

Дело №2-555/20

РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

10 августа 2020 года

гор.Туапсе

Туапсинский районный суд Краснодарского края в составе:  
Председательствующего Рябцевой А.И.  
При секретаре помощнике судьи Романовой Э.Г.

Рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Лариной Татьяны Николаевны к Костакову Сергею Владимировичу, третьи лица: Администрация МО Туапсинский район, филиал ПАО «Кубаньэнерго» Сочинские электрические сети, о расторжении договора купли продажи, прекращении права собственности на земельный участок, взыскание средств, суд

УСТАНОВИЛ :

Ларина Т.Н. обратилась в суд с иском о расторжении договора купли продажи от 28 сентября 2018 года земельного участка с кадастровым номером 23:33:0606023:170 площадью 4575 квм, по адресу : Краснодарский край, Туапсинский район пгт.Джубга пер.Зеленый, 3»Д», заключенный между Лариной Т.Н. (покупателем) и Костаковым С.В. ( продавцом), прекращении права собственности на земельный участок за ней, взыскание денежных средств уплаченных ею при заключении договора купли продажи, и взыскании убытков.

Исковые требования мотивированы тем, что 28 сентября 2018 года между Лариной Т.Н. и Ответчиком Костаковым С.В., заключен договор купли-продажи земельного участка площадью 4575 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования:строительство и эксплуатация пятидесяти квартирного жилого дома, расположенного по адресу: Краснодарский край. Туапсинский район, пгт. Джубга, пер. Зеленый, 3 «Д», кадастровый номер: 23:33:0606023:170. Согласно п. 1.3 договора продавец гарантирует, что до заключения настоящего Договора объект, указанный в п. 1.1. настоящего Договора, никому другому не продан, не заложен, в споре, под арестом и запрещением не состоит и свободен от любых прав и притязаний третьих лиц, о которых в момент заключения договора Продавец знал или должен был знать. Вместе с тем согласно выписке из ЕГРН Постановлением администрации муниципального образования Туапсинский район Краснодарского края №2955 от 15.12.2011 г. в пользу гр.Бойко Валентины Павловны установлен частный сервитут площадью 30 кв.м, о чем в ЕГРН была внесена запись № 23-23-13/062/2012-305 от 30 июля 2012 года. Кроме того, согласно п. 1.4 договора Истец и Ответчик согласовывали, что по территории земельного участка (Объекта) проходит силовой кабель (перенос

которого возлагается на Продавца за его счет и в разумные сроки), площадь земельного участка в размере 1.5 сотки незаконно занята и огорожена третьим лицом (устранение данных нарушений возлагается на Продавца за его счет в разумные сроки), что все иные ограничения и обременения Объекта о которых Покупатель не знал и не мог знать в момент заключения настоящего договора должны быть устранены за счет Продавца. Вместе с тем Ответчик умолчал, что на территории земельного участка не только проходит силовой кабель, но объект обременен публичными правами и интересами, в т.ч. сервитутом, который Ответчик указал в договоре как незаконный. Согласно ответа от 25 марта 2020 г. филиала ПАО «Кубаньэнерго» на территории земельного участка расположена кабельная линия электропередач напряжением 10 кВ КЛ-10 Н199-Н226 принадлежащая филиалу ПАО «Кубаньэнерго» Сочинские электрические сети (далее - Филиал), и обслуживаемая персоналом Филиала. Указанная линия имеет охранную зону, оформленную в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (далее - Постановление). Учетный номер зоны с особыми условиями использования территории 23.33.2.555. При этом, вышеуказанным Постановлением установлены обременения на использование земельных участков в границах таких зон, среди которых: запрет на проведение земляных работ, строительство капитальных зданий и сооружений, складирование горючих и легковоспламеняющихся веществ, разведение костров и др. Кроме того, из ответа Администрации МО Туапсинского района Краснодарского края от 11 апреля 2020 г. следует, что согласно генеральному плану Джубгского городского поселения Туапсинского района Краснодарского края земельный участок находится в функциональной зоне застройки среднеэтажными жилыми домами, частично в границах зоны возможного подтопления, на территории, подверженной риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, частично в санитарно-защитной зоне от канализационных очистных сооружений, что земельный участок частично расположен в границах зоны затопления при наводнении в октябре 2010 года. Данные ограничения землепользования и обременения Ответчиком не были оговорены при заключении договора купли-продажи. Земельный участок не огражден защитными инженерными сооружениями от подтопления в соответствии с требованиями ГОСТ и СП 104.13330.2016 Инженерная защита территории от затопления и подтопления. Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85, что может повлечь для истца в будущем существенные расходы на их возведение ввиду риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и нахождения участка в санитарно-защитной зоне от канализационных очистных сооружений. 15 февраля 2019 г. Истцом в адрес Ответчика была направлена досудебная претензия с отказом от исполнения договора и требованием вернуть уплаченные по договору 10 300 000.00 рублей в связи с

