

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

01 сентября 2021 года г. Красноярск

Свердловский районный суд г. Красноярска в составе:

председательствующего судьи Солодовниковой Ю.В.

с участием представителя истца ТТТ – Карданец А.В.

при ведении протокола секретарем судебного заседания Головиной К.О.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению ТТТ ФИО9 к Булаве ФИО10 о расторжении договора купли-продажи, прекращении права собственности, возвращении сторон в первоначальное положение, взыскании судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

ФИО1 обратилась в суд с иском (с учетом уточнений) к ФИО2 о расторжении договора купли-продажи, прекращении права собственности, возвращении сторон в первоначальное положение, взыскании судебных расходов.

Требования мотивированны тем, что ФИО1 по договору купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ продала, принадлежащие ей на праве собственности недвижимое имущество: земельный участок с кадастровым номером №, общей площадью 1577 +/- 14 кв.м., расположенный по адресу: <адрес> и здания, расположенные на нем: жилой дом, с кадастровым номером №, общей площадью 170,4 кв.м., расположенный по адресу: <адрес> «к»; гараж, с кадастровым номером №, общей площадью 151,1 кв.м., расположенный по адресу: <адрес> «к» стр.1; баню, с кадастровым номером № общей площадью 40 кв.м., расположенную по адресу: <адрес> <адрес> за 17 000 000 руб. ответчику ФИО2 По условиям договора ответчик обязался уплатить стоимость земельного участка и зданий, расположенных на земельном участке в срок не позднее ДД.ММ.ГГГГ. Договор купли-продажи был зарегистрирован сторонами в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по <адрес> ДД.ММ.ГГГГ. Однако, до настоящего времени ФИО2 свои обязательства по договору купли-продажи по оплате недвижимого имущества не выполнил, от расторжения договора уклоняется, в связи с чем, истец просит расторгнуть договор купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, заключенный с ФИО2, прекратить право собственности ФИО2 на указанные объекты недвижимости и вернуть их в собственность истца ФИО1

В судебное заседание истец ФИО1, будучи извещенная о времени, месте и дате судебного заседания, не явилась, просила рассматривать дело в ее отсутствие, доверила представление интересов представителю адвокату ФИО8, который действуя на основании нотариальной доверенности от ДД.ММ.ГГГГ сроком действия на три года, будучи в судебном заседании поддержал заявленные иски требования, в том числе с учетом уточнений, в полном объеме, по основаниям изложенным в иске. Дополнительно суду пояснил, что оплаты по заключенному договору купли-продажи со стороны ответчика после заключения договора купли-продажи, не последовало. До настоящего времени, оплата стоимости приобретенных объектов недвижимости ответчиком не произведена, что свидетельствует о наличии оснований со стороны продавца требовать возврата переданного покупателю имущества.

Ответчик ФИО2 и его представитель ФИО5, действующая на основании нотариальной доверенности от ДД.ММ.ГГГГ сроком действия по ДД.ММ.ГГГГ, будучи извещенные о времени, месте и дне слушания по адресам, имеющимся в материалах дела, в том числе через представителя ФИО5 (л.д. 119-120), а также по телефону (л.д. 117), в судебное заседание не явились, причины неявки суду неизвестны, заявлений и ходатайств суду не представлено, равно как не представлено ходатайств и заявлений от представителя ответчика после ознакомления с материалами дела.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. п. 63, 67, 68 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", по смыслу п. 1 ст. 165.1 ГК РФ юридически значимое сообщение, адресованное гражданину, должно быть направлено по адресу его регистрации по месту жительства или пребывания либо по адресу, который гражданин указал сам (например, в тексте договора), либо его представителю (п. 1 ст. 165.1 ГК РФ).

Юридически значимое сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним (п. 1 ст. 165.1 ГК РФ). Например, сообщение считается доставленным, если адресат уклонился от получения корреспонденции в отделении связи, в связи с чем, она была возвращена по истечении срока хранения. Риск неполучения поступившей корреспонденции несет адресат.

Статья 165.1 ГК РФ подлежит применению также к судебным извещениям и вызовам, если гражданским процессуальным или арбитражным процессуальным законодательством не предусмотрено иное.

