

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

дело № 2- 255/2020

РЕШЕНИЕ

именем Российской Федерации

14 января 2020 года

город Уфа

Октябрьский районный суд г.Уфы Республики Башкортостан в составе:

председательствующего судьи Шаймиева А.Х.,

при секретаре Маникаевой Э.Ф.,

с участием представителя истца Алиева А.Н., доверенность № от ДД.ММ.ГГГГ, представителя ответчика Хайбуллова Т.Р. по доверенности б/н от ДД.ММ.ГГГГ года

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Сабировой А.Ю. к ООО «Табыш» о расторжении договора купли-продажи земельного участка.

УСТАНОВИЛ:

Сабирова А.Ю. обратилась в суд с иском к ООО «Табыш» о расторжении договора купли-продажи земельного участка.

В ходе рассмотрения дела судом в качестве третьего лица по делу было привлечено третье лицо Мухамедьянов И.Т.

В обоснование иска указано, что ДД.ММ.ГГГГ между ООО «Табыш» в лице Генерального директора Шаяхметовой И.С., действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Продавец», и Сабировой А.Ю., именуемой в дальнейшем «Покупатель» был заключен предварительный договор купли-продажи земельного участка № б/н.

Предметом данного договора выступал земельный участок с кадастровым номером № площадью <данные изъяты> кв.м.

Согласно п.1 предварительного договора на момент заключения сторонами вышеуказанного договора, земельный участок общей площадью <данные изъяты> кв.м., кадастровый номер №, является категория земель: земли населенных пунктов, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: <адрес>.

Согласно п.2 предварительного договора указанный земельный участок № один гектар кв.м. продается Продавцом Покупателю за 500 000 рублей.

Стоимость земельного участка была оплачена в полном размере, что подтверждается квитанциями к приходно-кассовому ордеру № от ДД.ММ.ГГГГ 2 шт. на общую сумму 100 000 рублей, квитанцией к приходно-кассовому ордеру № от ДД.ММ.ГГГГ на сумму 400 000 рублей.

Также Истцом была оплачена сумма в размере 3 600 рублей за межевание земельного участка, что подтверждается квитанцией к приходно-кассовому ордеру № от ДД.ММ.ГГГГ.

Согласно дополнительному соглашению № от ДД.ММ.ГГГГ предварительному договору от ДД.ММ.ГГГГ пункта № Продавец обязан передать в собственность Покупателя земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, общей площадью <данные изъяты> кв.м., расположенный по адресу: <адрес>, кадастровый номер № в срок не позднее ДД.ММ.ГГГГ.

Согласно п.5 Дополнительного соглашения № от ДД.ММ.ГГГГ в случаях неисполнения Продавцом своих обязательств настоящее соглашение пролонгируется еще на 30 календарных дней.

Обязательства взятые на себя Покупателем были выполнены в полном объеме. Однако обязательства, взятые на себя Продавцом, выполнены не были в нарушение п.2 Предварительного договора от ДД.ММ.ГГГГ и в нарушение сроков заключенного между сторонами дополнительного соглашения № от ДД.ММ.ГГГГ, а именно до настоящего времени земельный участок не передан в собственность Покупателю.

Для возмещения стоимости земельного участка в добровольном порядке Истцом была направлена претензия руководителю ООО «Табыш», ответа не последовало.

На основании изложенного, истец просит расторгнуть предварительный договор купли-продажи земельного участка № б/н от ДД.ММ.ГГГГ, взыскать с ООО «Табыш» в пользу Сабировой А.Ю. уплаченные средства по предварительному договор купли-продажи земельного участка № б/н от ДД.ММ.ГГГГ в размере 500 000 рублей, расходы уплаченные за межевание земельного участка в размере 3 600 рублей, штраф в размере 50% от суммы присужденной судом в пользу потребителя, расходы по оплате услуг юриста в размере 25 000 рублей, расходы по оплате почтовых услуг в размере 133 руб. 58 коп.

На судебное заседание истец Сабирова А.Ю. не явилась, извещалась надлежащим образом, суду представила заявление о рассмотрении дела в её отсутствие.

В судебном заседании представитель истца Алиев А.Н. искивые требования поддержал, просил их удовлетворить по доводам изложенным в иске.

В судебном заседании представитель ответчика Хайбуллова Т.Р. просил в удовлетворении ттребований отказать.

Третье лицо Мухамедьянов И.Т. в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом, заявлений и ходатайств не поступало.

В соответствии со статьей 167 ГПК РФ, суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц.

Выслушав участников процесса, исследовав и оценив материалы дела, проверив юридически значимые обстоятельства по делу, суд приходит к выводу о нижеследующем.

Согласно ст. 307 ГК РФ, в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности. Обязательства возникают из договора, вследствие причинения вреда и из иных оснований, указанных в настоящем Кодексе.

В силу ч. 1 ст. 8 ГК РФ, гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности. В соответствии с этим гражданские права и обязанности возникают из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему.

