

# ПЕРВЫЙ КАССАЦИОННЫЙ СУД ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ

от 29 марта 2023 г. по делу N 88-8981/2023

N 2-1289/2022

УИД 50RS0010-01-2021-004864-06

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

председательствующего судьи Тришкиной М.А.,

судей Лемякиной В.М., Сапрыкиной Е.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Ч.К., действующей в своих интересах и в интересах несовершеннолетних Ч.Р., Ч.Б.А., к П. об уменьшении покупной цены, прекращении обременения, взыскании убытков, компенсации морального вреда

по встречному иску П. к Ч.К., действующей в своих интересах и в интересах несовершеннолетних Ч.Р., Ч.Б.А., о взыскании задолженности по договору, процентов за пользование чужими денежными средствами,

по кассационным жалобам П., Ч.К. на решение Раменского городского суда Московской области от 15 июля 2022 года и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 14 ноября 2022 года

заслушав доклад судьи Лемякиной В.М.,

установила:

Ч.К., действующая в своих интересах и в интересах несовершеннолетних детей Ч.Р. и Ч.Б.А., обратилась в суд с иском к П., в котором, уточнив исковые требования, просила об уменьшении покупной цены жилого дома и земельного участка, расположенных по адресу: <адрес>, приобретенных по договору купли-продажи от 10.01.2019 на 92 000 руб., признании прекращенным обременение (ипотеки) в отношении данного недвижимого имущества, обязанности УФСГРКиК по Московской области погасить запись о наличии обременения (ипотеки) в отношении указанного недвижимого имущества, взыскании с П. в ее пользу убытков в общем размере 546 705 руб., компенсации морального вреда в размере 400 000 руб., расходов по оплате услуг представителя в размере 100 000 руб., почтовых расходов в размере 180,04 руб., расходов по уплате госпошлины в размере 9 655 руб. В обоснование заявленных требований Ч.К. указала, что по условиям договора купли-продажи от 10.01.2019 стоимость имущества определена в сумме 4 000 000 руб. Истцом всего было оплачено

3 942 526,44 руб., в том числе материнский капитал 408 000 руб. Земельный участок и жилой дом были переданы истцу по передаточному акту. С момента вселения в дом истец постоянно обращалась к ответчику и его супруге с требованиями предоставить инженерно-технические и иные документы, связанные с безопасной эксплуатацией дома, однако документы истцу так и не были переданы. В ходе эксплуатации истцу стало известно о существенных недостатках и скрытых дефектах дома и земельного участка, о которых ответчик при совершении сделки купли-продажи не предупредил. После вселения истцу стало известно об имеющихся обременениях в отношении земельного участка и строений, которые попадают в охранную зону внутреннего магистрального газопровода. В доме установлен факт хищения природного газа, поскольку врезка не законная и ее требуется удалить. 08.04.2019 Быковской РЭС обнаружена самовольная врезка газопровода низкого давления в основной газопровод, дом был отключен от газа. 05.09.2019 специалистами Быковской РЭС проведен осмотр земельного участка, по результатам которого выявлено, что построенная ответчиком баня (с единственным в домовладении местом, где можно осуществлять гигиенические процедуры), с хозяйственным блоком, расположена на проходящем по территории домовладения газопроводе. 11.09.2019 получено уведомление о добровольном сносе расположенного на участке строения (бани) за свой счет. Вследствие отключения жилого дома от газоснабжения из-за незаконной врезки в газопровод, проживание в жилом доме с апреля 2019 года стало затруднительным. 11.12.2020 дом был подключен к газоснабжению официально. Стоимость газификации составила 353 857,55 руб. Истец оплатила стоимость производства топографической съемки домовладения, изготовление технического паспорта дома, так как без них невозможно подключение газоснабжения дома. Далее было выявлено, что подаваемая в дом питьевая вода является технической и не пригодна для использования в еде и бытовых нуждах. Истцом был проведен лабораторный анализ воды, который показал тяжелые элементы, вымывающие кальций из организма. Глубина скважины оказалась не 97 м, а 15 м. Стоимость выполненных и необходимых работ составила 169 000 руб. По результатам осмотра специалистами канализационной системы дома были выявлены также недостатки: система канализации жилого дома установлена ответчиком с нарушениями, имеется необходимость ее демонтажа и установки новой. Специалисты ООО "Эколайн" дважды откачивали канализацию для осмотра канализационной системы, проведения необходимых работ по установке вида и элементов системы канализации, ее работоспособности и необходимости производства работ, необходимых для ее безопасной работы. Стоимость выполненных и необходимых работ составили 57 630 руб. Указанные недостатки не могли быть обнаружены истцом при визуальном осмотре дома и земельного участка. Ответчик об указанных недостатках истца не предупредил. В связи с тем, что истец самостоятельно несла расходы по устранению выявленных недостатков, а также ей предстоит нести расходы, она обратилась с названными требованиями в суд.