По смыслу ст. 14 Международного пакта о гражданских и политических правах лицо само определяет объем своих прав и обязанностей в гражданском процессе. Лицо, определив свои права, реализует их по своему усмотрению. Распоряжение своими правами является одним из основополагающих принципов судопроизводства. Поэтому неявка лица, извещенного в установленном порядке о времени и месте рассмотрения дела, является его волеизъявлением, свидетельствующим об отказе от реализации своего права на непосредственное участие в судебном разбирательстве, иных процессуальных правах.

Суд, с учетом положений ст. 167 ГПК РФ, считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц, надлежащим образом извещенных о времени, месте и дате судебного заседания.

Выслушав представителя истца, исследовав материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

Пунктом 1 ст. 421 ГК РФ установлено, что граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (п. 4 ст. 421 ГК РФ).

Договор считается заключенным, если между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение (п. 1 ст. 432 ГК РФ).

В соответствии со 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).

Согласно п. 2 ст. 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или 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. При полной неоплате покупатель лишен такой возможности более, чем в значительной степени.

В соответствии с абзацем 2 п. 4 ст. 453 ГК РФ 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.

Статьей 1102 ГК РФ установлено, что 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 статьей 1109 настоящего Кодекса.

Из разъяснений, содержащихся в пункте 65 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" следует, что в силу п. 4 ст. 454 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. Поэтому в случае расторжения договора продавец, не получивший оплаты по нему, вправе требовать возврата переданного покупателю имущества на основании статей 1102, 1104 ГК РФ.

Судебный акт о возврате недвижимого имущества продавцу является основанием для государственной регистрации прекращения права собственности покупателя и государственной регистрации права собственности на этот объект недвижимости продавца.

Согласно 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 делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Согласно положений ст. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

Как следует из материалов дела, ДД.ММ.ГТТГ между ФИО1 (продавец) и ФИО2 в лице ФИО6, действующей на основании нотариальной доверенности от ДД.ММ.ГТТГ (покупатель) заключен договор купли-продажи недвижимого имущества, по условиям которого, продавец продает, а покупатель обязуется принять следующие объекты недвижимости: земельный участок с кадастровым номером №, общей площадью 1577+/-14 кв.м. по адресу: <адрес> и здания, расположенные на нем: жилой дом, с кадастровым номером № общей площадью 170,4 кв.м., расположенный по адресу: <адрес> «к»; гараж, с кадастровым номером №, общей площадью 151,1 кв.м., расположенный по адресу: <адрес> «к» стр. 1; баня, с кадастровым номером № общей площадью 40 кв.м., расположенную по адресу: <адрес> «к» стр.2. (л.д. 8-11).

В соответствии с пунктом 2.1. указанного договора следует, что цена объектов недвижимости определена в 17 000 000 руб., где в том числе: стоимость земельного участка определена в 7 000 000 руб., жилой дом – 7 900 000 руб., гараж – 1 200 000 руб., баня 900 000 руб. Цена является окончательной и изменению не подлежит (л.д. 8 оборотная сторона).

Согласно пункта 2.2. договора определено, что по соглашению сторон расчет по Договору производится в следующем порядке: денежные средства в размере 17 000 000 руб. будут переданы продавцу покупателем после подписания настоящего договора наличными денежными средствами либо путем перечисления на счет №, открытый на имя продавца ФИО1 в ПАО «Сбербанк России» в течение 1 (одного) календарного дня с даты государственной регистрации перехода права собственности к покупателю, но не позднее ДД.ММ.ГТТГ. В подтверждение полного расчета продавец обязуется выдать покупателю расписку о получении денежных средств в полном объеме.

Согласно пункта 2.4 договора, в соответствии с п. 5 ст. 488 ГК РФ вышеуказанные объекты недвижимости будут находиться в залоге у продавца до полного расчета по настоящему договору.

В соответствии с п. 3.1. договор считается заключенным с момента его нотариального удостоверения и действует до полного выполнения сторонами своих обязательств.

Согласно п. 4.2 по соглашению сторон, объекты недвижимости передаются покупателю с подписанием передаточного акта о фактической передаче ДД.ММ.ГТТГ.

