

УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МУРМАНСКОЙ ОБЛАСТИ ИНФОРМИРУЕТ

О покупке земельного участка

Покупатель земельного участка должен быть проинформирован обо всех ограничениях

Нередко жители Мурманской области мечтают о приобретении земельных участков в регионах Российской Федерации с более благоприятными климатическими условиями.

При покупке земельных участков, находящихся за пределами Мурманской области, и использовании экстерриториального принципа регистрации прав, то есть обращения в офис приема – выдачи документов без учета места расположения объекта недвижимости, Управление Росреестра по Мурманской области обращает внимание на следующее.

Действующим законодательством в Российской Федерации предусмотрены меры по защите прав сторон договоров:

В соответствии с пунктом 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации по требованию одной из сторон договор может быть изменён 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 признаётся нарушение договора одной из сторон, которое влечёт 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 разрешённым 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 причинённых 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 Едином государственном реестре недвижимости. Непредоставление информации об ограничениях и заведомо ложное утверждение продавца об их отсутствии влечёт последствия, предусмотренные пунктом 3 статьи 37 Земельного кодекса Российской Федерации.

К такой информации относятся также сведения об использовании соседних земельных участков, оказывающих существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка.

Таким образом, незаявленные ограничения в договоре купли-продажи земельного участка могут привести к уменьшению покупной цены или расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения причиненных убытков в судебном порядке по иску заинтересованной стороны (покупателя).