П. обратился со встречными исковыми требованиями к Ч.К., действующей в своих интересах и в интересах несовершеннолетних детей Ч.Р. и Ч.Б.Д., о взыскании задолженности по договору купли-продажи недвижимости от 10.01.2019 в размере 92

000 руб., процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 13 451,40 руб., расходов по уплате государственной пошлины в размере 2 960 руб. и по оплате услуг представителя в размере 100 000 руб.

Решением Раменского городского суда Московской области от 15 июля 2022 года искивые требования и встречные искивые удовлетворены частично. Взысканы с П. в пользу Ч.К., действующей в своих интересах и в интересах несовершеннолетних детей Ч.Р. и Ч.Б.А., убытки в размере 195 434 руб., судебные расходы в размере 21 391,02 руб., компенсация морального вреда в размере 10 000 руб., а всего 226 825,02 руб. Прекращено обременение в виде ипотеки в силу закона в отношении земельного участка с кадастровым номером N, площадью 952 кв. м и жилого дома с кадастровым номером N, площадью 88,7 кв. м расположенных по адресу: <адрес>, установленное в пользу П.

В удовлетворении требования Ч.К. об уменьшении покупной цены, об обязанности УФГРКиК по Московской области погасить запись о наличии обременения (ипотеки), о взыскании расходов на оплату услуг представителя, а также о взыскании убытков и компенсации морального вреда в большем размере отказано.

Взыскано с Ч.К., действующей в своих интересах и в интересах несовершеннолетних детей Ч.Р. и Ч.Б.А., в пользу П. задолженность по договору купли-продажи недвижимости от 10.01.2019 в размере 92 000 руб., проценты за пользование чужими денежными средствами за период с 01.05.2019 по 16.11.2021 в размере 13 451,40 руб., расходы по оплате госпошлины в размере 2 960 руб., расходы по оплате услуг представителя в размере 15 000 руб., а всего 123 411,40 руб.

В удовлетворении требований П. о взыскании расходов на оплату услуг представителя в большем размере отказано. Возвращена Ч.К. из соответствующего бюджета излишне оплаченная госпошлина в размере 38,92 руб.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 14 ноября 2022 года решение Раменского городского суда Московской области от 15 июля 2022 года отменено в части компенсации морального вреда, принято в указанной части новое решение. В удовлетворении искивых требований Ч.К., действующей в своих интересах и в интересах несовершеннолетних Ч.Р. и Ч.Б.А., к П. о взыскании компенсации морального вреда отказано.

В остальной части решение суда оставлено без изменения.

В кассационных жалобах авторы жалоб просят об отмене апелляционного определения, ссылаются на несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам дела, нарушение норм материального и процессуального права.

Выслушав участвующих лиц, исследовав материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, судебная коллегия не усматривает оснований для удовлетворения кассационной жалобы.

Согласно [статье 379.7](#) 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.

Таких нарушений при рассмотрении настоящего дела судами не допущено.

Как установлено судами и следует из материалов дела, 10.01.2019 между Ч.К., выступающей от своего имени, а также как законный представитель от имени своих несовершеннолетних детей Ч.Р., Ч.Б.А., и П. заключен договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером N и расположенного на нем жилого дома с кадастровым номером N по адресу: <адрес>

Согласно п. 2 договора по соглашению сторон цена домовладения составила 4 000 000 руб. В соответствии с п. 9 договора до подписания договора истец осмотрела домовладение и претензий по его качеству на момент осмотра не имеет. Ответчик гарантирует отсутствие в домовладении каких-либо скрытых недостатков и дефектов, о которых ему известно. Истец удовлетворен состоянием домовладения, претензий к его состоянию не имеет и согласен принять домовладение в собственность.

01.02.2019 между сторонами было заключено дополнительное соглашение к договору, которым в п. 3 договора были внесены изменения в части порядка оплаты цены домовладения: часть цены домовладения в размере 3 500 000 руб. покупатели передают в день подписания договора; часть цены домовладения в размере 500 000 руб. покупатели обязаны уплатить продавцу не позднее 30.04.2019.

01.02.2019 Ч.К. были переданы П. денежные средства в размере 3 500 000 руб. в счет оплаты по договору, о чем в материалы дела представлена расписка.

