

ДЕЛО № 2-2782/2022

УИД 72RS0021-01-2021-003495-70

Р Е Ш Е Н И Е

Именем Российской Федерации

г.Тюмень

22 августа 2022 года

№ 2-2782/2022

Тюменский районный суд Тюменской области

в составе:

председательствующего судьи Хромовой С.А.,

при секретаре Яковлевой Д.И.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ФИО1 к ФИО2 о расторжении договора купли-продажи, взыскании денежных средств,

УСТАНОВИЛ:

ФИО1 обратился в суд с указанным иском к ФИО2, мотивируя тем, что ДД.ММ.ГГГГ между истцом (покупатель) и ответчиком (продавец) заключен договор купли – продажи земельного участка, расположенного по адресу: <адрес>, <адрес>, уч. №. Обязательства истцом были исполнены в полном объеме, денежные средства за участок были переданы ответчику в размере 350 000 рублей, зарегистрировано право собственности. В апреле 2021 года, когда начал таять снег, истцом были установлены существенные недостатки земельного участка, которые не могли быть выявлены в период заключения договора купли – продажи; земельный участок подтапливает талыми и грунтовыми водами, малая глубина залегания грунтовых вод нарушает нормальные условия эксплуатации земельного участка в части ведения личного подсобного хозяйства, эксплуатации и возведения строений и сооружений на нем, поскольку оказывает пагубное влияние на конструкции фундаментов, полов, оказывает негативное влияние на урожайность почв. В отношении земельного участка составлен акт полевого контроля, согласно которому эксплуатация спорного земельного участка невозможна в связи с затоплением всей территории участка. Претензию истца о расторжении договора ответчик оставил без ответа. Истец просит расторгнуть договор купли – продажи от ДД.ММ.ГГГГ заключенный между истцом и ответчиком, взыскать с ответчика 350 000 рублей, а также расходы по оплате государственной пошлины в размере 6 700 рублей.

ДД.ММ.ГГГГ к участию в деле в качестве третьего лица привлечен ИП ФИО6.

Истец ФИО1 в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного заседания извещен, о причинах неявки не известил.

Представитель истца ФИО4, действующая на основании доверенности от ДД.ММ.ГГГГ, в судебном заседании требования поддержала по изложенным в иске основаниям.

Ответчик ФИО2 в судебном заседании возражал против удовлетворения иска, считает, что участок пригоден для строительства; не заболочен. Продажа земельного участка осуществлялась через агентство недвижимости; при продаже участка у истца вопросов по его качеству не возникало. Просит в иске отказать.

Третье лицо ИП ФИО6 в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного заседания извещен, о причинах неявки не известил.

Выслушав представителя истца, ответчика, исследовав материалы дела, суд приходит к выводу об удовлетворении иска по следующим основаниям.

Судом установлено, что ДД.ММ.ГГГГ между ФИО2 и ФИО1 был заключен договор купли – продажи земельного участка, расположенного по адресу: <адрес>, <адрес>, уч. № кадастровый № общей площадью 1383 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилого дома и хозяйственно – бытовых строений, стоимостью 350 000 рублей. Согласно выписке из ЕГРН право собственности ФИО1 зарегистрировано ДД.ММ.ГГГГ.

ДД.ММ.ГГГГ Администрацией Тюменского муниципального района в адрес ФИО1 направлен ответ на обращение, из которого следует, что при производстве строительно-монтажных работ было выявлено, что часть земельных участков по <адрес> (в том числе земельный участок с кадастровым номером №) подтоплены водой озеро Тюлькинское, выполнить строительство дорог по указанным улицам не представляется возможным (л.д.131).

Согласно акту полевого контроля от ДД.ММ.ГГГГ ООО «Терра Плюс», произведена геодезическая съемка (полевой контроль) в пределах земельного участка, расположенного в <адрес>. <адрес>, участок № кадастровый № с целью уточнения подтопления территории данного земельного участка талыми и грунтовыми водами. В пределах земельного участка вся поверхность занята кочкарником, что приводит к выводу, что территории заболочена. На территории земельного участка располагается лес, состоящий в основном из березы, много угнетенных деревьев. На момент произведения геодезической съемки на территории земельного участка видно, что земельный участок затоплен талыми водами, повсеместно стоит вода. Установить на местности границы данного земельного участка не представляется возможным, так как вся территория затоплена. Можно сделать вывод, что территория затапливается талыми водами, а также грунтовые воды располагаются близко к поверхности земли, о чем говорит наличие кочек, как при заболачивании территории, в связи с близким расположением к данным земельным участкам озера Тюлькино. Озеро Тюлькино располагается от земельных участков на расстоянии менее 200м. Вокруг озера территория частично заболочена, что приводит к повышению уровня грунтовых вод, особенно в период таяния снега. Кроме того, на повышение уровня грунтовых вод влияет отсыпка грунтом смежных земельных участков. В результате происходит подтопление участков талыми водами. Смежные земельные участки отсыпаны и уровень поверхности земли у этих участков поднят не более чем на 1 м. Эксплуатация земельного участка с кадастровым номером № <адрес> участок № невозможна в связи с затоплением всей территории участка. Малая глубина залегания грунтовых вод нарушает нормальные условия эксплуатации земельного участка в части ведения личного подсобного хозяйства, эксплуатации земельного участка в части ведения личного подсобного хозяйства, эксплуатации и возведения строений и сооружений на нем, поскольку оказывает пагубное влияние на конструкции фундаментов, полов, оказывает негативное влияние на урожайность почв (о.л.64-73).

