

## ВТОРОЙ КАССАЦИОННЫЙ СУД ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ

от 9 июня 2020 г. по делу N 88-11265/2020

Дело N 2-4041/2019

I инстанция - Фролов А.С.

II инстанция - пред. Клюева А.И., Пономарев А.Н. (докладчик), Аванесова Г.А.

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

Председательствующего: Иванова А.В.,

судей: Кучинского Е.Н., Лепехиной Н.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению ФИО1 к ООО "Феникс" о расторжении договора купли-продажи жилого помещения,

по кассационной жалобе ООО "Феникс" на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 10 декабря 2019 года,

заслушав доклад судьи Второго кассационного суда общей юрисдикции Кучинского Е.Н.,

выслушав объяснения представителя ООО "Феникс" ФИО12,

установила:

Истец ФИО1 обратилась в суд с вышеуказанным иском к ответчику ООО "Феникс", в котором просила: расторгнуть договор купли-продажи долей квартиры от ДД.ММ.ГГГГ, заключенный между ФИО1 и ООО "Феникс", зарегистрированный в Управлении Росреестра по г. Москве 29.03.2019 (запись N взыскать с ответчика ООО "Феникс" в пользу ФИО1 денежные средства, уплаченные по договору в размере 1 800 000 руб., взыскать с ответчика ООО "Феникс" в пользу ФИО1 денежные средства неосновательного обогащения в размере 425 200 руб., компенсацию морального вреда в размере 100 000 руб., штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу потребителя, расходы по оплате государственной пошлины в размере 14 326 руб. расходы по оплате юридических услуг в размере 110 000 руб. Требования мотивированы тем, что в квартире бывшим собственником проведено переустройство

без согласования и соответствующего разрешения, в связи с чем пользоваться приобретенным объектом истец не может, учитывая, что при обращении в управляющую компанию по вопросу подключения сантехнических коммуникаций в приобретенной комнате, ей было отказано, поскольку при проведении переустройства и перепланировки при изменении конфигураций инженерных коммуникаций внутри квартиры, были затронуты коммуникации, относящиеся к общедомовому имуществу, что является реконструкцией и требует согласия всех собственников дома.

Решением Перовского районного суда города Москвы от 26 августа 2019 года в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 10 декабря 2019 года отменено. Иск ФИО1 удовлетворен частично. Договор купли-продажи долей квартиры от ДД.ММ.ГГГГ, заключенный между ООО "Феникс" и ФИО1 был расторгнут. С ООО "Феникс" в пользу ФИО1 взысканы денежные средства в размере 2 225 000 руб., расходы по оплате государственной пошлины в размере 14 326 руб., расходы по оплате юридических услуг в размере 70 000 руб. В остальной части иска ФИО1 отказано. С ООО "Феникс" в доход бюджета г. Москвы взыскана госпошлина в размере 4 999 руб.

В кассационной жалобе ООО "Феникс" просит апелляционное определение отменить как вынесенное с существенным нарушением норм материального и процессуального права.

В соответствии со [статьей 379.7](#) ГПК РФ, 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. 2. Неправильным применением норм материального права являются: 1) неприменение закона, подлежащего применению; 2) применение закона, не подлежащего применению; 3) неправильное истолкование закона. 3. Нарушение или неправильное применение норм процессуального права является основанием для отмены или изменения судебных постановлений, если это нарушение привело или могло привести к принятию неправильных судебных постановлений.

Изучив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, проверив по правилам [ст. 379.6](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в пределах доводов, содержащихся в кассационной жалобе, законность судебного постановления, кассационный суд не находит оснований для отмены судебных актов.

В соответствии с [Постановлением](#) Пленума Верховного Суда РФ N 23 от 19 декабря 2003 года, решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или

основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (часть 1 статьи 1, часть 3 статьи 11 ГПК РФ).

Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59 - 61, 67 ГПК РФ), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

В ходе судебного слушания установлено, что квартира, расположенная по адресу: <адрес> принадлежит на праве общей долевой собственности ФИО2 - 37/100 доли в праве общей долевой собственности, ФИО3 - 39/100 доли в праве общей долевой собственности, и ООО "Феникс" - 24/100 доли в праве общей долевой собственности, которую впоследствии последний продал истцу.

ДД.ММ.ГГГГ между истцом и ответчиком ООО "Феникс" заключен договор купли-продажи 24/100 доли в праве общей долевой собственности, который зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по <адрес> ДД.ММ.ГГГГ.

Согласно п. 5 договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, покупатель купил у продавца 24/100 доли в праве общей долевой собственности квартира, расположенная по адресу: <адрес> за 1 800 000 руб.

Согласно акта приема-передачи имущества, продавец передал, а покупатель принял 24/100 доли в праве указанной квартиры.