В силу положений п. 4.4. договора следует, что с момента передачи денег и проданного имущества настоящий договор считается исполненным обеими сторонами.

Заключенный между сторонами договор купли-продажи от ДД.ММ.ГТТГ удостоверен нотариусом (л.д. 8-10).

Из представленных в материалы дела выписок из ЕГРН следует, что право собственности на спорные объекты недвижимости: земельный участок с кадастровым номером №, общей площадью 1577+/-14 кв.м. по адресу: <адрес> и здания, расположенные на нем: жилой дом, с кадастровым номером № общей площадью 170,4 кв.м., расположенный по адресу: <адрес> «к»; гараж, с кадастровым номером №, общей площадью 151,1 кв.м., расположенный по адресу: <адрес> «к» стр. 1; баня, с кадастровым номером № общей площадью 40 кв.м., расположенную по адресу: <адрес> <адрес>, зарегистрировано за ответчиком ФИО2 ДД.ММ.ГТТГ на основании договора купли-продажи от ДД.ММ.ГТТГ (л.д. 25-32, 63-72).

Вместе с тем, после заключения договора купли-продажи и осуществления перехода права собственности от продавца к покупателю, денежные средства за приобретенные объекты недвижимости, ответчиком ФИО2 не выплачены до настоящего времени, в связи с чем, ДД.ММ.ГТТГ истец направила в адрес ответчика претензию (л.д. 12-17) которая оставлена ответчиком без удовлетворения.

В подтверждение заявленных требований относительно отсутствия поступлений денежных средств от ответчика в счет оплаты приобретаемых объектов недвижимости, истцом представлена выписка по лицевому счету №, открытая на имя продавца ФИО1 в ПАО «Сбербанк России», а также выписки по иным счетам, открытым в Банках на имя истца ФИО1 (л.д. 102-111).

Разрешая заявленные требования по существу, проанализировав представленные доказательства в их совокупности и взаимосвязи, суд приходит к выводу о наличии оснований для удовлетворения заявленных исковых требований. При этом суд исходит из того, что стороной ответчика нарушено существенное условие заключенного между сторонами договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ об оплате приобретаемых объектов недвижимости, в связи с чем, имеются основания для расторжения договора купли-продажи и возврате истцу переданного имущества.

Достоверных доказательств, подтверждающих оплату ответчиком стоимости приобретаемого имущества, в соответствии с положениями ст. 56 ГПК РФ, стороной ответчика не представлено и судом не установлено.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу об удовлетворении исковых требований истца в полном объеме.

Разрешая заявленные требования о взыскании с ответчика судебных расходов суд исходит из следующего.

В соответствии со статьей 88 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

В соответствии со статьей 94 ГПК РФ к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся суммы, подлежащие выплате экспертам и специалистам, расходы на оплату услуг представителей, связанные с рассмотрением дела почтовые расходы, понесенные сторонами, другие признанные судом необходимыми расходы.

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

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

При этом в силу пункт 13 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016г. N 1 "О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела" следует, что разумными 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.

Из материалов дела следует, что истец ФИО1 на основании нотариальной доверенности от ДД.ММ.ГГГГ сроком действия на три года доверила представителем своих интересов представителю ФИО8 (л.д. 6-7).

Согласно представленной в материалы дела расписки от ДД.ММ.ГГГГ следует, что представитель истца – адвокат ФИО8 получил от истца ФИО1 денежные средства в размере 50000 руб. в качестве оплаты по соглашению от ДД.ММ.ГГГГ по оказанию юридической помощи в деле по расторжению договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ и возвращению объектов в собственность истца. Оплата произведена за: устную консультацию с изучением документов; составление искового заявления; оплата государственной пошлины; отправление искового заявления ответчику и в суд; участие в судебных заседаниях, составление заявления о принятии обеспечительных мер (л.д. 84-85).

