

# ПЕРВЫЙ КАССАЦИОННЫЙ СУД ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ

от 11 мая 2022 г. N 88-11112/2022

Дело N 2-514/2021

УИД 36RS0032-01-2021-000686-84

Судебная коллегия по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции в составе:

председательствующего Тришкиной М.А.,

судей Сапрыкиной Е.В., Захарова В.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Г. ФИО11 к индивидуальному предпринимателю М. ФИО12 о расторжении договора купли-продажи земельного участка, взыскании оплаченных по договору денежных средств

по кассационной жалобе индивидуального предпринимателя М. ФИО13 на апелляционное [определение](#) судебной коллегии по гражданским делам Воронежского областного суда от 16 декабря 2021 года,

заслушав доклад судьи Сапрыкиной Е.В.,

установила:

Г. обратился в суд с иском к ИП М.Н.С. с требованиями о расторжении договора купли-продажи земельного участка, взыскании оплаченных по договору денежных средств.

Решением Рамонского районного суда Воронежской области от 17 августа 2021 года требования удовлетворены.

Определением от 9 декабря 2021 года судебная коллегия по гражданским делам Воронежского областного суда перешла к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции без учета особенностей, предусмотренных [главой 39](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, поскольку судом первой инстанции была нарушена тайна совещательной комнаты.

Апелляционным [определением](#) судебной коллегии по гражданским делам Воронежского областного суда от 16 декабря 2021 года решение Рамонского районного суда Воронежской области от 17 августа 2021 года отменено, принято новое решение, которым требования удовлетворены. Расторгнут договор купли-продажи земельного

участка с кадастровым номером N, общей площадью 880 кв. м, расположенного по адресу: <адрес> заключенный 11 января 2021 года между Г. и ИП М.Н.С. С ИП М.Н.С. в пользу Г. взысканы денежные средства, оплаченные по договору купли-продажи в размере 1 382 000 руб. и расходы по уплате государственной пошлины в размере 15 410 руб. На Г. возложена обязанность возвратить, а на М.Н.С. - принять земельный участок с кадастровым номером N, расположенный по адресу: <адрес>. Указано, что данное решение является основанием для погашения записи о регистрации права собственности Г. на земельный участок с кадастровым номером N, расположенный по адресу: <адрес>.

В кассационной жалобе ИП М.Н.С. оспаривает законность и обоснованность апелляционного определения, просит его отменить, ссылаясь на нарушение и неправильное применение норм права, несоответствие выводов суда фактическим обстоятельствам дела.

Представитель ИП М.Н.С. - адвокат Антонов С.Г. в судебном заседании суда кассационной инстанции на доводах кассационной жалобы настаивал.

Судебная коллегия по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, не находит оснований для ее удовлетворения.

В [части 1 статьи 379.6](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации закреплено, что кассационный суд общей юрисдикции проверяет законность судебных постановлений, принятых судами первой и апелляционной инстанций, устанавливая правильность применения и толкования норм материального права и норм процессуального права при рассмотрении дела и принятии обжалуемого судебного постановления, в пределах доводов, содержащихся в кассационных жалобе, представлении, если иное не предусмотрено настоящим [Кодексом](#).

Согласно [части 1 статьи 379.7](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений кассационным судом общей юрисдикции являются несоответствие выводов суда, содержащихся в обжалуемом судебном постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным судами первой и апелляционной инстанций, нарушение либо неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

В пределах доводов кассационной жалобы, суд кассационной инстанции приходит к выводу о том, что по настоящему делу таких нарушений судом апелляционной инстанции не допущено.

Судом установлено и из материалов дела следует, что 11 января 2021 года между ИП М.Н.С. (продавец) и Г. (покупатель) заключен договор купли-продажи земельного участка (спорного участка), по условиям которого продавец передает в собственность покупателя земельный участок площадью 880 кв. м, кадастровый N, категория земель:

земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, для объектов жилой застройки по адресу: <адрес>.

Согласно условиям договора, продавец гарантирует, что на момент заключения договора земельный участок не передан в аренду и (или) безвозмездное пользование (или) не находится в фактическом владении или пользовании третьих лиц, не продан, не заложен, в спорах, под арестом, запрещением не состоит, не является объектом какого-либо договора, предусматривающего последующее отчуждение и (или) обременение земельного участка либо его части правами третьих лиц.

