

Дело № 33-3585/2023

Дело № 2-52/2023

УИД 36RS0032-01-2022-000982-85

Строка № 2.148

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

30.05.2023 г. Воронеж

Судебная коллегия по гражданским делам Воронежского областного суда
в составе:

председательствующего	Трунова И.А.,
судей	Кузьминой И.А., Низова И.В.,
при секретаре	Тарасове А.С.

рассмотрела в открытом судебном заседании в помещении Воронежского областного суда по докладу судьи Трунова И.А. гражданское дело Рамонского районного суда Воронежской области № по исковому заявлению ФИО2 к ФИО1 о расторжении договора купли-продажи земельного участка, возложении обязанности по возврату оплаченных по договору денежных средств,

по апелляционным жалобам арбитражного управляющего ФИО3 и ФИО1 на решение Рамонского районного суда Воронежской области от ДД.ММ.ГГГГ,

(судья районного суда Корыпаева Г.В.),

УСТАНОВИЛА:

ФИО2 обратился в суд с иском к ФИО1, в котором просил расторгнуть договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером № от ДД.ММ.ГГГГ, заключенный между ними, а также обязать возвратить <данные изъяты> рублей, уплаченных за указанный земельный участок, поскольку приобретая спорный земельный участок, полагал его пригодным для дачного строительства, ответчик не уведомил его, что сам приобрел данный земельный участок через торги и владел достоверной информацией об участке, и о наличии ограничений в его использовании (т. 1 л.д. 3-4).

Решением Рамонского районного суда Воронежской области от ДД.ММ.ГГГГ постановлено расторгнуть договор купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ земельного участка с кадастровым номером №, общей площадью <данные изъяты> кв.м, расположенного по адресу: <адрес> по направлению на юг от ориентира № выдел, № квартала Рамонского лесничества, Воронежского лесхоза, участок №, заключенный между ФИО1 и ФИО2

Обязать ФИО1 возвратить ФИО2 <данные изъяты> рублей, уплаченных за приобретение земельного участка с кадастровым номером №.

Взыскать с ФИО1 в пользу ФИО2 <данные изъяты> копеек в счет возмещения расходов по оплате госпошлины (т. 2 л.д. 7-12).

В апелляционной жалобе арбитражный управляющий ФИО3 ставит вопрос об отмене решения суда как незаконного и необоснованного, постановленного с нарушением норм материального и процессуального права, просит принять по делу новое решение, которым в удовлетворении исковых требований отказать в полном объеме, указывая, что судом

необоснованно сделан вывод о наличии каких-либо ограничений в отношении спорного земельного участка, не приведены мотивы, доказывающие невозможность осуществления строительства и иной деятельности на земельном участке, а также безосновательно отвергнута позиция ответчика и третьего лица, указывающая на соответствие переданного земельного участка условиям договора и отсутствие заведомо ложной информации о приобретаемом земельном участке (т. 2 л.д. 23-25).

В апелляционной жалобе ФИО1 ставит вопрос об отмене решения суда как незаконного и необоснованного, постановленного с нарушением норм материального и процессуального права, просит принять по делу новое решение, которым в удовлетворении исковых требований отказать в полном объеме, указывая доводы, аналогичные доводам апелляционной жалобы арбитражного управляющего ФИО3 (л.д. 41-42).

В суде апелляционной инстанции арбитражный управляющий ФИО3 свою апелляционную жалобу поддержал, согласился с апелляционной жалобой ФИО1 просил решение суда отменить по изложенным в них доводам.

Представитель ФИО2 по доверенности Еремина Н.В. в суде апелляционной инстанции возражения на апелляционную жалобу ответчика поддержала, также не согласилась с доводами апелляционной жалобы арбитражного управляющего ФИО3, при этом указала, что ограничения в использовании земельного участка являются существенными, возникли до заключения договора купли-продажи, но в договоре не оговорены, просила решение суда оставить без изменения, а апелляционные жалобы – без удовлетворения.

Иные лица, участвующие в деле, в заседание суда апелляционной инстанции не явились, о времени и месте слушания дела извещены надлежащим образом, что подтверждается почтовыми уведомлениями, однако о причинах неявки не сообщили, каких-либо доказательств наличия уважительных причин неявки в судебное заседание не представили.

В соответствии с требованиями ст. 167, 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ), судебная коллегия считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы и поданных на нее возражений, рассмотрев дело в соответствии с ч. 1 ст. 327.1 ГПК РФ, в пределах доводов, изложенных в жалобе, суд апелляционной инстанции приходит к следующему.

Предусмотренных частью 4 статьи 330 ГПК РФ оснований для отмены решения суда первой инстанции вне зависимости от доводов, содержащихся в апелляционной жалобе, по данному делу судебная коллегия не усматривает.

Согласно п. 1-4 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений, неприкосновенности собственности, свободы договора, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты.

Граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

При установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно.

Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

В соответствии с п. 1 ст. 10 ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Как указано в п. 1 ст. 454 ГК РФ по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

В силу п. 1 ст. 460 ГК РФ продавец обязан передать покупателю товар свободный от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился, принять товар, обремененный правами третьих лиц.

Продавец обязан передать покупателю товар, качество которого соответствует договору купли-продажи. При отсутствии в договоре купли-продажи условий о качестве товара продавец обязан передать покупателю товар, пригодный для целей, для которых товар такого рода обычно используется (п. 1 ст. 469 ГК РФ).

Согласно п. 2 ст. 469 ГК РФ если продавец при заключении договора был поставлен покупателем в известность о конкретных целях приобретения товара, продавец обязан передать покупателю товар, пригодный для использования в соответствии с этими целями.

В соответствии с п. 1, 2 ст. 475 ГК РФ если недостатки товара не были оговорены продавцом, покупатель, которому передан товар ненадлежащего качества, вправе по своему выбору потребовать от продавца: соразмерного уменьшения покупной цены; безвозмездного устранения недостатков товара в разумный срок; возмещения своих расходов на устранение недостатков товара.

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.

Как указано в п. 1 ст. 549 ГК РФ 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).

В ст. 557 ГК РФ определено, 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.

Согласно ст. 450 ГК РФ изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только: при существенном нарушении договора другой стороной; в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором РФ). 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.

Существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа. Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях (п. 1 ст. 451 ГК РФ).

В соответствии с п. 2 ст. 451 ГК РФ если стороны не достигли соглашения о приведении договора в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами или о его расторжении, договор может быть расторгнут, а по основаниям, предусмотренным пунктом 4 настоящей статьи, изменен судом по требованию заинтересованной стороны при наличии одновременно следующих условий: в момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет; изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения при той степени заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру договора и условиям оборота; исполнение договора без изменения его условий настолько нарушило бы соответствующее договору соотношение имущественных интересов сторон и повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора; из обычаев или существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона.

При расторжении договора обязательства сторон прекращаются, если иное не предусмотрено законом, договором или не вытекает из существа обязательства.

В случае изменения или расторжения договора обязательства считаются измененными или прекращенными с момента заключения соглашения сторон об изменении или о расторжении договора, если иное не вытекает из соглашения или характера изменения договора, а при изменении или расторжении договора в судебном порядке - с момента вступления в законную силу решения суда об изменении или о расторжении договора (п. 2, 3 ст. 453 ГК РФ).

Согласно п. 1, 3 ст. 37 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования.

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.

Вместе с тем, в соответствии с нормами п. 1-3, подп. 2 п. 7 ст. 95 ЗК РФ к землям особо охраняемых природных территорий относятся земли государственных природных заповедников, в том числе биосферных, государственных природных заказников, памятников природы, национальных парков, природных парков, дендрологических парков, ботанических садов.

Земли особо охраняемых природных территорий относятся к объектам общенационального достояния и могут находиться в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации и в муниципальной собственности. В случаях, предусмотренных федеральными законами, допускается включение в земли особо охраняемых природных территорий земельных участков, принадлежащих гражданам и юридическим лицам на праве собственности. Земли и земельные участки в границах населенных пунктов, включенных в состав особо охраняемых природных территорий, относятся к землям населенных пунктов. Использование включенных в состав особо охраняемых природных территорий земель и земельных участков иных категорий ограничивается с учетом необходимости защиты природных комплексов особо охраняемых природных территорий от неблагоприятных антропогенных воздействий.

На землях государственных природных заповедников, в том числе биосферных, национальных парков, природных парков, государственных природных заказников, памятников природы, дендрологических парков и ботанических садов, включающих в себя особо ценные экологические системы и объекты, ради сохранения которых создавалась особо охраняемая природная территория, запрещается деятельность, не связанная с сохранением и изучением природных комплексов и объектов и не предусмотренная федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

В пределах земель особо охраняемых природных территорий изменение целевого назначения земельных участков или прекращение прав на землю для нужд, противоречащих их целевому назначению, не допускается.

На землях особо охраняемых природных территорий федерального значения в числе иного запрещаются: строительство автомобильных дорог, трубопроводов, линий электропередачи и других коммуникаций в границах особо охраняемых природных территорий в случаях, установленных федеральным законом (в случае зонирования особо охраняемой природной территории - в границах ее функциональных зон, режим которых, установленный в соответствии с федеральным законом, запрещает размещение соответствующих объектов), а также строительство и эксплуатация промышленных, хозяйственных и жилых объектов, не связанных с разрешенной на особо охраняемых природных территориях деятельностью в соответствии с федеральными законами.

Из материалов дела судом первой инстанции установлено, что договор купли-продажи спорного земельного участка от ДД.ММ.ГГГГ был заключен между ООО «Рамонские дачи» в лице конкурсного управляющего ФИО3, действующего на основании решения Арбитражного суда Воронежской области от ДД.ММ.ГГГГ по делу № №, и ФИО1 (л.д. 161-163).