Согласно расписке от 06.04.2019 на счет П. от Ч.К. поступили денежные средства в размере 408 000 руб. по программе государственного сертификата материнского капитала.

Оставшаяся сумма по договору в размере 92 000 руб. истцом не передана ответчику, что не оспаривалось истцом в судебном заседании.

28.01.2019 право собственности на жилой дом и земельный участок зарегистрировано на праве общей долевой собственности за Ч.К. и ее несовершеннолетними детьми Ч.Р. и Ч.Б.А. 28.01.2019 на данное недвижимое

имущество было установлено обременение - ипотека в силу закона в пользу П. до полного расчета.

Судом первой инстанции по делу была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой было поручено экспертам ООО ГК "Эксперт".

Как следует из заключения эксперта N 03/2022/42, в результате натурного осмотра экспертами было установлено, что водоснабжение жилого дома предусмотрено от скважины, расположенной непосредственно на участке. В скважине установлено 3 картриджных фильтра. В результате анализа были обнаружены превышения показателей некоторых элементов относительно СанПиН 1.2.3685-21, табл. 3.1, 3.3, 3.13 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания". Наличие повышенного содержания данных элементов в воде несет угрозу здоровью людей при длительном употреблении. Эксперты сделали вывод о непригодности данной воды для использования и питья и необходимости дополнительной очистки воды подаваемой из скважины к жилому дому. Экспертами рекомендовано заменить картриджи фильтров, установленных в скважине. Стоимость работ по очистке воды и приведению ее в пригодное для употребления состояние составила 71 874 руб. Также эксперты пришли к выводу о том, что на участке отсутствует полноценная система канализации. Предусмотрен сбор сточных вод от сантехнических приборов дома в две накопительные емкости из кирпича с последующей откачкой ассенизаторской машиной. Существующая на участке система сборов стоков неисправна. В трубопроводе канализации, проложенном в фундаменте дома, имеется значительная протечка, емкости для сбора сточных вод не герметичны, что приводит к попаданию сточных вод в грунт и проседанию фундамента дома. Также не соблюдены нормы СанПиН 2.1.3684-21 (в ред. постановлений главного государственного санитарного врача РФ от 26.06.2021 п. 16, от 14.12.2021 п. 37) в части расстояния от выгребов до жилого дома и до источника водоснабжения - расстояние от емкостей для сбора сточных вод от жилого дома менее метра, что не соответствует предусмотренным санитарными нормами 20 метрам. Это является угрозой появления метана в жилье, а также заражения воды, используемой для водоснабжения дома. Таким образом, система сбора сточных вод на участке на момент проведения натурного осмотра не пригодна для эксплуатации и нуждается в устранении выявленных дефектов.

Согласно расчету стоимости модернизации локальной очистной станции инженера ООО "Эколайн" Б. стоимость материалов и работ на земельном участке по адресу: <адрес> составляет 123 560 руб., из которых 71 200 руб. уже потрачены истцом для приведения системы канализации в пригодное для использования состояние.

Суд первой инстанции, руководствуясь положениями статей 10, 15, 151, 309, 339.1, 352, 395, 407, 408, 421, 422, 454, 469, 474, 475, 556, 557, 720 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 25 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", принимая во внимание разъяснения, с учетом

исследованных доказательств, установив наличие недостатков водоочистительной и канализационной систем жилого дома, которые не были оговорены сторонами при заключении договора купли-продажи жилого дома, являлись скрытыми и не могли быть выявлены истцом на момент заключения договора, при этом доказательств возникновения дефектов после передачи покупателю жилого дома продавцом не представлено, пришел к выводу о наличии оснований для удовлетворения требований Ч.К. о возмещении убытков в указанной части.

Вместе с тем, установив, что на момент заключения договора Ч.К. могла обладать сведениями об отсутствии надлежаше введенного в эксплуатацию газоснабжения дома, данные недостатки не являлись скрытыми, а также повлияли на цену продаваемого объекта в сторону уменьшения, суд отказал в удовлетворении требований в части возмещения убытков связанных с проведением работ по газификации домовладения.

Отказывая в удовлетворении требований об уменьшении покупной цены, суд первой инстанции обоснованно исходил из того, что истцом заявлены одновременно два взаимоисключающих требования. Удовлетворение требований о возмещении расходов на устранение недостатков товара, влечет отказ в удовлетворении требований об уменьшении его покупной цены.

Удовлетворяя встречные исковые требования П. о взыскании задолженности по договору купли-продажи и процентов за пользование чужими денежными средствами, суд первой инстанции обоснованно исходил из того, что денежные средства по договору в размере 92 000 руб. до настоящего времени не оплачены истцом по первоначальному иску, несмотря на то, что дополнительным соглашением к договору срок оплаты установлен до 30.04.2019.