Цена договора составила 1 382 000 руб., которые продавцом уплачены продавцу до подписания договора, что подтверждается квитанцией ИП М.Н.С. от 11 января 2021 года.

Земельный участок передан по акту приема-передачи 11 января 2021 года.

Право собственности Г. на указанный земельный участок зарегистрировано в ЕГРН 23 января 2021 года.

На обращение Г. от 29 января 2021 года, ООО "Газпром трансгаз Москва" уведомило, что приобретенный заявителем по договору купли-продажи от 11 января 2021 года земельный участок, с кадастровым номером N, расположен полностью в зоне минимальных расстояний от оси магистрального газопровода - отвода к ГРС Ямное и входящих в его состав коммуникаций. Любое строительство на данном земельном участке запрещено. Право собственности ПАО "Газпром" на объект: магистральный трубопровод - отвод к ГРС Ямное было зарегистрировано еще 19 июля 1999 года, с указанием границ территории.

Согласно сведениям (выписки) из ЕГРН указанный земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером N от 19 января 2021 года с ограничением использования земельного участка в пределах зоны: Согласно СП N Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85\*, утвержденного приказом Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 25 декабря 2012 года N 108/ГС. Охранная зона инженерных коммуникаций, номер 0, решения от 3 августа 2018 года (N 342, статья 26 пункт 12, наименование ОГВ/ОМСУ: Государственная Дума, источник официального опубликования "Российская газета" N 172 от августа 2018 года; Дата решения от 25 декабря 2020 года, номер 01-21/9023 ПАО "Газпром".

15 февраля 2021 года Г. в адрес ответчика, через сотрудника, находившегося в офисе ИП М.Н.С., было направлено предложение о расторжении договора купли-продажи земельного участка от 11 января 2021 года, с указанием реквизитов для возврата денежных средств.

В связи с отсутствием ответа, Г. повторно, почтовой связью, направлено предложение о расторжении договора купли-продажи земельного участка.

ИП М.Н.С. на праве собственности также принадлежали земельные участки, расположенные в <адрес>:

- 1 - N, площадью 1051 кв. м на <адрес>;
- 2 - N, площадью 1043 кв. м на <адрес>;
- 3 - N, площадью 1030 кв. м на <адрес>;
- 4 - N, площадью 1025 кв. м на <адрес>;
- 5 - N, площадью 1024 кв. м на <адрес>;
- 6 - N, площадью 1020 кв. м на <адрес>;
- 7 - N, площадью 1009 кв. м на <адрес>;
- 8 - N, площадью 1007 кв. м на <адрес>;
- 9 - N, площадью 1002 кв. м на <адрес>;
- 10 - N, площадью 10001 кв. м на <адрес>;
- 11 - N, площадью 997 кв. м на <адрес>;
- 12 - N, площадью 993 кв. м на <адрес>;
- 13 - N, площадью 989 кв. м на <адрес>;
- 14 - N, площадью 1085 кв. м на <адрес>;
- 15 - N, площадью 1051 кв. м на <адрес>;
- 16 - N, площадью 978 кв. м на <адрес>;
- 17 - N, площадью 3058 кв. м на <адрес>;
- 18 - N, площадью 1000 кв. м на <адрес>;
- 19 - N, площадью 1000 кв. м на <адрес>;
- 20 - N, площадью 1000 кв. м на <адрес>;
- 21 - N, площадью 1000 кв. м на <адрес>;
- 22 - N, площадью 1000 кв. м на <адрес>;
- 23 - N, площадью 1000 кв. м на <адрес>;

24 - N, площадью 1100 кв. м на <адрес>;

25 - N, площадью 1100 кв. м на <адрес>;

26 - N, площадью 1100 кв. м на <адрес>;

27 - N, площадью 1200 кв. м на <адрес>;

28 - N, площадью 1200 кв. м на <адрес>;

29 - N, площадью 1200 кв. м на <адрес>;

30 - N, площадью 1200 кв. м на <адрес>;

31 - N, площадью 1000 кв. м на <адрес>.

30 ноября 2020 года ИП М.Н.С., в лице ФИО7 было принято решение о перераспределении вышеуказанных земельных участков и в результате перераспределения было образовано 46 участков, в том числе и земельный участок N 13 площадью 880 кв. м, расположенный по адресу: <адрес>.