неисполнением п. 1.4 договора. Согласно данным сайта Почты России претензия истца отправление № 42003485133559 и прилагаемого уведомления, претензия была получена 19 марта 2019 г. Решением Вахитовского районного суда г. Казани от 10.06.2019г. по делу № 2-4009/2019 с Истца Лариной Т.Н. в пользу Ответчика взыскана задолженность по договору купли-продажи и процентов, несмотря на то, что недостатки товара не были устранены в разумный срок. Определением Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 05.02.2020г. по делу № 88-23/2020 оставлено в силе Решение Вахитовского районного суда г. Казани от 10.06.2019г. по делу № 2-4009/2019. С момента заключения договора прошло 19 месяцев. Однако оговоренные в договоре и выявленные покупателем после заключения договора недостатки продавцом не были устранены в разумный срок, частный сервитут не отменен, кабельная линия электропередач напряжением 10 кВ КЛ-10 Н199-Н226 принадлежащая филиалу ПАО «Кубаньэнерго» Сочинские электрические сети и охранный зона электросетей не была перенесена, инженерная система защиты участка от подтопления продавцом не создана, несмотря на то, что данные обременения и ограничения Ответчику были известны, однако были от покупателя скрыты (умолчание). Указанные обременения (охранная зона электросетей) не были зарегистрированы в ЕГРН, соответственно истец не могла о них знать на момент заключения договора, поскольку предполагала, что силовой кабель по участку проложен незаконно.

В соответствии со ст.309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями. Согласно п.2 ст.314 ГК РФ В случаях, когда обязательство не предусматривает срок его исполнения и не содержит условия, позволяющие определить этот срок, а равно и в случаях, когда срок исполнения обязательства определен моментом востребования, обязательство должно быть исполнено в течение семи дней со дня предъявления кредитором требования о его исполнении, если обязанность исполнения в другой срок не предусмотрена законом, иными правовыми актами, условиями обязательства или не вытекает из обычаев либо существа обязательства. При непредъявлении кредитором в разумный срок требования об исполнении такого обязательства должник вправе потребовать от кредитора принять исполнение, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами, условиями обязательства или не вытекает из обычаев либо существа обязательства. 24 апреля 2020 года Истец повторно направила в адрес Ответчика досудебную претензию, содержащую требование устранить недостатки товара: обеспечить отмену частного сервитута установленного Постановлением администрации муниципального образования Туапсинский район Краснодарского края №2955 от 15.12.2011 г. в пользу гр.Бойко Валентины Павловны за пределы земельного участка с кадастровым номером № 23:33:0606023:170; обеспечить перенос кабельная

линии электропередач напряжением 10 кВ КЛ-10 Н199-Н226 принадлежащая филиалу ПАО «Кубаньэнерго» Сочинские электрические сети и охранных зон за пределы земельного участка с кадастровым номером №23:33:0606023:170; обеспечить земельный участок с кадастровым номером № 23:33:0606023:170 инженерными системами защиты от подтопления в соответствии с установленными регламентами СП 104.13330.2016 Инженерная защита территории от затопления и подтопления. Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85 ; либо расторгнуть договор и вернуть уплаченные по договору средства и возместить убытки. Согласно данным Почты России РПО 423812 42094924 претензия