В соответствии со ст. ст. 309, 310 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 делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями; односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

Согласно ст. 401 ГК РФ, лицо, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если

не докажет, что ненадлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

На основании п. 1 ст. 454 ГК РФ по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену). В соответствии с п. 2 ст. 455 ГК РФ предметом договора купли-продажи может быть как товар, имеющийся в наличии у продавца в момент заключения договора, так и товар, который будет создан или приобретен продавцом в будущем, если иное не установлено законом или не вытекает из характера товара.

В случаях, когда договором купли-продажи предусмотрена обязанность покупателя оплатить товар полностью или частично до передачи продавцом товара (предварительная оплата), покупатель должен произвести оплату в срок, предусмотренный договором, а если такой срок договором не предусмотрен, в срок, определенный в соответствии со ст. 314 настоящего Кодекса (п. 1 ст. 487 ГК РФ).

В соответствии со ст. 9 Федерального закона "О введении в действие части второй Гражданского кодекса РФ" в случаях, когда одной из сторон в обязательстве является гражданин, использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) для личных бытовых нужд, такой гражданин пользуется правами стороны в обязательстве в соответствии с Гражданским кодексом РФ, а также правами, предоставленными потребителю Законом РФ "О защите прав потребителей" и изданными в соответствии с ним иными правовыми актами.

Согласно разъяснениям, изложенным в п. п. 2, 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 г. N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей", если отдельные виды отношений с участием потребителей регулируются и специальными законами РФ, содержащими нормы гражданского права, то к отношениям, возникающим из таких договоров, Закон о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной специальными законами.

Судом установлено, что ДД.ММ.ГГГГ между ООО «Табыш» и Сабировой А.Ю. заключен предварительный договор купли-продажи земельного участка № б/н, расположенного по адресу: <адрес> с кадастровым номером № площадью 1 га. (<данные изъяты> кв.м), стоимостью 500 000 рублей за один гектар кв.м.

Согласно дополнительному соглашению № от ДД.ММ.ГГГГ предварительному договору от ДД.ММ.ГГГГ пункта 1 Продавец обязан передать в собственность Покупателя земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, общей площадью <данные изъяты> кв.м., расположенный по адресу: <адрес>, кадастровый номер № в срок не позднее ДД.ММ.ГГГГ.

Согласно п.5 Дополнительного соглашения № от ДД.ММ.ГГГГ в случаях неисполнения Продавцом своих обязательств настоящее соглашение продлевается еще на 30 календарных дней.

Сабирова А.Ю. свои обязательства по оплате исполнила надлежащим образом в установленные сроки, что подтверждается квитанциями к приходно-кассовому ордеру № от ДД.ММ.ГГГГ в количестве 2 шт. по 50000 руб. на общую сумму 100 000 рублей, квитанцией к приходно-кассовому ордеру № от ДД.ММ.ГГГГ на сумму 400 000 рублей, стоимость земельного участка была оплачена в полном размере, согласно п. 2 предварительного договора.

Условиями п. 2 Договора предусмотрено, что точные координаты будут установлены после межевания участка, после межевания весь участок переходит в категорию ИЖС, сроки проведения работ до апреля 2018 года. Также Истцом была оплачена сумма в размере 3 600 рублей за межевание земельного участка, что подтверждается квитанцией к приходно-кассовому ордеру № от ДД.ММ.ГГГГ.

До настоящего времени основной договор не заключен, согласно выписке из ЕГРН от ДД.ММ.ГГГГ права собственности на указанный земельный участок принадлежит ООО «Табыш» и

Мухамедьянову И.Т. Предложений по заключению основного договора так же не направлялось.

Данные обстоятельства ответчиками в судебном заседании не опровергнуты.

Проанализировав указанные обстоятельства, суд пришел к выводу о том, что со стороны ответчиков имеет место существенное нарушение условий договора, которое привело к невозможности заключения сторонами основного договора.

В соответствии с п. 1 ст. 429 ГК РФ по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором.

Обязательства, предусмотренные предварительным договором, прекращаются, если до окончания срока, в который стороны должны заключить основной договор, он не будет заключен либо одна из сторон не направит другой стороне предложение заключить этот договор (п. 6 ст. 429 ГК РФ).

Согласно п. п. 1, 2 ст. 450 ГК РФ изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или договором. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной, а также в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, другими законами или договором. 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.

В силу ч. 2 ст. 452 ГК РФ, требование о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок.

Согласно п. 4 ст. 453 ГК РФ стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента изменения или расторжения договора, если иное не установлено законом или соглашением сторон. Вместе с тем, согласно ст. 1103 ГК РФ положения о неосновательном обогащении подлежат применению к требованиям одной стороны в обязательстве к другой о возврате исполненного в связи с этим обязательством.

В соответствии с п. 1 ст. 1102 ГК РФ лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных ст. 1109 настоящего Кодекса.

Из материалов дела следует, что 29.03.2019 Истцом была направлена ответчику претензия о возвращении выплаченных по предварительному договору денежных средств в размере 500 000 руб., которые были получены ответчиками 09.04.2019г., однако, денежные средства не возвращены.