Распоряжением Главы исполнительного комитета N 162-р от 16 апреля 1984 года Воронежского областного совета народных депутатов были согласованы на стадии проектирования выбор трасс газопроводов-отводов к селам Ямное и Айдарово Рамонского района Воронежской области от газопровода Северный Кавказ - Центр производственному объединению Мострансгаз в пределах землепользования колхозов "Семилукский", имени Ленина, совхоза "Раздолье" Семилукского и колхозов "Заветы Ильича", "Путь к коммунизму", "Россия", совхоза "Айдаровский" и ОПХ ВНИИСС Рамонского районов.

Решением исполкома областного Совета народных депутатов N 461 от 8 августа 1985 года принято решение об отводе, в том числе, земельных участков Воронежскому линейному производственному управлению ПО "Мострансгаз" для строительства газопровода к селам Ямное и Айдарово из земель хозяйств Рамонского района.

Исполнительным комитетом Рамонского районного Совета народных депутатов 28 мая 1985 года было принято решение о возмещении землепользователям затрат, вложенных в отводимые земли.

28 октября 1987 года государственной приемочной комиссией был принят к эксплуатации газопровод - отвод к селам Ямное и Айдарово, находящемся в Рамонском районе Воронежской области.

Согласно свидетельству о государственной регистрации прав за ОАО "Газпром" 19 июля 1999 года зарегистрировано право собственности на газопровод лит. А, А1, А2, Б, В, К, Г1, Г2, Г3, Г4, Г6, Г7, Г8, Г9, Г10, Г11, Г12, Г13, Г14, Г15, Г18 с условным

номером N на основании [указа](#) Президента Российской Федерации N 1333 от 5 ноября 1992 года.

30 мая 2019 года ООО "Газпром трансгаз Москва" внесено в государственный реестр опасных производственных объектов, как организация эксплуатирующая, в том числе и участок магистрального газопровода Воронежского ЛПУМГ.

В соответствии с выпиской из ЕГРИП от 8 апреля 2021 года, с 17 декабря 2019 года М.Н.М. зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя, основным видом деятельности является - покупка и продажа собственного недвижимого имущества. В качестве дополнительного вида деятельности заявлена деятельность геодезическая и картографическая.

В соответствии с выпиской из ЕГРЮЛ от 8 апреля 2021 года, одним из учредителей ООО "Геореестр" является М.Н.С., с размером доли - 12,5%. Основным видом деятельности ООО "Геореестр" является деятельность в области архитектуры, инженерных изысканий и предоставление технической консультации в этих областях. В качестве дополнительных видов задекларировано: покупка и продажа земельных участков; деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе; предоставление консультативных услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе; предоставление консультативных услуг при купле-продаже недвижимого имущества; управление недвижимым имуществом; деятельность по технической инвентаризации недвижимого имущества; деятельность в области права; деятельность по территориальному планированию; деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управление проектами строительства, выполнение строительного контроля и авторского надзора; разработка проектов тепло-, водо-, газоснабжения; деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика; деятельность геодезическая и картографическая; деятельность топографо-геодезическая, картографическая, включая деятельность в областях наименований географических объектов, создание и ведение картографо-геодезического фонда; деятельность связанная со сбором, обработкой и подготовкой картографической и космической информации, включая аэрофотосъемку; землеустройство; кадастровая деятельность и иные.

ПАО "Газпром", как собственник магистрального газопровода отвода ГРС Айдарово Ямное, на судебный запрос указал, что весь земельный участок с кадастровым номером N расположен в зоне минимальных расстояний от продувочной свечи с запорной арматурой опасного производственного объекта - магистрального газопровода отвода к ГРС Айдарово Ямное, Ду 400 мм. На территории, в которую входит спорный земельный участок запрещено жилищное строительство.

Данные о прохождении газопровода - отвода к ГРС Ямное были нанесены на карты Воронежской области с даты ввода его в эксплуатацию и поставлены на кадастровый учет в 2008 году, при этом на публичной кадастровой карте имеется

указание на зоны с особыми условиями использования территорий, а также зоны минимальных расстояний до газопровода.

Удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции, пришел к выводу о том, что со стороны покупателя целью заключения договора купли-продажи являлось приобретение земельного участка для строительства жилого дома, использование земельного участка в иных целях не рассматривалось, при этом, цель - строительство дома покупателем достигнута быть не может, ввиду наложенных на земельный участок обременений, о которых продавец - ИП М.Н.С., в силу своей профессиональной деятельности, не знать не мог.