была доставлена в адрес Ответчика 25 апреля 2020г., однако ответчик ее игнорирует, равно как и ранее направленную 15 февраля 2019г. претензию, в которой указанные недостатки указывались. В силу ст.469 ГК РФ 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. Если законом или в установленном им порядке предусмотрены обязательные требования к качеству продаваемого товара, то продавец, осуществляющий предпринимательскую деятельность, обязан передать покупателю товар, соответствующий этим обязательным требованиям. Указанные требования Ответчиком не были выполнены, поскольку проданный земельный участок имел не только обременения в виде частного сервитута и охраняемого законом право и охранные зоны филиала ПАО «Кубаньэнерго», но и находится в зоне подтопления, что препятствует возведению 50ти квартирного жилого дома без существенных вложений. О данных обстоятельствах Истец не знала при заключении договора и Ответчик до нее доводил. Все вышеуказанное является основанием для расторжения договора. Истец понесла убытки, связанные с созданием проекта жилой застройки и создания ограждения земельного участка, так как имела намерение возводить жилые постройки для последующей продажи. Истец полагает, что с Ответчика подлежат взысканию убытки понесенные ей для ограждения земельного участка в размере 700 000,00 рублей,

В судебном заседании представитель истицы, действующий на основании доверенности Мазитов Т.Ф., исковые требования поддержал по тем же основаниям, просил их удовлетворить пояснив при этом, что , в обосновании своих доводов пояснил, что Ларина Т.Н. лишена возможности использовать земельный участок по целевому назначению, так как она рассчитывала при заключении договора купли продажи. Согласно условий договора купли продажи, а также дополнительного соглашения к договору продавец взял на себя обязательства по устранению всех выявленных недостатков, за свой счет, но на протяжении длительного времени их не устраняет. Наличие письменной претензии о том, что Ларина Т.Н. устранила сама все недостатки, не свидетельствует о том, что выявленные недостатки действительно были устранены. Ими представлено заключение специалиста,

подтверждающего, что в настоящее время все осталось без изменений. А прбетензия является одной из способов защиты, которая была озвучена предыдущим представителем Лариной в судебном заседании. Доводы Костакова о том, что он готов возместить все убытки остаются без реального исполнения, за три с половиной года, он мог бы уже реально что-то предпринять. Основной причиной для расторжения договора является то, что Ларина Т.Н. не может использовать земельный участок по целевому назначению. Сервитут проходит через весь земельный участок и в самой широкой его части. О том, что земельный участок отнесен к зоне затопления Ларина узнала после регистрации договора купли продажи, в декабре 2018 года. Сразу не обращалась с иском о расторжении так как продавец заверил, что устранил все нарушения за свой счет и в разумное время.

Представитель ответчика Костакова С.В., действующий на основании доверенности Ялилов А.Д., участвующий в судебном заседании посредством видеоконфернц-связи, исковые требования не признал, в обосновании своих доводов пояснил, что Костакову Сергею Владимировичу на праве собственности принадлежал земельный участок с кадастровым номером 23:33:0606023:170, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Туапсинский район, пгт. Джугба, пер. Зеленый, 3 «д». По договору купли-продажи земельного участка от 26 января 2017 года объект изначально был продан Хрявину. Фактически Хрявин и Ларина выступают в этих правоотношениях как одна сторона сделки, имеют общий экономический интерес. Между тем, Хрявин Андрей Владимирович в установленный договором срок оплаты произвести не смог. Он хотел реализовать на участке инвестиционный проект, но не располагал необходимой свободной денежной суммой, и у него появились какие-то проблемы. Исковые требования являются необоснованными, поскольку не согласуются с фактическими обстоятельствами дела, основаны на неверном толковании норм материального права. Между сторонами были заключены дополнительные соглашения к договору купли-продажи недвижимости от 28 сентября 2018 год второе соглашение от октября 2018 года об устранении препятствий пользования земельным участком по договору купли-продажи недвижимости от 28 сентября 2018 года. Ларина Т.Н. приобретала участок с существующими недостатками, о которых была осведомлена, в связи с чем участок был продан с многократным дисконтом. Как следует из выписки ЕГРН от 21 апреля 2020 года кадастровая стоимость спорного земельного участка составляет 54 052 664 (Пятьдесят четыре миллиона пятьдесят две тысячи шестьсот шестьдесят четыре) рубля 55 копеек. В то время этот же участок был продан Истцу за 18 000 000 (Восемнадцать миллионов) рублей, т.е. в 3 раза дешевле его стоимости, при этом с комфортной рассрочкой платежа. Кроме того, по договоренности между сторонами Ответчик вызвался компенсировать расходы покупателя на дальнейшее улучшение земельного участка. При таких обстоятельствах, с учетом экономического интереса сторон сделки на момент ее совершения данный иск является злоупотреблением правом. Задержки и сложности реализации

инвестиционного проекта являются предпринимательским риском Истца и не могут возложены на Ответчика. При заключении договора было два варианта: продавец устраняет все недостатки, либо устраняет покупатель но за счет продавца. Если посмотреть переписку между сторонами, то будет понятно, что речь идет только об устранении недостатков. Но ответчик, не являлась собственником участка не может устранить никакие недостатки, а учитывая взаимоотношения сторон речи не может быть о действиях по доверенности. Ларина направила претензию, в которой указывает, что она устранила все недостатки и просит выплатить 1 700 000 рублей. Ларина уже более трех лет пользуется участком, и не понятна её противоречивая позиция. То она просила выплатить ей 1700 000 рублей, а настоящим иском просит расторгнуть договор. Костаков готов оплатить экономически обоснованные расходы на устранение всех недостатков. При этом существенных нарушений договора не имеется, Так, сторонами при заключении договора были оговорены все недостатки. В момент совершения сделки сервитут в пользу Бойко, был зарегистрирован и был указан в данных ЕГРН. Таким образом, Истец был осведомлен о данном обременении и у Ответчика отсутствует обязанность в какой-либо форме участвовать в отмене указанного сервитута. Согласно п. 3 соглашения об устранении препятствий пользования земельным участком по договору купли-продажи недвижимости от 28 сентября 2018 года стороны согласовали, что объект получил статус «земли подтопления», а также что территория земельного участка занята мусором и зелеными насаждениями (кустарники, деревья), ввиду чего указанные в п. 2 и 3 настоящего соглашения препятствия к нормальному использованию объекта должны быть устранены за счет продавца. По территории земельного участка (объекта) проходит силовой кабель (перенос которого возлагается на продавца за его счет и в разумные сроки). Истец утверждает, что Ответчик обязан был лично устранять данные недостатки и допустил существенное нарушение договора. Данный довод является несостоятельным. Между сторонами было заключено соглашение об устранении препятствий пользования земельным участком по договору купли-продажи недвижимости от 28 сентября 2018 года, в котором они определили перечень недостатков земельного участка. В соответствии с п. 5 указанного соглашения в случае устранения покупателем указанных в настоящем соглашении препятствий к нормальному использованию объекта продавец обязуется возместить покупателю все понесенные на данные мероприятия расходы. Примерная оценочная стоимость устранения нарушений определяется сторонами в размере 1 700 000 (Один миллион семьсот тысяч) рублей. Таким образом, Истец подтвердил отсутствие препятствий пользованию земельным участком. Во-вторых, Истец тем самым осуществил выбор конкретного обязательства в виде возмещения понесенных расходов. В рамках дела N 33-15363/2019 в заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Татарстан от 23 сентября 2019 года Истец подтвердил, что все недостатки были ею устранены, о чем имеется аудиозапись судебного заседания. При этом,

исходя из последующего поведения сторон следует, что общая воля сторон предполагала, что данные действия совершает покупатель, а продавец обязан впоследствии возместить соответствующие расходы, и существующий спор между продавцом и покупателем, по существу, сводится лишь к разногласию по сумме расходов, покупатель требует 4-5 млн. рублей, а продавец убежден, что данная сумма завышена. При этом продавец не отказывался и не отказывается от своей обязанности по возмещению расходов, неоднократно запрашивал оправдательные документы, готов возместить все экономически обоснованные и документально подтвержденные расходы, но не готов безоговорочно оплачивать неразумные и ничем не подтвержденные расходы. Просит в удовлетворении иском отказать, полагая, что обращения истца с иском основано на злоупотреблении своим правом.