Разрешая заявленные требования о взыскании расходов на оплату услуг представителя, проанализировав материалы дела, учитывая объем работы, выполненной по данному делу представителем истца (составление и подача искового заявления, составление и подача уточненного искового заявления, составление ходатайства о принятии обеспечительных мер, составление и подача заявления об ускорении рассмотрении гражданского дела, непосредственное участие представителя истца в судебных заседаниях ДД.ММ.ГГГГ, ДД.ММ.ГГГГ, ДД.ММ.ГГГГ), с учетом характер спора, статуса представителя истца в лице адвоката, средних ставок работы адвоката по гражданскому делу, утвержденных адвокатской палатой, суд считает необходимым определить ко взысканию с ФИО2 в пользу ФИО1 сумму расходов на оплату услуг представителя в заявленном размере 50000 руб.

При этом суд считает, что указанная сумма согласуется с характером рассмотренного гражданского дела, объемом оказанных представителем услуг по делу.

Кроме того, истцом понесены документально подтвержденные расходы на оплату государственной пошлины в размере 300 руб. (л.д. 5), которые также подлежат взысканию с ответчика в пользу истца.

С учетом того, что суд пришел к выводу об удовлетворении исковых требований ФИО1, суд считает необходимым меры по обеспечения иска, принятые определением Свердловского районного суда <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ в виде наложения запрета ответчику ФИО2, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по <адрес> совершать сделки по отчуждению недвижимого имущества: земельного участка с кадастровым номером № общей площадью 1577+/-14 кв.м., расположенного по адресу: <адрес>; жилого дома, с кадастровым номером №, общей площадью 170,4 кв.м., расположенного по адресу: <адрес> «к»; гаража, с кадастровым номером №, общей площадью 151,1 кв.м., расположенного по адресу: <адрес> «к» стр.1; бани, с кадастровым номером №, общей площадью 40 кв.м., расположенной по адресу: <адрес> «к» стр.2, отменить, по вступлении решения суда в законную силу.

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

Р Е Ш И Л :

Исковые требования Титатенко ФИО11 к Булава ФИО12 о расторжении договора купли-продажи, прекращении права собственности, возвращении сторон в первоначальное положение, взыскании судебных расходов, удовлетворить.

Расторгнуть договор купли-продажи, заключенный 10 августа 2020 года между ТТТ ФИО13 и Булава ФИО14

Прекратить право собственности Булава ФИО15 на следующие объекты недвижимого имущества: земельный участок с кадастровым номером №, общей площадью 1577+/-14 кв.м., расположенный по адресу: <адрес> жилой дом с кадастровым номером №, общей площадью 170,4 кв.м., расположенный по адресу: <адрес> гараж с кадастровым номером №, общей площадью 151,1 кв.м., расположенный по адресу: г. <адрес> баня с кадастровым номером №, общей площадью 40 кв.м., расположенная по адресу: г.<адрес>

Вернуть в собственность ТТТ ФИО16 объекты недвижимого имущества: земельный участок с кадастровым номером №, общей площадью 1577+/-14 кв.м., расположенный по адресу: <адрес>; жилой дом с кадастровым номером №, общей площадью 170,4 кв.м., расположенный по адресу: <адрес> гараж с кадастровым номером №, общей площадью 151,1 кв.м., расположенный по адресу: <адрес>; баня с кадастровым номером №, общей площадью 40 кв.м., расположенная по адресу: <адрес>

Взыскать с Булава ФИО17 в пользу ТТТ ФИО18 судебные расходы по оплате услуг представителя 50000 руб., расходы по уплате государственной пошлины 300 руб.

Меры по обеспечению иска, принятые определением Свердловского районного суда г. Красноярск от 05 марта 2021 года в виде наложения запрета ответчику Булава ФИО19 Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю совершать сделки по отчуждению недвижимого имущества: земельного участка с кадастровым номером №, общей площадью 1577+/-14 кв.м., расположенного по адресу <адрес>; жилого дома, с кадастровым номером № общей площадью 170,4 кв.м., расположенного по адресу: <адрес>; гаража, с кадастровым номером №, общей площадью 151,1 кв.м., расположенного по адресу: г<адрес> бани, с кадастровым номером №, общей площадью 40 кв.м., расположенной по адресу: г<адрес> по вступлении решения суда в законную силу.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Красноярский краевой суд через Свердловский районный суд г. Красноярск в течение месяца со дня вынесения решения в окончательной форме.

Копия верна

Председательствующий судья

Ю.В. Солодовникова

Мотивированное решение составлено 15 сентября 2021 года