

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
ТОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

---

# **РОССИЙСКОЕ ПРАВОВЕДЕНИЕ:**

## **Трибуна молодого ученого**

*Выпуск 16*



Издательство Томского университета  
2016

# АНАЛИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ РАСТОРЖЕНИЯ СДЕЛОК С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ ПРИ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ НЕДОСТОВЕРНОЙ ИНФОРМАЦИИ

**К.В. Часовских**, магистр ЮИ ТГУ

*Научный руководитель – д-р юрид. наук, доцент Е.С. Болтанова*

В юридической литературе<sup>1</sup> неоднократно отмечалось, что правило о предоставлении достоверной информации при совершении сделок, закрепленное в ст. 37 ЗК РФ, дублирует положения ст. 179, 495 ГК РФ. Данная позиция представляется неверной, так как земельные участки и товары – это разные объекты, которые не должны восприниматься как тождественные, и в случае нарушения п. 3 ст. 37 ЗК РФ нельзя применять правила, установленные относительно последствий передачи товара ненадлежащего качества (ст. 475, 557 ГК РФ).

Так, согласно ст. 475 ГК РФ, если недостатки товара не были оговорены продавцом, покупатель вправе потребовать безвозмездное устранение недостатков товара в разумный срок. Возникает вопрос: а как быть в ситуации, если на земельном участке установлен публичный сервитут или имеются подземные коммуникации с охранными зонами, о которых при совершении сделки лицо не знало и не могло знать? В таком случае требование об устранении недостатков будет невыполнимо в силу иного характера возникающих отношений, чем при совершении сделок с товарами, и наличие, например, охранной зоны либо сервитута является не «недостатком», а определенного рода «особенностью» земельного участка.

И как справедливо отмечает А.Л. Корнеев<sup>2</sup>, если речь идет о товаре – о его ненадлежащем качестве и сокрытии такой информации, необходимо говорить о «дефекте вещи», относительно же предоставления недостоверной информации об ограничениях и обременениях земельного участка – о «дефекте действий».

Что же касается судебной практики по делам о предоставлении недостоверной информации при совершении сделок с земельными участками, то в случае предоставления собственником (продавцом, арендодателем) недостоверной информации сделка подлежит расторжению, уплаченные денежные средства – возврату<sup>3</sup>.

Также в судебной практике есть решения, когда суды отказывали в удовлетворении требований, ссылаясь на то, что заинтересованное лицо (покупатель, арендатор) имело возможность узнать об ограничениях или обременениях, установленных на данном участке, например, путем непосредственного осмотра места<sup>4</sup> (на местно-

---

<sup>1</sup> Герасимова Н.С. Купля-продажа земельных участков в соответствии с законодательством российской федерации // Известия Оренбургского государственного аграрного университета. 2004. № 1-1. С. 149; Аверьянова Н.Н. Особенности купли-продажи земельных участков // Нотариус. 2008. № 1. С. 43; Лалетина А.С. Заключение договора купли-продажи земельного участка. Уплата земельного налога за землю под газопроводом // Бизнес в законе: экономико-юридический журнал. 2010. № 3. С. 82.

<sup>2</sup> Корнеев А.Л. Об условиях договора купли-продажи земельных участков // Экологическое право. 2006. № 6. С. 4.

<sup>3</sup> Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 15.01.2016 № Ф04-27189/2015; Постановление ФАС Центрального округа от 06.02.2014; Постановление ФАС Поволжского округа от 26.11.2013; Постановление ФАС Уральского округа от 23.05.2013 № Ф09-4075/13; Постановление ФАС Уральского округа от 29.06.2010 № Ф09-4991/10-С6.

<sup>4</sup> Постановление ФАС Поволжского округа от 06.12.2012.

сти были установлены соответствующие указатели<sup>1</sup>, замерные столбики<sup>2</sup>) или ознакомления с дополнительной документацией<sup>3</sup>.

Подводя итог вышесказанному, можно прийти к выводу о том, что для расторжения рассмотренных сделок необходимо соблюдение следующих условий: во-первых, информация должна быть недостоверной (т.е. она сознательно скрывается другой стороной или представленная информация не отражает реального состояния объекта); во-вторых, она не могла быть получена лицом до заключения сделки; в-третьих, наличие такой информации может оказать влияние на совершение соответствующей сделки (например, если бы у лица была информация об ограничениях, установленных на территории земельного участка, то оно бы не приобрело данный участок).

---

<sup>1</sup> Определение ВАС РФ от 17.09.2013 № ВАС-12324/13.

<sup>2</sup> Постановление Пятнадцатого Арбитражного апелляционного суда от 05.05.2010 № 15АП-7882/2009-НП.

<sup>3</sup> Постановление ФАС Центрального округа от 08.08.2012; Определение ВАС РФ от 18.10.2011 № ВАС-12883/11.