

## РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

10 июня 2022 года

г. Сургут

Сургутский городской суд Ханты-Мансийского автономного округа - Югры в составе: председательствующего судьи Паничева О.Е.

при секретаре Пельке Е.В.

с участием представителя истца Зоз Н.И.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению ФИО2 к ФИО1 о расторжении договора купли-продажи земельного участка и дома,

## УСТАНОВИЛ:

Истец обратилась в суд с иском о расторжении договора купли-продажи земельного участка и дома, мотивируя требования следующим: ДД.ММ.ГГГГ между Ж-ой Т.В. и Р-ой Г.Ф. был заключен договор купли-продажи недвижимого имущества: земельного участка, категория земель: населённых пунктов, разрешенное использование под садовый участок, общей площадью 315 кв.м., кадастровый (условный) №, находящийся по адресу: <адрес>, ХМАО- Югры СОТ «Успех», участок № и расположенный на данном земельном участке дом, назначение жилое, общей площадью:51 кв.м., кадастровый (условный) №. Земельный участок и дом, расположенные по адресу: <адрес>, ХМАО-Югры СОТ «Успех», участок № принадлежат на праве собственности Р-ой Г.Ф., что подтверждается регистрацией в Едином государственном реестре прав на недвижимой имущество и сделок с ним ДД.ММ.ГГГГ, сделана запись регистрации № (земля) и сделана запись регистрации № (дом). По соглашению сторон покупатель приобретает и продавца недвижимое имущество в виде дома и земли за 1100000 рублей. ДД.ММ.ГГГГ договор купли-продажи жилого дома и земли, передаточный акт, расписка о получении денежных средств были сданы на государственную регистрацию права собственности. ДД.ММ.ГГГГ была приостановлена государственная регистрация права по заявлению до ДД.ММ.ГГГГ в связи с тем, что ДД.ММ.ГГГГ в 04 часа 59 минут в результате пожара полностью уничтожено строение хозяйственной постройки на площади 98кв.м. Зона горения охватывает дачный дом, что проявилось в виде частичного выгорания конструкций внутренней обшивки стен и потолка, частичных выгораний деревянных конструкций стен и потолочных перекрытий, частичном выгорании лакокрасочного покрытия металлических листов кровли, частичном выгорании предметов вещной обстановки. Следы наиболее длительного и интенсивного горения зафиксированы в зальной комнате, что выражено в виде выгорания внутренней обшивки стен, частичного выгорания конструкций стен и потолочного перекрытия, выгорания лакокрасочного покрытия и деформации металлических листов покрытия кровли. Согласно полученных от ФГБУ СЭУ ФПС «ИПЛ по ХМАО-Югре» технических заключений пожарно-технических исследований № от ДД.ММ.ГГГГ и № от ДД.ММ.ГГГГ: Очаг пожара располагается в зальной комнате дачного дома, расположенного по адресу: <адрес>, СОТ «Успех» <адрес>. Наиболее вероятной причиной возникновения пожара явилось загорание горючих материалов под воздействием источников зажигания, образованных в результате теплового проявления электрического тока в процессе пожароопасного аварийного режима работы электроустановок. Постановлением дознавателя ОД отдела надзорной деятельности и профилактической работы по городу Нижневартовску УНД и ПР Главного управления МЧС России по ХМАО-Югре Сорокина А.Б. ДД.ММ.ГГГГ было отказано в возбуждении уголовного дела на основании п. 1 ст.24 УПК РФ за отсутствием события преступления. Постановлением установлено, что примерно в 2015 году племянником Р-ой Г.Ф. в доме была заменена вся проводка, помещение кухни оборудовано теплыми электрическими полами. Все автоматы защиты располагались в помещении спальни №. Требование (претензию) истца от ДД.ММ.ГГГГ. о расторжении Договора купли-продажи земельного участка и жилого дома от ДД.ММ.ГГГГ в связи с его существенным нарушением ответчик добровольно не удовлетворила. Просит расторгнуть Договор купли-продажи недвижимого имущества: земельного участка, категория земель: населённых пунктов, разрешенное использование под садовый участок, общей площадью 315 кв.м., кадастровый (условный) №, находящийся по адресу: <адрес>, ХМАО-Югры СОТ «Успех», участок № и расположенный на данном земельном участке дом, назначение жилое, общей площадью:51 кв.м., кадастровый (условный) № от ДД.ММ.ГГГГ, заключенный между истцом ФИО2 и ответчиком ФИО1.

В судебное заседание истец не явилась, о дате и времени судебного заседания извещена надлежащим образом, обратилась в суд с заявлением о рассмотрении дела в ее отсутствие, в связи с чем, суд в соответствии с ч. 5 ст. 167 ГПК РФ считает возможным рассмотреть дело в ее отсутствие.

В судебном заседании представитель истца на требованиях настояла в полном объеме.

Ответчик в судебное заседание не явилась, о месте и времени судебного заседания извещена надлежащим образом, в связи с чем, суд в соответствии с ч. 4. ст. 167 ГПК РФ считает возможным рассмотреть дело в ее отсутствие, поскольку она не сообщила суду об уважительных причинах неявки и не просила рассмотреть дело в ее отсутствие.