Поскольку данным решением суда с Ч.К. взыскана оставшаяся задолженность по договору купли-продажи, что менее суммы взыскиваемой в ее пользу с П. в связи возмещением убытков связанных с устранением выявленных скрытых недостатков товара, то есть возможен взаимозачет обоюдных обязательств сторон, суд первой инстанции обоснованно удовлетворил требования о прекращении обременения в виде ипотеки в силу закона в отношении приобретенного недвижимого имущества.

Руководствуясь положениям [статей 98, 100](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, учитывая принцип разумности и справедливости, с учетом соблюдения баланса интересов сторон, суд взыскал с Ч.К. в пользу П. судебные расходы по оплате услуг представителя в размере 15 000 руб., по оплате госпошлины в размере 2 960 руб., а с П. в пользу Ч.К. почтовые расходы, расходы по оплате госпошлины и по оплате судебной экспертизы, с учетом пропорциональности удовлетворенных требований, в сумме 21 391,02 руб.

Удовлетворяя требования Ч.К. о взыскании компенсации морального вреда, суд первой инстанции исходил из того, что истицу и ее несовершеннолетним детям причинены нравственные страдания, поскольку на протяжении длительного времени

они проживают в доме, где вода не пригодна для использования в еде и для бытовых нужд, а система канализации неисправна.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции в части возмещения убытков на устранение скрытых недостатков, а также о взыскании в пользу продавца недоплаченной стоимости объекта.

Вместе с тем, установив, что выводы суда в части взыскания компенсации морального вреда, основаны на неверном применении норм материального права решение в указанной части отменил.

Принимая новое решение об отказе в удовлетворении требования в данной части, руководствуясь положениями [статей 151, 1099](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, суд апелляционной инстанции обоснованно исходил из того, что в данном случае нарушены имущественные права Ч.К. и ее детей в результате продажи имущества имеющего скрытые недостатки. Доказательств нарушения личных неимущественных прав, причинения вреда их здоровью, жизни и другим нематериальным благам не представлено.

Суд кассационной инстанции, проверяя законность судебных постановлений в пределах доводов жалобы, соглашается с выводами судов, поскольку они основаны на совокупности исследованных доказательств, которым дана надлежащая оценка, соответствуют фактическим обстоятельствам дела.

Доводы жалобы Ч.К. о том, что при заключении договора она не имела возможности убедиться в отсутствии введенного в эксплуатацию в установленном законом порядке газоснабжения, о неверном определении размера убытков подлежащих возмещению в связи устранением выявленных недостатков объекта, а также доводы жалобы П. об отсутствии оснований для возмещения убытков, поскольку на момент заключения договора Ч.К. претензий к состоянию домовладения не имела, недостатки не являются скрытыми, в полном объеме направлены на иную оценку установленных судами обстоятельств и исследованных доказательств. Выводы судов в указанной части мотивированы, основаны на правильном применении норм материального права.

Доводы жалобы П. о необоснованном прекращении обременения в виде ипотеки также не свидетельствуют о незаконности судебных постановлений, поскольку в результате удовлетворения встречных имущественных требования сторон, при исполнении судебного постановления возможен взаимозачет обязательств, при этом размер взысканных сумм с П. превышает размер обязательств Ч.К., что свидетельствует об отсутствии оснований для сохранения обременения.

Вопрос о возмещении судебных расходов на оплату услуг представителя в пользу П. разрешен судами в соответствии с вышеприведенными нормами процессуального права, выводы суда в части определения размера возмещения расходов мотивированы.

Судом учтены как правила пропорциональности удовлетворенных требований, так и требования разумности.

Несогласие с оценкой судами доказательств и установленными судами обстоятельствами не может служить основанием для пересмотра судебных постановлений в кассационном порядке, поскольку в соответствии с [частью 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.

Нарушений норм материального и процессуального права, вопреки доводам жалобы, влекущих отмену судебных постановлений, допущено не было.

При таких обстоятельствах, судебная коллегия по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции не находит предусмотренных [статьей 379.7](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации оснований для удовлетворения кассационной жалобы и отмены судебных постановлений.

Руководствуясь [статьями 379.5 - 379.7, 390, 390.1](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

определила:

решение Раменского городского суда Московской области от 15 июля 2022 года в неотмененной части и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 14 ноября 2022 года оставить без изменения, кассационные жалобы П., Ч.К. - без удовлетворения.