Дав оценку собранным по делу доказательствам, суд пришел к выводу о том, что требования о расторжении предварительного договора купли-продажи заявлены обоснованно.

Учитывая изложенное, суд пришел к выводу о том, что на стороне ответчиков возникла обязанность возвратить истцу сумму уплаченных по предварительному договору денежных средств в сумме 500 000 руб. как неосновательное обогащение.

Из материалов дела усматривается, что между сторонами был заключен предварительный договор, в котором стороны предусмотрели условия заключения основного договора о купли-продажи земельного участка.

Таким образом, по своей правовой природе между сторонами заключен договор купли-продажи будущей недвижимой вещи с условием о предварительной оплате.

Из преамбулы Закона РФ "О защите прав потребителей" следует, что указанный Закон регулирует отношения, возникающие между потребителями и изготовителями, исполнителями, импортерами, продавцами при продаже товаров (выполнении работ, оказании услуг), устанавливает права потребителей на приобретение товаров (работ, услуг) надлежащего качества и безопасных для жизни, здоровья, имущества потребителей и окружающей среды, получение информации о товарах (работах, услугах) и об их изготовителях (исполнителях, продавцах), просвещение, государственную и общественную защиту их интересов, а также определяет механизм реализации этих прав.

Согласно разъяснениям, данным в п. 1 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 г. N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей", при рассмотрении гражданских дел судам следует учитывать, что отношения, одной из сторон которых выступает гражданин, использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а другой - организация либо индивидуальный предприниматель (изготовитель, исполнитель, продавец, импортер), осуществляющие продажу товаров, выполнение работ, оказание услуг, являются отношениями, регулируемыми Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом РФ "О защите прав потребителей", другими федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

В соответствии с п. 4 вышеупомянутого Постановления Пленума Верховного Суда РФ к отношениям сторон предварительного договора (ст. 429 ГК РФ), по условиям которого гражданин фактически выражает намерение на возмездной основе заказать или приобрести в будущем товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство о защите прав потребителей.

Из анализа условий заключенного между сторонами договора, материалов дела следует, что недвижимое имущество приобреталось истцом для личных нужд, поэтому к правоотношениям сторон подлежат применению положения Закона РФ "О защите прав потребителей". Доказательств обратного, ответчиками не представлено.

Как разъяснил Пленум Верховного Суда РФ в п. 46 Постановления от 28.06.2012 г. N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (п. 6 ст. 13 Закона).

Установив, что требования Истца не были удовлетворены ответчиком добровольно, суд приходит к выводу о взыскании штрафа, предусмотренный п. 6 ст. 13 Закона РФ "О защите прав потребителей" в размере 250000 руб.

В соответствии с ч. 1 ст. 100 ГПК РФ с ответчика в пользу истца, руководствуясь принципом разумности, суд полагает возможным взыскать расходы по оплате услуг представителя в размере 20 000 рублей, с учетом оказания юридической помощи в подготовке документов и составлении искового заявления, участия представителя в судебных заседаниях.

Согласно ст.98 ГПК РФ 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 настоящего Кодекса. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

Таким образом, подлежат удовлетворения требования истца о взыскании уплаченных денежных средств за межевание земельного участка в размере 3 600 рублей, расходы по оплате почтовых услуг в размере 133, 58 руб.

Согласно ст. 103 ГПК РФ издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дела, и государственная пошлина, от уплаты которых истец был освобожден, взыскиваются с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, в федеральный бюджет пропорционально удовлетворенной части исковых требований.

Учитывая данную норму закона, а также ст. ст. 333.19, 333.36 Налогового Кодекса РФ госпошлина подлежит взысканию в размере 8 500 рублей с ответчика.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования Сабировой А.Ю. к ООО «Табыш» о расторжении договора купли-продажи земельного участка- удовлетворить.

Расторгнуть предварительный договор купли-продажи земельного участка № б/н от ДД.ММ.ГГГГ, заключенный между ООО «Табыш» и Сабировой А.Ю..

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Табыш» в пользу Сабировой А.Ю. уплаченные средства по предварительному договор купли-продажи земельного участка № б/н от ДД.ММ.ГГГГ в размере 500 000 (пятьсот тысяч) рублей, расходы уплаченные за межевание земельного участка в размере 3 600 (три тысячи шестьсот) рублей, штраф в размере 250 000 (двести пятьдесят тысяч) рублей, расходы по оплате услуг юриста в размере 20 000 (двадцать тысяч) рублей, расходы по оплате почтовых услуг в размере 133 (сто тридцать три) руб. 58 коп.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Табыш» в доход местного бюджета государственную пошлину в размере 8500 (восемь тысяч пятьсот) рублей.

Решение может быть обжаловано в Верховный Суд Республики Башкортостан в течение одного месяца со дня изготовления решения суда в окончательной форме через Октябрьский районный суд г. Уфы РБ.

Судья

А.Х. Шаймиев