

ВТОРОЙ КАССАЦИОННЫЙ СУД ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

от 2 августа 2022 г. по делу N 8г-17836/2022(88-17741/2022)

УИД 44RS0028-01-2021-000653-98

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

председательствующего судьи Карцевской О.А.,

судей Кислиденко Е.А., Антропова Е.А.,

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело N 2-16/2022 по гражданскому делу по иску В. ФИО15 к Л. ФИО16 о взыскании денежных средств на выполнение работ по устранению запаха и восстановительный ремонт в квартире, возложении обязанности привести в соответствие с санитарными нормами и правилами скважину в квартире, взыскании судебных расходов,

по кассационной жалобе представителя Л. ФИО17 по доверенности - Б. на апелляционное **определение** Судебной коллегии по гражданским делам Костромского областного суда от 30 марта 2022 года.

Заслушав доклад судьи судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции Карцевской О.А., в отсутствие лиц, участвующих в деле, извещенных надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, судебная коллегия по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции

установила:

ФИО1 обратилась в суд иском к ФИО2 о расторжении договора купли-продажи, взыскании уплаченной по договору денежной суммы, судебных расходов, мотивируя требования тем, что ДД.ММ.ГГГГ по договору купли-продажи приобрела у ответчика жилое помещение, расположенное по адресу: <адрес>, цена сделки составила 1 150 000 руб., из которых 400 000 руб. составляли кредитные средства. В процессе эксплуатации выяснилось наличие в квартире резкого сероводородного запаха, самовольно вырытой артезианской скважины, отсутствие вентиляции, о чем она в известность при заключении договора не поставлена. Полагала, что наличие названных существенных недостатков снижает потребительские свойства жилого помещения, дает ей право требовать расторжения договора и взыскания уплаченных в счет покупки квартиры денежных средств.

В ходе судебного разбирательства ФИО6 изменила исковые требования, просила взыскать с ФИО2 в возмещение денежных средств на выполнение работ по устранению запаха 95 914 руб., на восстановительный ремонт в <адрес> 879 руб., а также понесенные судебные расходы по уплате госпошлины, судебной экспертизы (4 687 руб. и 33 210 руб.), по оплате юридических услуг 30 000 руб.

К участию в деле в качестве третьих лиц привлечены ФИО7 (супруга ответчика), ООО УК "Гарант", МУП <адрес> "Костромагорводоканал".

Решением Костромского районного суда <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением Судебной коллегии по гражданским делам Костромского областного суда от ДД.ММ.ГГГГ решение Костромского районного суда <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ отменено, по делу принято новое решение, которым исковые требования удовлетворены частично. Судом постановлено взыскать с ФИО2 в пользу ФИО1 в возмещение денежных средств на выполнение работ по устранению запаха 95 914 руб., на восстановительный ремонт в <адрес> 879 руб., в возмещение судебных расходов по уплате госпошлины 4 115, 86 руб., по оплате судебной экспертизы 24 613 руб., по оплате юридических услуг 20 000 руб.

В кассационной жалобе заявитель просит отменить апелляционное определение, как незаконное, ссылаясь на нарушение судами норм материального и процессуального права, несоответствие выводов суда фактическим обстоятельствам дела. Полагает, что вывод суда апелляционной инстанции сделан без учета юридически значимых обстоятельств, в частности фактического состояния жилого помещения в момент заключения сторонами договора купли-продажи, технических особенностей дома, наличие которых не зависело от продавца, осведомленности покупателя о них, факта игнорирования истцом требований к особенностям эксплуатации такого жилого помещения.

Согласно [ст. 3797](#) 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.

Изучив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы и возражений к ней, проверив по правилам [ст. 3796](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в пределах доводов, содержащихся в кассационной жалобе, законность принятого судебного акта, кассационный суд общей юрисдикции не находит оснований для удовлетворения жалобы. Оснований, предусмотренных [ст. 3797](#) ГПК РФ, для отмены апелляционного определения в кассационном порядке не усматривается.

