

ПЕРВЫЙ КАССАЦИОННЫЙ СУД ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

от 29 ноября 2023 г. N 88-28010/2023

N 2-52/2023

36RS0032-01-2022-000982-85

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

председательствующего судьи Акчуриной Г.Ж.,

судей Фирсовой Н.В. и Шветко Д.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Б. ФИО9 к Гарбузе ФИО10 о расторжении договора купли-продажи земельного участка, о возложении обязанности по возврату оплаченных по договору денежных средств

по кассационной жалобе арбитражного управляющего Ф. ФИО11 на [решение](#) Рамонского районного суда Воронежской области от 9 января 2023 года и апелляционное [определение](#) судебной коллегии по гражданским делам Воронежского областного суда от 30 мая 2023 года.

Заслушав доклад судьи Шветко Д.В., выслушав арбитражного управляющего Ф., поддержавшего доводы кассационной жалобы, судебная коллегия по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции

установила:

Б. обратился в суд с иском к Г., в котором просил расторгнуть договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером N от 15 октября 2021 года, заключенный между сторонами, а также обязать возвратить денежные средства в размере 225 678 руб., уплаченные за указанный земельный участок.

[Решением](#) Рамонского районного суда Воронежской области от 9 января 2023 года иск удовлетворен. Расторгнут договор купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ земельного участка с кадастровым номером N, общей площадью 600 кв. м, расположенного по адресу: <адрес>, в 20 м по направлению на юг от ориентира 6 выдел, 106 квартала Рамонского лесничества, Воронежского лесхоза, участок 23, заключенный между Г. и Б. На Г. возложена обязанность возвратить Б. 225 678 руб., уплаченные за приобретение земельного участка с кадастровым номером N. С Г. в пользу Б. взыскано 5456 руб. 78 коп. в счет возмещения расходов по уплате государственной пошлины.

Апелляционным [определением](#) судебной коллегии по гражданским делам Воронежского областного суда от 30 мая 2023 года [решение](#) Рамонского районного суда Воронежской области от 9 января 2023 года оставлено без изменения.

В кассационной жалобе ставится вопрос об отмене [решения](#) Рамонского районного суда Воронежской области от 9 января 2023 года и апелляционного [определения](#) судебной коллегии по гражданским делам Воронежского областного суда от 30 мая 2023 года, в связи с нарушением норм материального и процессуального права.

В доводах жалобы указывается на несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам дела, установленным судами первой и апелляционной инстанций, на несогласие с оценкой доказательств по делу и на неправильное применение норм материального права.

В возражениях на кассационную жалобу Б. просит [решение](#) Рамонского районного суда Воронежской области от 9 января 2023 года и апелляционное [определение](#) судебной коллегии по гражданским делам Воронежского областного суда от 30 мая 2023 года оставить без изменения.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, судебная коллегия по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции не находит оснований для отмены состоявшихся судебных актов.

В соответствии с [частью 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.

Таких нарушений судами первой и апелляционной инстанций по настоящему делу не допущено.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 10 марта 2021 года заключен договор купли-продажи спорного земельного участка с кадастровым номером N между ООО "Рамонские дачи" в лице конкурсного управляющего Ф., действующего на основании [решения](#) Арбитражного суда Воронежской области от 28 августа 2017 года по делу N А14-8577/2016 и Г.

15 октября 2021 года между Б. и Г. заключен договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером N, цена участка определена сторонами в размере 225 678 руб.

Расчеты между сторонами произведены полностью до подписания настоящего договора в соответствии с пунктом 3 указанного договора.

В пункте 4 указанного договора, продавец гарантирует, что до заключения договора купли-продажи земельный участок никому не отчужден, не заложен, не обещан, в споре не состоит, в доверительное управление, в аренду, в качестве вклада в уставный капитал юридических лиц не передан, иными правами третьих лиц не обременен. Со слов продавца под арестом или запрещением не значится.

В январе 2022 года в целях реализации своего права в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка Б. направил обращение в администрацию Рамонского муниципального района Воронежской области по вопросу разъяснения норм и правил, подлежащих применению при строительстве дачного дома на приобретенном земельном участке с кадастровым номером 36:25:6945021:409.

11 февраля 2022 года администрация Рамонского муниципального района Воронежской области сообщила, что ему необходимо направить уведомление о планируемом строительстве непосредственно в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти - Министерство природных ресурсов и экологии Российской Федерации.

19 апреля 2022 года Б. отправил уведомление о планируемом строительстве в Министерство природных ресурсов и экологии Российской Федерации.

От сотрудников ФГБУ "Воронежский государственный природный биосферный заповедник" Б. узнал, что использовать земельный участок в соответствии с видом разрешенного использования ему не представляется возможным в силу прямого запрета закона.

22 июня 2022 года истцом в адрес ответчика направлено предложение о расторжении договора купли-продажи земельного участка от 15 октября 2021 года и возврате уплаченной денежной суммы, которое оставлено ответчиком без ответа.