Согласно градостроительному плану земельного участка, расположенного по адресу: <адрес>, <адрес>, уч. № кадастровый № площадь земельного участка 1383 кв.м., объекты капитального строительства на участке отсутствуют, земельный участок располагается в зоне Ж1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами. Установлен градостроительный регламент.

ДД.ММ.ГГГГ истцом в адрес ответчика была направлена претензия (требование) о расторжении договора и возврате уплаченных денежных средств. Ответа на претензию от ответчика не последовало, денежные средства истцу не возвращены.

Из представленного истцом экспертного заключения № от ДД.ММ.ГГГГ следует, что земельный участок с кадастровым номером № не пригоден для капитального строительства и ведения садоводства ввиду заболоченности поверхности. В рамках приведения состояния земельного участка в состояние пригодное к дальнейшему строительству и садоводству необходимо выполнить отсыпку участка ориентировочной мощностью слоя 1м. Стоимость производства работ по отсыпке участка составляет 568 000 рублей. Выявленные недостатки являются существенными, т.к. не могут быть устранены без несоразмерных расходов и затрат времени (л.д.142-174).

В силу пп. 1 п. 2 ст. 450 ГК Российской Федерации по требованию одной из сторон договор может быть расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной.

При этом 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 (абз. 2 п. 2 ст. 450 ГК Российской Федерации).

Согласно пункту 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).

Из положений пункта 2 статьи 475 Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что право отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы возникает при доказанности того, что продавцом существенно нарушены требования к качеству товара (покупателем обнаружены неустраняемые недостатки, недостатки, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков).

В силу п. 1 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.

В соответствии со ст. 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Истцом представлены доказательства, подтверждающие невозможность использовать спорный земельный участок по назначению; ответчиком доводы истца не опровергнуты, каких-либо доказательств, подтверждающих возможность использования земельного участка по назначению, не представлено.

Учитывая, что спорный земельный участок заболочен, затапливается талыми и грунтовыми водами, что ведет к невозможности его использования по назначению без несоразмерных расходов, суд приходит к выводу, что истцу продан товар ненадлежащего качества, что

является основанием для расторжения договора купли-продажи и возврата денежных средств.

В соответствии с п. 1 ст. 15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, пропорционально удовлетворенным исковым требованиям /ст. 98 ГПК РФ/.

Истцом при подаче иска оплачена государственная пошлина в размере 6 700 рублей, что подтверждено чек – ордером от ДД.ММ.ГГГГ, поскольку суд пришел к выводу об удовлетворении исковых требований в полном объеме, уплаченная истцом государственная пошлина подлежит взыскания с ответчика в полном объеме.

Руководствуясь ст.194-199, 56, 98 ГПК РФ, ст. 450, 469, 475, 476 ГК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования удовлетворить.

Расторгнуть договор купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, заключенный между ФИО2 и ФИО1 в отношении земельного участка с кадастровым номером №, расположенного по адресу: <адрес> №.

Взыскать с ФИО2 (паспорт гражданина РФ №) в пользу ФИО1 (паспорт гражданина РФ №) оплаченные по договору купли-продажи денежные средства в размере 350000 рублей, расходы по госпошлине в сумме 6700 рублей, всего взыскать: 356700 рублей.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Тюменский областной суд через Тюменский районный суд в течение 1 месяца со дня вынесения мотивированного решения.

Судья (подпись)

Хромова С.А.

Мотивированное решение изготовлено судом 05.09.2022

Подлинник решения хранится в гражданском деле № 2-2782/2022 в Тюменском районном суде Тюменской области.

Решение не вступило в законную силу.

Копия верна.

Судья

Хромова С.А.