ДД.ММ.ГГГГ между ФИО2 и ФИО1 был заключен договор купли-продажи земельного участка площадью <данные изъяты> кв.м с кадастровым номером №, из земель сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования – для дачного строительства, расположенного по адресу: <адрес>, в № м по направлению на юг от

ориентира № выдел, № квартала, Рамонского лесничества, Воронежского лесхоза, участок №. Цена участка была определена сторонами в размере <данные изъяты> рублей. Расчеты между сторонами произведены полностью до подписания настоящего договора в соответствии с п. 3 указанного договора. В п. 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, что не соответствует действительности (т. 1 л.д. 6 обор., 186 – 187).

В январе ДД.ММ.ГГГГ года в целях реализации своего права в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка ФИО2 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 №.

ДД.ММ.ГГГГ 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 (т. 1 л.д. 11-12).

ДД.ММ.ГГГГ ФИО2 отправил уведомление о планируемом строительстве в Министерство природных ресурсов и экологии Российской Федерации (т. 1 л.д. 9).

От сотрудников ФГБУ «Воронежский государственный природный биосферный заповедник» ФИО2 узнал, что использовать земельный участок в соответствии с видом разрешенного использования ему не представляется возможным в силу прямого запрета закона.

ДД.ММ.ГГГГ истцом в адрес ответчика истцом было направлено предложение о расторжении договора купли-продажи земельного участка от ДД.ММ.ГГГГ и возврате уплаченной денежной суммы (т. 1 л.д. 8), ответа на которое от ответчика не последовало.

Разрешая спорные правоотношения по настоящему делу, оценив в совокупности и взаимной связи представленные доказательства по правилам статей 12, 56, 67 ГПК РФ, применяя вышеприведённые нормы материального права и удовлетворяя требования истца, суд первой инстанции пришёл к выводу, что, приобретая спорный земельный участок на торгах, ФИО1 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, учитывая, что при заключении договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером № от ДД.ММ.ГГГГ ФИО2 не мог предвидеть наступление последствий в виде ограничений в использовании участка, поскольку оспариваемый договор купли-продажи участка не содержит сведений о вышеуказанных обременениях, а также о расположении земельного участка в границах Государственного природного заказника федерального значения «Воронежский», а ФИО1 о наличии данных ограничений при заключении договора не сообщил, а потому свою обязанность, установленную п. 1 ст. 37 ЗК РФ, не исполнил.

Судом также принято во внимание, что при покупке земельного участка ФИО2, ориентируясь на сведения Единого государственного реестра недвижимости на момент заключения договора, проявил достаточную степень заботливости и осмотрительности, требовавшуюся по характеру и сути договора.

При этом, судом первой инстанции сделан обоснованный вывод, что ФИО2 ответчиком был продан земельный участок, который не может быть использован истцом в целях, для которых он покупался, 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, а потому данные ограничения в использовании земельного участка являются существенными, возникли до заключения договора купли-продажи, но в договоре не оговорены.

Исходя из установленных обстоятельств по делу, оснований для переоценки выводов суда первой инстанции и отмены в связи с этим решения районного суда не имеется.

Изложенные в апелляционных жалобах доводы о соответствии переданного земельного участка условиям договора и отсутствии заведомо ложной информации о приобретаемом земельном участке, судебной коллегией отклоняются, поскольку полностью повторяют позицию ответчика и третьего лица в суде первой инстанции, данным обстоятельствам дана надлежащая правовая оценка.

Выводы, содержащиеся в решении, представляются суду апелляционной инстанции верными и мотивированными, нарушений норм материального и процессуального права судом при принятии решения не допущено, юридически значимые обстоятельства определены верно, оценка собранных по делу доказательств произведена судом первой инстанции в соответствии с требованиями ст. 67 ГПК РФ, установленные по делу обстоятельства доказаны собранными по делу доказательствами, положения ст.198 ГПК РФ при принятии решения соблюдены, доводам сторон и представленным ими доказательствам в решении дана надлежащая

Все доводы, изложенные в апелляционных жалобах, по своему содержанию законность выводов суда первой инстанции не опровергают, о существенном нарушении судом норм материального и процессуального права, влекущих отмену судебного решения, не свидетельствуют.

Учитывая изложенное, оснований для отмены или изменения решения суда по доводам жалоб не имеется.

Руководствуясь статьями 328, 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Рамонского районного суда Воронежской области от ДД.ММ.ГГГГ оставить без изменения, апелляционные жалобы арбитражного управляющего ФИО3 и ФИО1 - без удовлетворения.

Мотивированное апелляционное определение изготовлено в окончательной форме ДД.ММ.ГГГГ.

Председательствующий:

Судьи коллегии: