримой, в связи с чем лицо, заявляющее требование о признании сделки недействительной по основаниям, указанным в ст. 178 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно ст. 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, обязано доказать наличие оснований для недействительности сделки.

Таким образом, исходя из требований ст. 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации бремя доказывания обстоятельств заявленного иска лежало на истце.

Из материалов дела следует, что земельный участок с кадастровым номером <номер изъят>, площадью 500 кв. м, с разрешенным видом использования: садоводство принадлежал на праве собственности Талыбову Г.Н. на основании договора купли-продажи земельного участка от 17 октября 2020 года.

26 января 2022 года между Салихзяновой В.Ф. и Талыбовым Г.Н. заключен договор купли-продажи земельного участка по условиям которого, земельный участок с кадастровым номером <номер изъят>, с видом разрешенного использования: садоводство и для иных видов жилой застройки, продан за 1 000 000 рублей, право собственности истицы на земельный участок зарегистрировано 31 января 2022 года.

Согласно распискам от 26 января 2022 года к данному договору покупателем продавцу передано 1 000 000 рублей и 350 000 рублей в качестве оплаты стоимости «проведенных улучшений» земельного участка.

После покупки земельного участка истец обратилась за получением уведомления о соответствии параметров планируемого строительства не земельному участку с кадастровым номером <номер изъят> предельным параметрам разрешенного строительства объекта капитального строительства.

22 марта 2002 года истцом получено от МКУ «Управление Архитектуры и градостроительных разрешений исполнительного комитета муниципального образования г. Казани» уведомление о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве индивидуального жилого дома или садового дома параметрам объекта, поскольку земельный участок расположен в границах красных линий на территории общего пользования, где размещение объектов капитального строительства не предусмотрено. Также указано, что земельный участок расположен в границах 3 подзоны (поверхность взлета с ВПП 29) зоны с особыми условиями использования территории Приаэродромная территория: Аэродром экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское). Абсолютная высота объекта не соответствует установленному ограничению, имеющемуся на участке.

Согласно ответу на запрос суда МКУ «Управление архитектуры и градостроительства исполнительного комитета муниципального образования г. Казани» от 7 июля 2022 года земельный участок с кадастровым номером <номер изъят> расположен в проектных красных линиях на территории общего пользования.

Оспаривая указанную сделку, истица ссылалась на ее совершение под влиянием обмана и заблуждения, имеющего существенное значение, поскольку ей было отказано в выдаче разрешения на строительство, в виду несоответствия параметров земельного участка, предельным параметрам разрешенного строительства объекта капитального строительства, а именно из-за расположения земельного участка в границах зоны с особыми условиями использования территории Приаэродромная территория: Аэродром экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское) (на осн. Приказа Минпромторга Российской Федерации от 24 июня 2021 года № 2293 «Об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское).

Суд приходит к выводу об удовлетворении исковых требований, поскольку при заключении сделки В.Ф. Салихзянова была введена в заблуждение в отношении качества предмета договора, возможности его использования по назначению для строительства жилого дома. Умолчание ответчика о нахождении участка в границах зоны с особыми условиями использования территории и в проектных красных линиях, повлекло принятие истицей ошибочного решения о приобретении земельного участка для строительства жилого (садового) дома, в результате чего она лишилась того, на что рассчитывала при заключении договора.

При этом Талыбов Гусейн Неймат оглы как продавец земельного участка при условии добросовестного поведения, которое требовалась от него по условиям оборота, должен был довести до покупателя соответствующую информацию об имеющихся ограничениях в пользовании земельным участком, однако этого не сделала.

На основании вышеизложенного договор купли-продажи земельного участка от 26 января 2022 года, заключенный между Салихзяновой В.Ф. и Талыбовым Г.Н., подлежит признанию недействительным с применением последствий недействительности сделки путем взыскания с Талыбова Г.Н. в пользу Салихзяновой В.Ф. денежных средств в сумме 1 350 000 (один миллион триста пятьдесят тысяч) рублей.

Настоящее решение является основанием для аннулирования записи о праве собственности В.Ф. Салихзяновой на земельный участок с кадастровым номером <номер изъят> и восстановить в Едином государственном реестре прав на земельный участок с кадастровым номером <номер изъят>, расположенных по адресу: <адрес изъят> за Талыбовым Г.Н., при предоставлении в регистрирующий орган соответствующей расписки, о получении В.Ф. Салихзяновой от Г.Н.о. Талыбова денежной суммы в размере 1 350 000 (один миллион триста пятьдесят тысяч) рублей.

Частью 1 статьи 88 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрено, что судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

В силу статьи 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 данного Кодекса. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в данной статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

Учитывая, что исковые требования удовлетворены судом в полном объеме, понесенные истцом расходы по оплате государственной пошлины, подлежат возмещению за счет ответчика, с ответчика Талыбова Гусейн Неймат оглы в пользу Салихзяновой Венеры Фауисовны в счет возмещения расходов по оплате государственной пошлины подлежит взысканию 6680 рублей.

Руководствуясь статьями 194, 198, 199, 235 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

р е ш и л:

исковые требования Салихзяновой В.Ф., <дата изъята> года рождения, место рождения <данные изъята>, <данные изъята> к Талыбову Г.Н., <дата изъята> года рождения, место рождения <данные изъята> о признании договора купли-продажи земельного участка и применении последствий недействительности сделки, удовлетворить.

Признать договор купли-продажи земельного участка от 26 января 2022 года, заключенный между Салихзяновой В.Ф. и Талыбовым Г.Н., недействительным.

Применить последствия недействительности сделки путем взыскания с Талыбова Г.Н. в пользу Салихзяновой В.Ф. денежных средств в сумме 1 350 000 (один миллион триста пятьдесят тысяч) рублей.

Настоящее решение является основанием для аннулирования записи о праве собственности В.Ф. Салихзяновой на земельный участок с кадастровым номером <номер изъят> и восстановить в Едином государственном реестре прав на земельный участок с кадастровым номером <номер изъят>, расположенных по адресу: <адрес изъят> за Талыбовым Г.Н., при предоставлении в регистрирующий орган соответствующей расписки, о получении В.Ф. Салихзяновой от Г.Н.о. Талыбова денежной суммы в размере 1 350 000 (один миллион триста пятьдесят тысяч) рублей.

Взыскать с Талыбову Г.Н. в пользу Салихзяновой В.Ф. в счет возмещения расходов по оплате государственной пошлины 6680 (шесть тысяч шестьсот восемьдесят) рублей.

Ответчик вправе подать в Советский районный суд г. Казани заявление об отмене заочного решения в течение в течение семи дней со дня вручения ему копии этого решения.

Ответчиком заочное решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в Верховный Суд Республики Татарстан через Советский районный суд г. Казани в течение одного месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении заявления об отмене этого решения суда.

Иными лицами, участвующими в деле, а также лицами, которые не были привлечены к участию в деле и вопрос о правах и об обязанностях которых был разрешен судом, заочное решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в Верховный Суд Республики Татарстан через Советский районный суд г. Казани в течение одного месяца по истечении срока подачи ответчиком заявления об отмене этого решения суда, а в случае, если такое заявление подано, - в течение одного месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении этого заявления.

Судья Советского районного суда города Казани /подпись/ А.Ф. Гильмутдинова

Копия верна.

Судья А.Ф. Гильмутдинова

Мотивированное заочное решение составлено 16 августа 2022 года.

Судья А.Ф. Гильмутдинова