При этом согласно п. 2 акта, покупатель подтверждает, что доля квартиры ему передана надлежащего качества, при этом продавец получил денежные средства в полном объеме.

Подлинность указанного акта не оспаривалась истцом, подтвердившей факт собственноручного подписания ею указанного документа.

Истец в обоснование своих требований о расторжении договора купли-продажи ссылается на то, что после регистрации сделки ей стало известно, что перепланировка квартиры была проведена незаконно, без соответствующих разрешений, однако вопреки требованиям ст. 56 ГПК РФ, обязывающей стороны представлять доказательства в подтверждение обстоятельств, на которых они основывают свои требования, истцом не представлено доказательств того, что обязательства по договору купли-продажи ООО "Феникс" не исполнены.

Разрешая спор по существу и отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции исходил из того, что отсутствуют какие-либо подтверждения неисполнения ответчиком своих обязательств по передаче спорной квартиры ненадлежащего качества. Из акта о приемке выполненных работ от ДД.ММ.ГГГГ,

подписанным истцом, следует, что такие работы в частности как: возведение перегородок из гипсовых пазогребневых блоков толщиной 80 мм, монтаж системы ГВС, ХВС, установка спаянной гребенки/тройника, установка кранов и счетчиков для воды, монтаж канализационной системы от "Управляющей компании", электромонтажные работы, вентиляционные работы и иные работы, выполнены подрядчиком ФИО4 не для ООО "Феникс", а для истца и иных собственников - ФИО2, ФИО3 Доказательств, подтверждающих наличие препятствий для согласования перепланировки и переустройства, истцом не представлено. Не представлено доказательств, подтверждающих соответствующее обращение истца в Государственную жилищную инспекцию города Москвы, а также отказ в согласовании переустройстве и перепланировки жилого помещения в многоквартирном доме по адресу: <адрес>.

С указанным выводом суда первой инстанции не согласился суд апелляционной инстанции.

Кассационный суд соглашается с выводами суда апелляционной инстанции.

В силу [ст. 210](#) ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

В соответствии со [ст. 25](#) ЖК РФ, переустройство помещения в многоквартирном доме представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме.

Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 утверждены [Правила](#) и нормы технической эксплуатации жилищного фонда", которыми определены требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью обеспечения сохранности жилищного фонда всех форм собственности.

Согласно [п. 1.7.1](#) указанных Правил переоборудование жилых и нежилых помещений в жилых домах допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке.

Переоборудование жилых помещений может включать в себя: перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, "джакузи", стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

Согласно [п. 1.7.2](#) Правил переоборудование и перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного

на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются.

В соответствии со [ст. 26 ЖК РФ](#), переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения.

В силу [п. п. 1, 2 ст. 29 ЖК РФ](#) самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии решения уполномоченного органа о согласовании переустройства, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося в соответствии с [пунктом 3 части 2 статьи 26](#) настоящего Кодекса.

Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.

Собственник помещения в многоквартирном доме, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, обязан привести такое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

В соответствии с положениями [п. 5 ст. 29 ЖК РФ](#), если соответствующее помещение в многоквартирном доме не будет приведено в прежнее состояние в указанный в [части 3 настоящей статьи](#) срок в установленном органом, осуществляющим согласование, порядке, суд по иску этого органа при условии непринятия решения, предусмотренного [частью 4 настоящей статьи](#), принимает решение: в отношении собственника о продаже с публичных торгов такого помещения в многоквартирном доме с выплатой собственнику вырученных от продажи такого помещения в многоквартирном доме средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого помещения в многоквартирном доме обязанности по приведению его в прежнее состояние.

Судом апелляционной было установлено, что при заключении договора купли-продажи доли квартиры, ООО "Феникс" была скрыта информация, что произведенные в жилом помещении строительные работы по переустройству и перепланировке квартиры осуществлены продавцом без получения каких-либо разрешительных документов. Указанное обстоятельство свидетельствует, что продавцом перед продажей доли в праве собственности на объект недвижимости были совершены действия, противоречащие действующему жилищному законодательству РФ, которые в дальнейшем могут повлечь для истца неблагоприятные последствия в виде предусмотренной законом ответственности вплоть до изъятия и реализации объекта недвижимости с торгов (то есть утрату права собственности).

В соответствии со [ст. 15](#) ГК РФ, лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Согласно [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](#) ГК РФ).

В силу положений [ст. 557](#) ГК РФ 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.

[Пунктом 1 ст. 475](#) ГК РФ предусмотрено, что 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.

Продавец отвечает за недостатки товара, если покупатель докажет, что недостатки товара возникли до его передачи покупателю или по причинам, возникшим до этого момента ([пункт 1 статьи 476](#) ГК РФ).

