

СВЕРДЛОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

от 29 июня 2016 г. по делу N 33-11075/2016

Судья Панова И.В.

Судебная коллегия по гражданским делам Свердловского областного суда в составе:

председательствующего Суханкина А.Н.

судей Зайцевой В.А.,

Ольковой А.А.

при секретаре Ч.

рассмотрела в открытом судебном заседании в порядке апелляционного производства гражданское дело по иску Комитета по управлению муниципальным имуществом Качканарского городского округа к Ш.Р. о взыскании задолженности по арендной плате и расторжении договора аренды,

по встречному иску Ш.Р. к Комитету по управлению муниципальным имуществом Качканарского городского округа о признании недействительным договора аренды, применении последствий недействительности сделки,

по апелляционной жалобе истца Комитета по управлению муниципальным имуществом Качканарского городского округа на решение Качканарского городского суда Свердловской области от 14.03.2016.

Заслушав доклад судьи Зайцевой В.А., объяснения представителя истца Комитета по управлению муниципальным имуществом Качканарского городского округа Н., действующей на основании доверенности от <...> Н, представителей ответчика Ш.Н., действующей по доверенности от <...>, Ф., действующей по доверенности от <...>, возражавших против удовлетворения апелляционной жалобы, судебная коллегия

установила:

Комитет по управлению муниципальным имуществом Качканарского городского округа (далее - КУМИ КГО) обратился в суд с иском к Ш.Р. о взыскании задолженности по арендной плате в размере <...> руб. <...> коп., пени в размере <...> коп. и о расторжении договора аренды <...> от <...>.

В обоснование своих требований КУМИ КГО указало, что с ответчиком Ш.Р. был заключен договор от <...> N аренды земельного участка из земель населенных пунктов, с кадастровым номером N, площадью <...> кв. м, местоположение: <...>, разрешенное использование участка - индивидуальное жилищное строительство, срок договора - на 10 лет, земельный участок передан по акту приема-передачи в аренду. Договор в установленном порядке зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области <...>. В соответствии с разделом 3 договора аренды арендная плата перечисляется на расчетный счет ежемесячно до 10 числа текущего месяца, размер арендной платы установлен пунктом 5.2.2. договора. Ответчик не вносил платежи по арендной плате в период с <...> по <...>, задолженность по договору аренды составляет <...> руб. <...> коп. КУМИ КГО направляло ответчику уведомление о погашении имеющейся задолженности <...> от <...>, но оплата до настоящего времени не произведена, в связи с чем, согласно пункту 6.2 договора арендатор обязан уплатить арендодателю пени за каждый день просрочки в размере <...>% от размера задолженности до полного погашения возникшей задолженности. На <...> размер пени в связи с просрочкой уплаты арендной платы составляет <...> руб. <...> коп.

<...> Ш.Р. направил в адрес главы Качканарского городского округа заявление с просьбой расторгнуть договор аренды от <...> N, что предусмотрено п. 2.3 договора аренды N, каждая из сторон вправе в любое время отказаться от исполнения договора, предупредив об этом другую сторону за три месяца. В таком случае по истечении трехмесячного срока со дня направления такого предупреждения договора автоматически прекращает свое действие. Во исполнение данного требования <...> КУМИ КГО направило в адрес Ш.Р. требование о погашении образовавшейся задолженности в срок до <...> и соглашение о расторжении договора аренды, с просьбой его подписать и вернуть в срок до <...>. До настоящего времени оплата задолженности не произведена. Просит суд взыскать с ответчика Ш.Р. задолженность по арендной плате в размере <...> руб. <...> коп., пени в размере <...> руб. <...> коп. и расторгнуть договор аренды <...> от <...>.

Ш.Р. обратился с встречным иском к КУМИ КГО о признании сделки недействительной, признании недействительным договора аренды <...> от <...>, применении последствий недействительности сделки.