Заслушав представителя истца, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В силу п.п. 1, 2 ст. 421 ГК РФ 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 (ст. 422).

Основополагающий признак любой сделки – правомерность, под которой, прежде всего, понимается соответствие условий, на которых она совершается, требованиям закона. При совершении сделки участники гражданских правоотношений должны осуществлять свои права разумно и добросовестно. Сделка представляет собой единство воли, намерения лица совершить сделки и волеизъявления, поведения лица, в котором эта воля получает внешнее выражение. С одной стороны, это означает свободу в принятии решения, «нормальные условия формирования воли», с другой – соответствие действия (волеизъявления) воле (намерению) лица.

В силу ст. 431 ГК РФ при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

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 судебном заседании установлено, что ДД.ММ.ГГГГ между Ж-ой Т.В. и Р-ой Г.Ф. был заключен договор купли-продажи недвижимого имущества: земельного участка, категория земель: населённых пунктов, разрешенное использование под садовый участок, общей площадью 315 кв.м., кадастровый (условный) №, находящийся по адресу: <адрес>, ХМАО- Югры СОТ «Успех», участок № и расположенный на данном земельном участке дом, назначение жилое, общей площадью:51 кв.м., кадастровый (условный) №. Земельный участок и дом, расположенные по адресу: <адрес>, ХМАО-Югры СОТ «Успех», участок № принадлежали на праве собственности Р-ой Г.Ф., что подтверждается регистрацией в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним ДД.ММ.ГГГГ, сделана запись регистрации № (земля) и сделана запись регистрации № (дом).

По соглашению сторон покупатель приобретает и продавца недвижимое имущество в виде дома и земли за 1100000 рублей.

ДД.ММ.ГГГГ договор купли-продажи жилого дома и земли, передаточный акт, расписка о получении денежных средств были сданы на государственную регистрацию права собственности.

Согласно уведомлению межмуниципального отдела по <адрес> и городу Мегион Управления Росреестра по ХМАО-Югре ДД.ММ.ГГГГ была приостановлена государственная регистрация права по заявлению до ДД.ММ.ГГГГ по заявлению истца.

Согласно технических заключений пожарно-технических исследований ФГБУ СЭУ ФПС «ИПЛ по ХМАО-Югре» № от ДД.ММ.ГГГГ и № от ДД.ММ.ГГГГ: Очаг пожара располагается в зальной комнате дачного дома, расположенного по адресу: <адрес>, СОТ «Успех» <адрес>. Наиболее вероятной причиной возникновения пожара явилось загорание горючих материалов под воздействием источников зажигания, образованных в результате теплового проявления электрического тока в процессе пожароопасного аварийного режима работы электроустановок.

Постановлением дознавателя ОД отдела надзорной деятельности и профилактической работы по городу Нижневартовску УНД и ПР Главного управления МЧС России по ХМАО-Югре Сорокина А.Б. ДД.ММ.ГГГГ было отказано в возбуждении уголовного дела на основании п. 1 ст.24 УПК РФ за отсутствием события преступления.

Постановлением установлено, что примерно в 2015 году племянником Р-ой Г.Ф. в доме была заменена вся проводка, помещение кухни оборудовано теплыми электрическими полами. Все автоматы защиты располагались в помещении спальни №.

Изучив представленный договор купли-продажи, суд приходит к выводу, что стороны договора достигли согласие по всем существенным условиям договора купли-продажи объектов недвижимости.

Так, договор составлен в соответствующей форме, обозначены объекты купли-продажи, их основные характеристики, стоимость, существо, размер и срок исполнения обязательств сторонами, достигнуты иные договоренности по существенным условиям договора.

В силу п. 1 ст. 450 Гражданского кодекса РФ изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Пунктом 2 названной статьи предусмотрено, что 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 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.

В соответствии с ч. 1 ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Истцом Ж-ой Т.В. не представлено суду надлежащих доказательств существенного нарушения ответчиком Р-ой Г.Ф. условий договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, которые могут послужить основанием для расторжения договора в судебном порядке.

На момент заключения договора купли-продажи никаких запретов на совершение регистрационных действий в отношении спорного имущества не существовало.

Судом также не установлено оснований для изменения и расторжения договора в связи с существенным изменением обстоятельств (ст. 451 ГК РФ).

Кроме того, в статье 452 Гражданского кодекса РФ установлено, что соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное (п. 1).

Требование об изменении или 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 (п. 2).

При таких обстоятельствах, суд не усматривает правовых оснований для расторжения договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, а потому Ж-ой Т.В. в удовлетворении исковых требований надлежит отказать в полном объеме.

Руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

#### РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований ФИО2 к ФИО1 о расторжении договора купли-продажи земельного участка и дома – отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение одного месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме в суд Ханты-Мансийского автономного округа - Югры путем подачи апелляционной жалобы в Сургутский городской суд.

Мотивированное решение составлено 20.06.2022 г.

Судья О.Е. Паничев