Как установлено судом и следует из материалов дела, ДД.ММ.ГГГГ между ФИО13 (продавец) и ФИО1 (покупатель) заключен договор купли-продажи 2-комнатной квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, <адрес>.

По условиям договора квартира передается в пригодном для проживания состоянии, укомплектована исправным санитарно-техническим, электротехническим и иным оборудованием (пункт 10), покупатель подтверждает, что до подписания договора квартира им осмотрена, претензий по состоянию квартиры покупатель не имеет (пункт 14).

Вместе с тем согласно экспертному заключению ФБУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в <адрес>" N -К от ДД.ММ.ГГГГ, полученному в ходе судебного разбирательства, в квартире (в воздухе закрытых помещений) имеется превышение концентрации аммиака допустимым показателям, по результатам 12.5 лабораторных исследований содержание аммиака в воздухе в жилой комнате 0,19 мг/м³ при гигиеническом нормативе 0,1 мг/м³, что не соответствует СанПиН ДД.ММ.ГГГГ-21 Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания", СанПиН ДД.ММ.ГГГГ-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий".

В соответствии с заключением эксперта <адрес> общества защиты прав строителей ФИО10В. N от ДД.ММ.ГГГГ причинами возникновения неприятного стойкого запаха бытовой канализации в квартире являются: отсутствие воздухопроницаемой изоляции перекрытий между выгребом и 1-м этажом жилого дома в части помещений санузла и кухни квартиры; отсутствие вентиляции (вентиляционного стояка) выгреба; отсутствие вентиляции (вытяжных вентиляционных каналов) помещений кухни и санузла.

Для устранения причин возникновения запаха необходимо выполнить следующие работы: обеспечить герметизацию (воздухонепроницаемость) перекрытий в помещениях кухни и санузла квартиры, которые расположены над выгребом и в непосредственной близости к нему, путем устройства оклеечной изоляции рулонными материалами на резиново-битумной мастике со всеми сопутствующими работами; смонтировать вентиляционный стояк из выгреба, с выводом его выше уровня карнизного свеса; смонтировать вытяжные вентиляционные каналы из помещений кухни и санузла квартиры, стоимость всех перечисленных работ по устранению неприятного запаха, проникающего в квартиру из выгреба, составляет 95 914 руб. Также экспертом сделан вывод о том, что после устранения причины возникновения запаха в квартире требуется восстановительный ремонт, который заключается в смене обоев в помещениях квартиры, впитавших в себя запах бытовой канализации, стоимость восстановительного ремонта определена в размере 49 879 руб.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции, произведя оценку имеющихся доказательств, исходил из того, что ФИО1 до заключения договора поставлена в известность о состоянии квартиры, неоднократно ее осматривала, была удовлетворена качеством передаваемого ей объекта недвижимости, имела возможность выявить установленные в ходе судебного экспертного исследования недостатки.

Суд апелляционной инстанции с выводами суда первой инстанции не согласился, указав, что при разрешении спора суд не учел все юридически значимые обстоятельства настоящего дела. Отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции со ссылкой на [статьи 469, 475, 476, 557](#) Гражданского кодекса РФ, оценив представленные доказательства в их совокупности по правилам [статей 12, 56, 67](#) Гражданского процессуального кодекса РФ, в том числе показания свидетелей ФИО8, ФИО9 и экспертное заключение, приняв во внимание обращение истца с заявлением в управляющую компанию, установив, что наличие в жилом помещении стойкого запаха явилось для истца неожиданным, исходил из доказанности истцом факта возникновения установленных недостатков по причинам, имевшим место до передачи жилого помещения истцу.