Суд, выслушав стороны, исследовав письменные материалы приходит к выводу об удовлетворении заявленных требований, по следующим основаниям:

Согласно пункту 1 статьи 549 ГК РФ, по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

В силу п.1 ст.551 ГК РФ право собственности возникает с момента государственной регистрации недвижимого имущества.

Согласно положениям статьи 450 ГК РФ, по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только: 1) при существенном нарушении договора другой стороной; 2) в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, 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.

Согласно пункту 2 статьи 451 ГК РФ, если стороны не достигли соглашения о приведении договора в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами или о его расторжении, договор может быть расторгнут.

Судом установлено, что 28 сентября 2018 года между Костаковым С.В., от имени которого по доверенности действовал Аракелян А.А. и Лариной Т.Н. заключен договор купли-продажи земельного участка площадью 4575 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: строительство и эксплуатация пятидесяти квартирного жилого дома, расположенного по адресу: Краснодарский край. Туапсинский район, пгт. Джубга, пер. Зеленый, 3 «Д», кадастровый номер: 23:33:0606023:170. Согласно п. 1.3 договора продавец гарантирует, что до заключения настоящего Договора объект, указанный в п. 1.1. настоящего Договора, никому другому не продан, не заложен, в споре, под арестом и запрещением не состоит и свободен от любых прав и притязаний третьих лиц, о которых в момент заключения договора Продавец знал или должен

был знать. Согласно Акта приема передачи от этой же даты Ларина Т.Н. приняла земельный участок, с указанными в договоре купли продажи характеристиками, а продавец получил денежные средства в сумме 10 300 000 руб. до подписания договора наличными денежными средствами, сумму в размере 7 700 000 рублей, Ларина Т.Н. обязуется выплатить продавцу не позднее 28.02.2019 года. Право собственности за Лариной Т.Н. на земельный участок зарегистрировано в ЕГРН 22.10.2018 г.

28.09.2018 г. между сторонами заключено дополнительное соглашение, изменено содержание п.1.3 договора, в соответствии с которым продавец гарантирует, что до заключения настоящего Договора объект, указанный в п. 1.1. настоящего Договора, никому другому не продан, не заложен, в споре, под арестом и запрещением не состоит и свободен от любых прав и притязаний третьих лиц, за исключением сервитута Бойко В.М. с пределами и границами которого Покупатель ознакомлен, о которых в момент заключения договора Продавец знал или должен был знать.

Согласно п.1.4 договора Продавец и Покупатель согласовали следующие обстоятельства: по территории земельного участка (Объекта) проходит силовой кабель (перенос которого возлагается на Продавца за его счет и в разумные сроки), площадь земельного участка в размере 1.5 сотки незаконно занята и огорожена третьим лицом (устранение данных нарушений возлагается на Продавца за его счет в разумные сроки), что все иные ограничения и обременения Объекта о которых Покупатель не знал и не мог знать в момент заключения настоящего договора должны быть устранены за счет Продавца.

В последующем, в 2018 году, между сторонами заключено соглашение об устранении препятствий в пользовании земельным участком по договору купли продажи недвижимости, в соответствии с которым, а именно п.3 оговорено, что помимо изложенного, стороны согласовывают, что объект получил статус «земли подтопления», а также что территория земельного участка занята мусором и зелеными насаждениями, в виду чего, указанные препятствия к нормальному использованию объекта должны быть устранены за счет продавца.

Кроме того, сторонами оговорены последствия не устранения продавцом нарушений. Так, п.4 соглашения предусматривает, что в случае не устранения указанных в соглашении препятствий, срок оплаты оставшейся суммы будет сдвигаться на срок устранения препятствий. Пунктом 5 соглашения предусмотрено, что в случае устранения препятствий Покупателем продавец обязуется возместить все понесенные покупателем расходы.