Разрешая заявленные требования, суд первой инстанции, с выводами которого согласился суд апелляционной инстанции, руководствуясь [статьями 450, 451, 453, 454, 460, 469, 475, 549, 557](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, [статьями 37, 95](#) Земельного кодекса Российской Федерации, исходя из того, что приобретая спорный земельный участок на торгах, Г. в силу специфики их проведения имел возможность получить полную информацию о приобретаемом им земельном участке, в том числе и о наличии ряда судебных актов, касающихся указанного имущества, их содержании, установив, что Б. ответчиком продан земельный участок, который не может быть использован истцом по целевому назначению, в том числе для строительства дачного дома, поскольку земельный участок полностью расположен в границах Государственного природного заказника федерального значения "Воронежский", и какое-либо строительство на данном участке прямо запрещено законом, данные

ограничения в использовании земельного участка являются существенными, возникли до заключения договора купли-продажи, но в договоре оговорены не были, пришел к выводу о наличии правовых оснований для удовлетворения заявленных требований.

Судебная коллегия по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции находит выводы судов правильными, поскольку они основаны на надлежащей оценке доказательств по делу, сделаны в строгом соответствии с правилами [статьи 67](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и с нормами материального права, регулируемыми спорные правоотношения, при правильном распределении между сторонами бремени доказывания и установлении всех обстоятельств, имеющих значение для дела. Представленным сторонами доказательствам судами первой и апелляционной инстанций дана надлежащая правовая оценка. Результаты оценки доказательств суды отразили в постановленных судебных актах.

Согласно [пункту 1](#) и [подпункту 1 пункта 2 статьи 56](#) Земельного Кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным [Кодексом](#), федеральными законами, в том числе путем установления ограничения использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий.

В соответствии с [пунктом 4 статьи 1](#) Градостроительного Кодекса Российской Федерации к зонам с особыми условиям использования территорий относятся в том числе охранные и иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

[Часть 1 статьи 95](#) Земельного кодекса Российской Федерации к землям особо охраняемых природных территорий относит земли государственных природных заповедников, в том числе биосферных, государственных природных заказников, памятников природы, национальных парков, природных парков, дендрологических парков, ботанических садов.

Для предотвращения неблагоприятных антропогенных воздействий на государственные природные заповедники, национальные парки, природные парки и памятники природы на прилегающих к ним земельных участках и водных объектах создаются охранные зоны. В границах этих зон запрещается деятельность, оказывающая негативное воздействие на природные комплексы особо охраняемых природных территорий ([часть 4 статьи 95](#)).

В соответствии с [пунктом 2 статьи 450](#) Гражданского кодекса Российской Федерации 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 данным 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.

Согласно [пункту 3 статьи 37](#) Земельного кодекса Российской Федерации покупатель в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием, о разрешении на застройку данного земельного участка, об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка, о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка, иной информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами, вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения причиненных ему убытков.

В соответствии с [пунктом 1 данной статьи](#) продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования.

Из содержания указанных правовых норм следует, что продавец обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию о юридических и фактических ограничениях в использовании земельного участка вне зависимости от регистрации ограничений в публичном реестре. Непредоставление информации об ограничениях и заведомо ложное утверждение продавца об их отсутствии влечет последствия, предусмотренные [пунктом 3 статьи 37](#) Земельного кодекса Российской Федерации.

К такой информации относятся также сведения о нахождении земельного участка в границах Государственного природного заказника федерального значения "Воронежский".

Таким образом, суды пришли к правильному выводу об удовлетворении заявленных требований, поскольку Б. ответчиком при продаже спорного земельного участка не предоставлено полной информации о наличии ограничений в использовании земельного участка, что является существенным нарушением условий договора и могло оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка.

Вопреки доводам кассационной жалобы судами установлено и материалами дела подтверждается нахождение спорного земельного участка в границах Государственного природного заказника федерального значения "Воронежский", а также наличие информации об этом у собственника земельного участка до его реализации, как на торгах, так и в последующем. Доказательств опровергающих данное обстоятельство в материалах дела не имеется.

Доводы кассационной жалобы о несогласии с данной судом оценкой доказательств и установленными судом обстоятельствами не могут служить основанием для пересмотра судебных постановлений в кассационном порядке, поскольку 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 первой или апелляционной инстанции, 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.

Выводы судов мотивированы, а доводы кассационной жалобы не содержат указания на какие-либо новые обстоятельства, не учтенные и не проверенные судами первой и апелляционной инстанций, и не свидетельствуют о несоответствии выводов суда обстоятельствам дела.

При таких обстоятельствах предусмотренных законом оснований для отмены обжалуемых судебных постановлений не имеется.

Руководствуясь [статьями 379.7, 390, 390.1](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции

определила:

[решение](#) Рамонского районного суда Воронежской области от 9 января 2023 года и апелляционное [определение](#) судебной коллегии по гражданским делам Воронежского областного суда от 30 мая 2023 года оставить без изменения, а кассационную жалобу арбитражного управляющего Ф. ФИО12 - без удовлетворения.

Судья
Первого кассационного суда общей юрисдикции
Д.В.ШВЕТКО