Отменяя решение суда первой инстанции по процессуальным нарушениям, суд апелляционной инстанции, руководствуясь положениями [статей 12, 263, 432, 450, 451, 453, 469, 475, 476, 549, 557](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, [статей 37, 90](#) Земельного кодекса Российской Федерации, [статей 2, 3](#) Федерального закона от 21 июля 1997 года N 116-ФЗ "О промышленной безопасности опасных производственных объектов", [Правил](#) охраны магистральных трубопроводов, утвержденных Министерством топлива и энергетики России от 29 апреля 1992 года и постановлением Госгортехнадзора России от 22 апреля 1992 года N 9, Перечнем национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального [закона](#) "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", утвержденным [распоряжением](#) Правительства Российской Федерации от 21 июня 2010 года N 1047-р, с учетом установленных по делу обстоятельств и правоотношений сторон, оценив доказательства по правилам [статей 55, 56, 67, 71](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, пришел к выводу об удовлетворении исковых требований, в связи с существенным нарушением обязательств ответчиком ИП М.Н.С., который при заключении договора не сообщил покупателю Г. о наличии ограничений на спорный земельный участок, в связи с чем истец оказался лишен возможности использовать земельный участок по его прямому назначению, так как, земельный участок не соответствует условиям договора и не может быть использован по целевому назначению - для строительства жилого дома, при этом, характеристики и недостатки земельного участка не были оговорены в договоре купли-продажи.

Как указал суд апелляционной инстанции, продавец ИП М.Н.С. в пункте 4 договора купли-продажи сообщил покупателю недостоверную информацию о товаре, а именно об отсутствии ограничений в использования земельного участка, тем самым не выполнил обязанность, установленную [пунктом 1 статьи 37](#) Земельного кодекса Российской Федерации.

Судебная коллегия по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции находит выводы суда апелляционной инстанции законными и обоснованными, подробно мотивированными в судебном акте, о том, что земельный участок, приобретался истцом именно для жилищного строительства, однако данное строительство на данном участке невозможно, а при заключении договора

купли-продажи Г., проживающий в Хабаровском крае, разумно предвидеть наступление последствий в виде ограничений в использовании участка (невозможность возведения строений и сооружений на участке) не мог, при этом, в договоре купли-продажи не отражены обременения, как и сведения о расположении земельного участка в зоне ограничений использования земельного участка.

Довод кассационной жалобы о том, что сведения об обременении земельного участка были внесены только 19 января 2021 года, т.е. после заключения договора купли-продажи земельного участка, не влекут отмены апелляционного определения, поскольку ИП М.Н.С., в силу своей профессиональной деятельности - покупка и продажа недвижимого имущества и являясь одним из учредителей ООО "Геореестр", деятельность которого связана, в том числе с разработкой проектов газоснабжения, геодезической, картографической, топографо-геодезической, кадастровой деятельностью, не мог не знать о наличии вблизи с продаваемым земельным участком магистрального газопровода, возведенного еще в 1987 году и право собственности на который было зарегистрировано за ПАО "Газпром" в 1999 году.

Все иные доводы кассационной жалобы фактически сводятся к оспариванию действий органов местного самоуправления, что выходит за рамки спора о расторжении договора купли-продажи и не входит в предмет доказывания по данной категории дел.

Доводы кассационной жалобы направлены на несогласие с выводами суда об обстоятельствах дела, а также направлены на переоценку доказательств, между тем, в соответствии с [частью 3 статьи 390](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации кассационный суд общей юрисдикции не вправе устанавливать или считать доказанными обстоятельства, которые не были установлены либо были отвергнуты судом, предрешать вопросы о достоверности или недостоверности того или иного доказательства, преимуществе одних доказательств перед другими и определять, какое судебное постановление должно быть принято при новом рассмотрении дела. Дополнительные доказательства судом кассационной инстанции не принимаются.

Нарушений норм материального или процессуального права, указанных в [статье 379.7](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, при разрешении настоящего спора, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов, судом допущено не было, в связи с чем, оснований для отмены обжалуемого судебного акта в кассационном порядке не имеется.

Руководствуясь [статьями 379.7, 390, 390.1](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия,

определила:



апелляционное [определение](#) судебной коллегии по гражданским делам Воронежского областного суда от 16 декабря 2021 года оставить без изменения, кассационную жалобу индивидуального предпринимателя М. ФИО14 - без удовлетворения.