Дополнительное соглашение к договору купли продажи, соглашение об устранении препятствий подписаны сторонами, условия которых сторонами не оспариваются.

Из представленных материалов следует, что согласно выписке из ЕГРН, земельный участок по адресу: Краснодарский край. Туапсинский район, пгт. Джубга, пер. Зеленый, 3 «Д», кадастровый номер:



23:33:0606023:170 имеет обременение – бессрочный сервитут, в пользу Бойко В.П. Из выписки ИСОГД следует, что спорный участок согласно ПЗЗ Джубгского городского поселения Туапсинского района Краснодарского края расположен в территориальной зоне жилой малоэтажной застройки (ЖМ) частично в территориальной зоне жилой застройки средней этажности. (ЖС).

Согласно генеральному плану Джубгского городского поселения земельный участок находится частично в зоне возможного подтопления, на территории подверженной риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, частично в санитарно-защитной зоне от канализационных очистных сооружений. Также земельный участок частично расположен в границах зоны затопления.

Согласно представленного заключения №017/2019 от 04 августа 2020 года использование земельного участка невозможно по назначению в соответствии с видом его разрешенного использования, то есть для строительства и эксплуатации пятидесяти-квартирного жилого дома, без проведения собственником водного объекта специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления, а также демонтажа сооружения забора, принадлежащего правообладателю земельного участка с кадастровым номером 23:33:0606023:852, и переноса зоны с особыми условиями пользования территории –охранной зоны инженерных коммуникаций.

Согласно ответа от 25 марта 2020 г. филиала ПАО «Кубаньэнерго» на территории земельного участка расположена кабельная линия электропередач напряжением 10 кВ КЛ-10 Н199-Н226 принадлежащая филиалу ПАО «Кубаньэнерго» Сочинские электрические сети (далее - Филиал), и обслуживаемая персоналом Филиала.

Указанная линия имеет охранную зону, оформленную в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (далее - Постановление). Учетный номер зоны с особыми условиями использования территории 23.33.2.555.

При этом, вышеуказанным Постановлением установлены обременения на использование земельных участков в границах таких зон, среди которых: запрет на проведение земляных работ, строительство капитальных зданий и сооружений, складирование горючих и легковоспламеняющихся веществ, разведение костров и др.

В соответствии со ст.309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Согласно п.2 ст.314 ГК РФ В случаях, когда обязательство не предусматривает срок его исполнения и не содержит условия, позволяющие

определить этот срок, а равно и в случаях, когда срок исполнения обязательства определен моментом востребования, обязательство должно быть исполнено в течение семи дней со дня предъявления кредитором требования о его исполнении, если обязанность исполнения в другой срок не предусмотрена законом, иными правовыми актами, условиями обязательства или не вытекает из обычаев либо существа обязательства. При непредъявлении кредитором в разумный срок требования об исполнении такого обязательства должник вправе потребовать от кредитора принять исполнение, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами, условиями обязательства или не вытекает из обычаев либо существа обязательства.

24 апреля 2020 года Истец повторно направила в адрес Ответчика досудебную претензию, содержащую требование устранить недостатки товара: обеспечить отмену частного сервитута установленного Постановлением администрации муниципального образования Туапсинский район Краснодарского края №2955 от 15.12.2011 г. в пользу гр.Бойко Валентины Павловны за пределы земельного участка с кадастровым номером № 23:33:0606023:170; обеспечить перенос кабельная линии электропередач напряжением 10 кВ КЛ-10 Н199-Н226 принадлежащая филиалу ПАО «Кубаньэнерго» Сочинские электрические сети и охранных зон за пределы земельного участка с кадастровым номером №23:33:0606023:170, обеспечить земельный участок с кадастровым номером № 23:33:0606023:170 инженерными системами защиты от подтопления в соответствии с установленными регламентами СП 104.13330.2016 Инженерная защита территории от затопления и подтопления. Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85, либо расторгнуть договор и вернуть уплаченные по договору средства и возместить убытки.

В силу ст.469 ГК РФ 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.