При этом суд апелляционной инстанции указал, что присутствие в квартире превышения концентрации аммиака вследствие указанных в экспертном заключении <адрес> общества защиты прав строителей стороной ответчика не оспорено, а исходя из характера перечисленных экспертом ФИО10В. причин (отсутствие воздухопроницаемой изоляции перекрытий между выгребом и 1-м этажом жилого дома в части помещений санузла и кухни квартиры; отсутствие вентиляции (вентиляционного стояка) выгреба; отсутствие вентиляции (вытяжных вентиляционных каналов) помещений кухни и санузла), наличие такого недостатка по причинам, имевшим место до передачи жилого помещения, является очевидным. Основания для вывода о том, что причиной превышения концентрации аммиака является неправильная эксплуатация помещения покупателем, суд апелляционной инстанции по делу не усмотрел.

ФИО12 при Т.И. при заключении договора купли-продажи, проявив разумную степень заботливости и осмотрительности, не могла выявить присутствие в квартире стойкого запаха в силу указанных экспертом ФИО10 причин. Обязанность покупателя привлекать для осмотра приобретаемого объекта недвижимости специалиста законом не предусмотрена при том, что имеющиеся место недостатки в ходе судебного разбирательства выявлены экспертным путем, в самом договоре купли-продажи не оговорены. Само по себе отсутствие в жилом помещении централизованных систем водоснабжения и канализации, о чем указывалось в объявлении о продаже, еще не означает, что истец могла и должна была предполагать, что данное обстоятельство влечет нахождение в воздухе жилой комнаты вредного для здоровья вещества (аммиака) в концентрации, превышающей допустимую, что свидетельствует о несоответствии жилого помещения санитарно-эпидемиологическим нормам.

Судебная коллегия по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции соглашается с выводами суда апелляционной инстанции, поскольку они соответствуют материалам дела, учитывают юридически значимые для разрешения заявленных требований обстоятельства, основаны на нормах права, подлежащих применению к спорным отношениям, и доводами кассационной жалобы не опровергаются.

Доводы кассационной жалобы заявителя по существу повторяют позицию ответчика при разбирательстве дела в суде апелляционной инстанции, являлись предметом всесторонней проверки суда апелляционной инстанции при рассмотрении апелляционной жалобы истца, получили надлежащую оценку с подробным правовым обоснованием и, по сути, касаются фактических обстоятельств дела и доказательственной базы по спору. Вновь приведенные в кассационной жалобе они не могут повлечь отмену судебного акта.

Кассационный суд общей юрисдикции в силу [статьи 3796](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не наделен полномочиями по установлению и оценке обстоятельств, принятию доказательств.

Иные доводы кассационной жалобы не содержат правовых оснований для отмены обжалуемого апелляционного определения в кассационном порядке, направлены на переоценку установленных судом апелляционной инстанции обстоятельств, основаны на ошибочном толковании норм права.

В силу [части 3 статьи 390](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации кассационный суд общей юрисдикции не вправе устанавливать или считать доказанными обстоятельства, которые не были установлены либо были отвергнуты судом первой или апелляционной инстанции, предрешать вопросы о достоверности или недостоверности того или иного доказательства, преимуществе одних доказательств перед другими.

Несогласие заявителя с установленными по делу обстоятельствами и оценкой судами доказательств, с выводами судов, иная оценка им фактических обстоятельств дела, иное толкование положений законодательства не означает допущенной при рассмотрении дела судебной ошибки и не является основанием для пересмотра судебных актов кассационным судом общей юрисдикции.

Нарушений норм материального или процессуального права, указанных в [ст. 3797](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, при разрешении настоящего спора судом не допущено, в связи с чем оснований для удовлетворения кассационной жалобы и отмены обжалуемого судебного акта в кассационном порядке не имеется.

Руководствуясь [статьями 3796, 390, 3901](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции

определила:

апелляционное [определение](#) Судебной коллегии по гражданским делам Костромского областного суда от 30 марта 2022 года оставить без изменения, кассационную жалобу представителя Л. ФИО18 по доверенности - Б. - без удовлетворения.