

ВТОРОЙ КАССАЦИОННЫЙ СУД ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ от 29 августа 2023 года

Уникальный идентификатор дела 67RS0***-38

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

председательствующего ФИО3,

судей ФИО6 и ФИО4

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ФИО1 к ФИО2 о расторжении договора купли-продажи земельного участка, взыскании денежных средств (номер дела, присвоенный судом первой инстанции, 2-351/2022)

по кассационной жалобе ФИО2 на решение Сычевского районного суда <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Смоленского областного суда от ДД.ММ.ГГГГ.

Заслушав доклад судьи судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции ФИО6, судебная коллегия по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции

установила:

ФИО1 обратился с иском к ФИО2 о расторжении договора купли-продажи земельного участка от ДД.ММ.ГГГГ и взыскании уплаченных по договору денежных средств - 50 000 руб., указав, что ДД.ММ.ГГГГ по договору купли-продажи земельного участка приобрел у ФИО2 (продавец) земельный участок площадью 3 136 кв. м с кадастровым номером 67:19:0030101:1155, расположенный по адресу: <адрес>, Никольское сельское поселение, 1 100 м северо-восточнее д. Настасьино. Ответчик гарантировал отсутствие риска истребования земельного участка и оспаривания права собственности на земельный участок, сведений об ограничениях либо обременениях спорного земельного участка не сообщил. Из ответа Московско-Окского бассейнового водного управления и справки кадастрового инженера ФИО5 от ДД.ММ.ГГГГ следует, что земельный участок расположен на берегу Вазузкого водохранилища и находится в водоохранной зоне и прибрежной защитной полосе, при этом часть земельного участка площадью 7 кв. м находится в двадцатиметровой береговой полосе общего пользования, что исключает нахождение земельного участка в частной собственности, имеется риск утраты права собственности на земельный участок.

Решением Сычевского районного суда <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ, оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Смоленского областного суда от ДД.ММ.ГГГГ, расторгнут договор купли-продажи земельного участка от ДД.ММ.ГГГГ, заключенный между ФИО1 и ФИО2 в отношении земельного участка площадью 3 136 кв. м с кадастровым номером 67:19:0030101:1155, расположенного по адресу: <адрес>, Никольское сельское поселение, 1 100 м северо-восточнее д. Настасьино.

ФИО2 подал кассационную жалобу на решение суда и апелляционное определение, в которой просит их отменить, ссылаясь на отсутствие оснований для расторжения договора купли-продажи земельного участка.

Лица, участвующие в деле, в судебное заседание суда кассационной инстанции не явились.

Изучив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, проверив законность судебных постановлений, принятых судами первой и апелляционной инстанций, судебная коллегия не находит оснований для удовлетворения жалобы.

В силу [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 инстанции не допущено.

Согласно [пункту 1 статьи 549](#) Гражданского кодекса Российской Федерации по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество ([статья 130](#)).

[Статьей 557](#) Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, применяются правила [статьи 475](#) настоящего Кодекса, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору.

В силу [пункта 2 статьи 475](#) Гражданского кодекса Российской Федерации в случае существенного нарушения требований к качеству товара (обнаружения неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков) покупатель вправе по своему выбору:

отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы;

потребовать замены товара ненадлежащего качества товаром, соответствующим договору.

Пунктом 3 статьи 37 Земельного кодекса Российской Федерации определено, что 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.

Судом установлено, что по договору купли-продажи земельного участка от ДД.ММ.ГГГГ, заключенному между ФИО1 (покупатель) и ФИО2 (продавец), ФИО1 приобрел земельный участок площадью 3 136 кв. м с кадастровым номером 67:19:0030101:1155 из земель населенных пунктов для ведения садоводства, расположенный по адресу: <адрес>, Никольское сельское поселение, 1 100 м северо-восточнее д. Настасьино.

Пунктами 4, 5, 5.1 договора купли-продажи предусмотрено, что стоимость земельного участка составляет 200 000 руб., из них 50 000 руб. передается покупателем продавцу в момент заключения договора, подписание договора означает получение продавцом денежных средств, составление расписки не требуется.

В пункте 2 договора купли-продажи земельного участка отмечено, что ограничений в пользовании земельным участком не зарегистрировано.