Таким образом, в судебном заседании установлено, что оговоренные сторонами препятствия в использовании земельного участка по целевому назначению, с момента заключения договора купли-продажи и дополнительных соглашений, не устранены. То есть, обязательства, указанные как условия договора, взятые на себя продавцом не исполнены, что является препятствиями в использование Лариной Т.Н. земельного участка по целевому назначению.

Доводы представителя ответчика о том, что препятствия были оговорены сторонами, Лариной Т.Н. было о них известно, условия договора не содержат четких формулировок об обязанности продавца устранять оговоренные ими препятствия, в связи с чем не имеется нарушений условий договора со стороны ответчика, суд считает являются необоснованными.

Пунктом 1 статьи 556 ГК РФ установлено, что передача недвижимости

продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Согласно указанной правовой норме, назначение передаточного акта как документа, подписываемого сторонами при заключении договора купли-продажи недвижимого имущества, заключается в фиксации факта исполнения сторонами соответствующего договора купли-продажи, а именно в передаче объекта продавцом и принятии его покупателем.

При этом в силу п. 2 указанной статьи принятие покупателем недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости, в том числе в случае, когда такое несоответствие оговорено в документе о передаче недвижимости, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора.

Напротив суд считает, что указанные нарушения заключенного договора, делают невозможным использование земельного участка по назначению. Истцом предлагалось ответчику, путем направления досудебной претензии устранить все имеющиеся препятствия, однако ответчиком каких-либо мер для устранения не принималось и не принимается. Доводы о том, что истицей направлялась также претензия о компенсации в размере 1 700 000 рублей за устраненные препятствия, не является безусловным обстоятельством подтверждающим отсутствие таковых.

Согласно же условий договора, а именно п.1.4 устранение нарушений возлагается на Продавца и за его счет в разумные сроки.

Согласно п.5 ст.453 ГК РФ если основанием для изменения или расторжения договора послужило существенное нарушение договора одной из сторон, другая сторона вправе требовать возмещения убытков, причиненных изменением или расторжением договора.

Истец понесла убытки, связанные с созданием проекта жилой застройки и создания ограждения земельного участка, так как имела намерение возводить жилые постройки для последующей продажи. В связи с чем, суд считает, что с ответчика подлежат взысканию убытки понесенные Лариной Т.Н. для ограждения земельного участка в размере 700 000 рублей, согласно представленного договора подряда и оплаченных ею сумм, поскольку земельный участок не предназначен для личных и семейных нужд и имеет специальное назначение.

При таких обстоятельствах суд считает, что имеются основания для удовлетворения исковых требований.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

**Р Е Ш И Л :**

Исковые требования Лариной Татьяны Николаевны к Костакову Сергею Владимировичу удовлетворить.

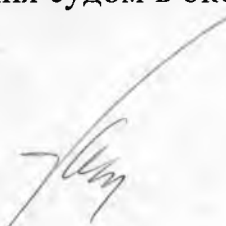
Расторгнуть договор от 28 сентября 2018 года купли продажи земельного участка площадью 4575 квм с кадастровым номером 23:33:0606023: 170, категория земель: земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: строительство и эксплуатация пятидесяти квартирного жилого дома, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, пгт.Джубга пер.Зеленый №»Д», заключенный между Лариной Татьяной Николаевной и Костаковым Сергеем Владимировичем .

Прекратить право собственности Лариной Татьяны Николаевны на земельный участок площадью 4575 квм с кадастровым номером 23:33:0606023: 170, категория земель: земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: строительство и эксплуатация пятидесяти квартирного жилого дома, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, пгт.Джубга пер.Зеленый 3 «Д».

Взыскать с Костакова Сергея Владимировича в пользу Лариной Татьяны Николаевны денежные средства в сумме 10 300 000 рублей, уплаченную ею по договору купли продажи от 28 сентября 2018 года, денежные средства в сумме 700 000 рублей , уплаченные Лариной Т.Н. для возведения забора

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Краснодарский краевой суд через Туапсинский районный суд, в течении одного месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме.

Председательствующий  
Судья :

  
Рябцева А.И.