Отменяя решение и удовлетворяя исковые требования суд апелляционной инстанции указал, что ответчиком ООО "Феникс" при заключении договора купли-продажи долей квартиры от ДД.ММ.ГГГГ были допущены существенные нарушения, выразившиеся в сокрытии юридически значимой информации о недостатках объекта недвижимости приобретаемого мной на праве долевой собственности. При этом, истцу отказано управляющей компанией в установке коммуникаций, что не оспаривалось ответчиком, то истец не мог в полном объеме использовать жиле помещение для проживания.

Согласно [п. 2 ст. 450](#) ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной. 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.

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.

В силу [ч. 1 ст. 10](#) Гражданского кодекса РФ не допускается осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц ([ч. 3 ст. 17](#) Конституции РФ). Право выбора гражданином места жительства не должно приводить к нарушению прав собственников жилых помещений.

Истец лишен возможности использовать спорную жилую площадь для проживания, в связи с отсутствием коммуникаций, учитывая, что ответчик при заключении договора купли-продажи не предоставил истцу надлежащую информацию, что впоследствии истцу необходимо согласовать переустройство четырехкомнатной квартиры в три комнаты с установкой коммуникаций в виде отдельной канализации, водопровода, то суд апелляционной инстанции расторг договор купли-продажи долей квартиры от ДД.ММ.ГГГГ, заключенный между сторонами, учитывая положения [ст. ст. 10, 450](#) ГК РФ и взыскал с ответчика в пользу истца денежные средства, уплаченные по договору купли-продажи в размере 1 800 000 руб., а также денежные средства в размере 425 000 руб., уплаченные истцом под гарантийные обязательства в счет стоимости 24/100 доли в праве квартиры, что составляет сумму в размере 2 225 000 руб.

Ссылка ООО "Феникс" на заключение истцом договора подряда от ДД.ММ.ГГГГ в отношении спорной квартиры и подписание акта выполненных работ несостоятельна, так как на момент заключения договора подряда N от ДД.ММ.ГГГГ, истец не заключил еще договор купли-продажи долей квартиры от ДД.ММ.ГГГГ и не являлся собственником спорной квартиры, т.к. государственная регистрация договора купли-продажи проведена только ДД.ММ.ГГГГ. Следовательно, истец не мог подписать акт выполненных работ от ДД.ММ.ГГГГ к договору подряда N от ДД.ММ.ГГГГ, поскольку собственником спорной квартиры не был.

Довод ООО "Феникс" о том, что 425 000 рублей по гарантийному обязательству получены не были несостоятелен, так как из буквального толкования гарантийного обязательства следует, что ООО "Феникс" получила у истца 425 000 рублей, которые вернет случае отказа в регистрации договора.

Тот факт, что в ноябре 2019 года (после вынесения решения суда) перепланировка была узаконена Государственной жилищной инспекцией <адрес> не является основанием для отмены апелляционного определения, так как бесспорно подтверждено, что вместо доли в трехкомнатной квартире истцу была продана доля в

четырёхкомнатной квартире. При этом стороны не оспаривали, что продавалась и передавалась доля в трёхкомнатной квартире.

Судебная коллегия отмечает, что оценка доказательств и отражение ее результатов в судебных актах являются проявлением дискреционных полномочий судов первой и апелляционной инстанций, необходимых для осуществления правосудия вытекающих из принципа самостоятельности судебной власти.

Кассационная инстанция не вправе переоценивать доказательства вновь, устанавливать или считать доказанными обстоятельства, не установленные судами первой и апелляционной инстанции или опровергнутые, а также предрешать вопросы о достоверности или недостаточности того или иного доказательства, преимущества одних доказательств перед другими.

Выводы судов соответствуют фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в деле доказательствам. Суды правильно применили нормы материального и процессуального права.

Оснований для отмены принятых судебных актов применительно к аргументам, приведенным в кассационной жалобе, не имеется.

Доводы заявителя фактически сводятся к несогласию с судебными постановлениями и направлены не переоценку доказательств.

При этом доводы указанные в жалобе являлись предметом исследования судов первой и апелляционной инстанций и отклонены, поскольку основаны на ошибочном толковании подлежащего применению к спорным правоотношениям законодательства, фактических обстоятельств и не влекут возникновение оснований для удовлетворения кассационной жалобы.

Нарушения либо неправильного применения норм процессуального права, в том числе предусмотренных в [части 4 статьи 379.7](#) ГПК РФ, при рассмотрении дела не установлено.

Руководствуясь [статьями 390, 390.1, 379.7](#) ГПК РФ, судебная коллегия Второго кассационного суда общей юрисдикции

определила:

на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 10 декабря 2019 года оставить без изменения, кассационную жалобу ООО "Феникс" - без удовлетворения.