В соответствии с пунктом 7 договора продавец гарантирует, что земельный участок приобретен продавцом и его предшественниками на законных основаниях и отсутствует риск оспаривания права собственности или сделки, являющейся основанием права собственности, реституции земельного участка или истребования его из чужого незаконного владения собственника. Границы земельного участка определены в установленном порядке и отсутствуют риски оспаривания кадастрового учета земельного участка или его части.

Договор может быть расторгнут только в судебном порядке по инициативе покупателя, в случае если после заключения договора будут обнаружены или сведения о земельном участке, противоречащие гарантиям продавца, либо при обнаружении

обстоятельств, которые создали или могут создать в дальнейшем угрозу утраты права собственности покупателя на земельный участок, либо иные существенные недостатки земельного участка как юридического характера (отсутствие права собственности продавца на весь или часть земельного участка, ошибки при кадастровом учете земельного участка, ошибки при установлении границ земельного участка), так и качественного характера (затопляемость, заболоченность, несоответствие санитарным требованиям) (пункты 13, 13.1 договора).

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции исследовал и оценил представленные доказательства, в частности, справку кадастрового инженера ФИО5 от ДД.ММ.ГГГГ, сообщения Московско-Окского бассейнового водного управления отдела водных ресурсов по <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ N и от ДД.ММ.ГГГГ N, выписку из Единого государственного реестра недвижимости от ДД.ММ.ГГГГ о наличии ограничений (обременения) права на земельный участок с кадастровым номером 67:19:0030101:1155 в связи с расположением в зоне с особыми условиями использования территории: часть прибрежной защитной полосы Вазузского водохранилища, часть водоохранной зоны Вазузского водохранилища, и пришел к выводу что приобретенный истцом земельный участок частично расположен в границах береговой полосы Вазузского водохранилища, предназначенной для общего пользования, в связи с чем ФИО1 лишен возможности использовать земельный участок в целях, для которых он приобретался в соответствии с разрешенным использованием, при этом ответчик заверил покупателя об отсутствии обременений. Ответчик не предоставил доказательства предоставления истцу информации относительно имеющихся ограничений в использовании земельного участка.

Суд апелляционной инстанции признал решение суда законным, основанным на фактических обстоятельствах дела, установленных по результатам надлежащей оценки представленных доказательств.

Оснований не согласиться с выводами судебных инстанций не имеется.

Доводы кассационной жалобы, что ответчику при заключении договора купли-продажи земельного участка не было известно, что земельный участок частично находится в пределах береговой полосы, несостоятельны, так как указанное обстоятельство является очевидным для собственника земельного участка, ответчик заверил покупателя об отсутствии ограничений в использовании земельного участка, не убедившись в действительности такого заверения.

Согласно [статье 431.2](#) Гражданского кодекса Российской Федерации сторона, которая при заключении договора либо до или после его заключения дала другой стороне недостоверные заверения об обстоятельствах, имеющих значение для заключения договора, его исполнения или прекращения (в том числе относящихся к предмету договора, полномочиям на его заключение, соответствию договора применимому к нему праву, наличию необходимых лицензий и разрешений, своему финансовому состоянию либо относящихся к третьему лицу), обязана возместить

другой стороне по ее требованию убытки, причиненные недостоверностью таких заверений, или уплатить предусмотренную договором неустойку.

Признание договора незаключенным или недействительным само по себе не препятствует наступлению последствий, предусмотренных абзацем первым настоящего пункта.

Предусмотренная настоящей [статьей](#) ответственность наступает, если сторона, предоставившая недостоверные заверения, исходила из того, что другая сторона будет полагаться на них, или имела разумные основания исходить из такого предположения ([пункт 1](#)).

Сторона, полагавшаяся на недостоверные заверения контрагента, имеющие для нее существенное значение, наряду с требованием о возмещении убытков или взыскании неустойки также вправе отказаться от договора, если иное не предусмотрено соглашением сторон ([пункт 2](#)).

Доводы кассационной жалобы выводов судебных инстанций не опровергают, основаны на неверном толковании норм материального права.

Выводы судов первой и апелляционной инстанций соответствуют установленным обстоятельствам и действующему законодательству.

Предусмотренных [статьей 379.7](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации оснований к отмене оспариваемых судебных постановлений кассационным судом общей юрисдикции не имеется.

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

определила:

[Решение](#) Сычевского районного суда <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ и апелляционное [определение](#) судебной коллегии по гражданским делам Смоленского областного суда от ДД.ММ.ГГГГ оставить без изменения, кассационную жалобу ФИО2 - без удовлетворения.