В обоснование встречного иска ответчик, не оспаривая факта заключения договора аренды, даты заключения договора, цены договора, указал, что при проведении аукциона в феврале 2015 года, земельный участок был под снегом, в апреле после схода снега обнаружил заболоченность участка, отсутствуют подъездные пути, строительство жилого дома невозможно без несоизмеримых затрат

на приведение участка в надлежащее состояние, водоотведения, считает, что договор был заключен под влиянием заблуждения о предмете сделки.

Решением Качканарского городского суда Свердловской области от 14.03.2016 исковые требования Комитета по управлению муниципальным имуществом Качканарского городского округа оставлены без удовлетворения. Встречные исковые требования Ш.Р. удовлетворены.

Не согласившись с законностью и обоснованностью решения суда, Комитет по управлению муниципальным имуществом Качканарского городского округа подал апелляционную жалобу. В обоснование жалобы указал, что судом первой инстанции неправильно определены обстоятельства, имеющие значение для дела, выводы суда не соответствуют обстоятельствам дела и судом неправильно применены нормы материального права. Суд не учел, что в материалы дела представлены документы, подтверждающие, что болота на участке нет, строительство дома возможно, на соседних участках стоят дома. Специалист Г. указал на то, что работы по водоотведению это обязанность застройщика. Каких-либо нормативно-правовых документов, обязывающих арендодателя указывать в договоре аренды уровень грунтовых вод - нет. Поскольку Ш.Р. ни разу не обращался в Комитет с просьбой принять меры (уменьшить арендную плату, предоставить иной участок и т.д.) можно сделать вывод, что ответчика земельный участок полностью устраивал для использования по целевому назначению. Просит решение Качканарского городского суда Свердловской области от 16.03.2016 отменить, принять по делу новое решение, которым отказать Ш.Р. в удовлетворении встречного искового заявления, удовлетворить исковые требования Комитета по управлению муниципальным имуществом Качканарского городского округа.

Заслушав ответчика и его представителя, исследовав материалы дела, проверив законность и обоснованность судебного решения в пределах доводов апелляционной жалобы в соответствии со [ст. 327.1](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия не находит оснований для его отмены.

Судом установлено, что между Комитетом по управлению муниципальным имуществом Качканарского городского округа и Ш.Р. по результатам аукциона на право заключения договора аренды <...> заключен договор аренды земельного участка N из земель населенных пунктов с кадастровым номером N, площадью <...> кв. м, местоположение: <...>, разрешенное использование участка - индивидуальное жилищное строительство.

Договор заключен сроком на 10 лет, прошел государственную регистрацию <...>, изменений либо дополнений в условия договора не вносились. Земельный участок передан по акту приема-передачи ответчику <...>.

Указывая на наличие задолженности по внесению арендных платежей в соответствии с заключенным договором аренды, за период с <...> по <...>, в размере <...> руб. <...> коп., насчитав пени на взыскиваемую задолженность в размере <...> руб. <...> коп. КУМИ КГО просит взыскать указанные суммы и расторгнуть договор

аренды <...> от <...> в соответствии с положениями [ст. 619](#) Гражданского кодекса Российской Федерации при нарушении сроков внесения платежей.

Отказывая в удовлетворении требований КУМИ КГО, суд первой инстанции, руководствуясь [ст. ст. 178, 612](#) Гражданского кодекса Российской Федерации и установив, что Ш.Р. при заключении договора заблуждался в отношении предмета сделки, в частности таких его качеств, как высокий уровень грунтовых вод, отсутствие подъездных путей и необходимость проведения комплекса мероприятий для водоотведения, которые в обороте рассматриваются как существенные, пришел к выводу о недействительности договора аренды от <...> аренды земельного участка N из земель населенных пунктов с кадастровым номером N, площадью <...> кв. м.

Судебная коллегия соглашается с таким выводом суда первой инстанции, поскольку он основан на законе и подтверждается материалами дела.

В соответствии со [ст. 178](#) Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, совершенная под влиянием заблуждения, может быть признана судом недействительной по иску стороны, действовавшей под влиянием заблуждения, если заблуждение было настолько существенным, что эта сторона, разумно и объективно оценивая ситуацию, не совершила бы сделку, если бы знала о действительном положении дел.

Согласно [п. 2 ч. 2 ст. 178](#) Гражданского кодекса Российской Федерации при наличии условий, предусмотренных [пунктом 1 настоящей статьи](#), заблуждение предполагается достаточно существенным, в частности если: сторона заблуждается в отношении предмета сделки, в частности таких его качеств, которые в обороте рассматриваются как существенные.

Отказывая в удовлетворении первоначального иска, и удовлетворяя встречные требования, суд первой инстанции правомерно исходил из следующего.

[Статьей 611](#) Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.

Материалам дела подтверждается и сторонами не оспаривается, что земельный участок был передан арендатору для индивидуального жилищного строительства.

В силу [п. 1 ст. 612](#) Гражданского кодекса Российской Федерации арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках.

Из положений [п. 2 ст. 612](#) Гражданского кодекса Российской Федерации арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны арендатору либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду.

Как правильно установлено судом первой инстанции, на момент предоставления спорного земельного участка имелись ограничения в его использовании, не позволяющие использовать земельный участок для индивидуального жилищного строительства, выразившиеся в существенном увеличении затрат на строительство с учетом состояния почвы и близкого залегания грунтовых вод.

Так, из представленного ответчиком Ш.Р. заключения НТФ ЗАО "УралТИСИЗ", следует, что близко залегающие грунтовые воды техногенного или природного характера приводят к затоплению земельных участков N и N и до строительства жилого дома надлежит провести геологические изыскания, организовать работы по водоотведению, дренажу участка, подготовить проект жилого дома с учетом такого залегания грунтовых вод, знать на какую глубину ставить сваи, определить какой необходим фундамент, что для физического лица без специальных познаний невозможно, что повлечет за собой большие финансовые затраты на аренду транспорта, получение разрешения для вывоза земли, приобретение и укладку труб, сооружение преграды для воды для последующего ее отведения с земельного участка, при этом должна быть готовой и обустроенной общая система водоотведения района (дренажная канава с выходом в низину).

КУМИ КГО в свою очередь данное доказательство не опровергнуто, факт высокого уровня грунтовых вод не оспаривался, при заключении договора аренды земельного участка о данных особенностях земельного участка арендодатель не сообщал.

При таких обстоятельствах суд первой инстанции пришел к правильному выводу о существенности заблуждения арендатора относительно предмета договора аренды - таких качеств земельного участка как близкое залегание грунтовых вод и недействительности договора аренды.

В свою очередь, придя к выводу о недействительности договора аренды, у суда отсутствовали основания для взыскания задолженности по арендной плате, и в этой части суд обоснованно отказал в удовлетворении требований Комитета по управлению муниципальным имуществом Качканарского городского округа.

Доводы апелляционной жалобы в целом сводятся к изложению правовой позиции, выраженной в суде первой инстанции и являвшейся предметом исследования и нашедшей верное отражение и правильную оценку в решении суда, основаны на ошибочном толковании норм материального права, направлены на иную оценку обстоятельств дела, установленных и исследованных судом в соответствии с правилами [ст. ст. 12, 56 и 67](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, а потому не могут служить основанием для отмены правильного по существу решения суда.

Таким образом, оснований для отмены решения суда не имеется.

Руководствуясь [п. 1 ст. 328](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

определила:

решение Качканарского городского суда Свердловской области от 14.03.2016 оставить без изменения, апелляционную жалобу Комитета по управлению муниципальным имуществом Качканарского городского округа - без удовлетворения.

Председательствующий

А.Н.СУХАНКИН

Судьи

В.А.ЗАЙЦЕВА

А.А.ОЛЬКОВА