

# ПЕРВЫЙ КАССАЦИОННЫЙ СУД ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ

от 30 августа 2023 г. по делу N 88-26289/2023

2-3352/2022

64RS0046-01-2022-004916-33

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

председательствующего Веркошанской Т.А.,

судей Деминой К.А., Камышановой А.Н.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Б. к публичному акционерному обществу "Сбербанк России" о расторжении договора и взыскании денежных средств

по кассационной жалобе публичного акционерного общества "Сбербанк России"

на апелляционное [определение](#) судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 14 февраля 2023 года

заслушав доклад судьи Деминой К.А., выслушав представителя ответчика, поддержавшую кассационную жалобу, истца и его представителя, возражавших против кассационной жалобы, судебная коллегия

установила:

Б. обратился в суд с иском к публичному акционерному обществу "Сбербанк России" (далее - ПАО "Сбербанк России") о расторжении договора от 12 января 2022 года купли-продажи квартиры по адресу: <адрес>, взыскании оплаченных по договору 1 255 000 рублей, компенсации морального вреда.

Решением Ленинского районного суда г. Саратова от 19 сентября 2022 года в иске отказано.

Апелляционным [определением](#) судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 14 февраля 2023 года решение Ленинского районного суда г. Саратова от 19 сентября 2022 года отменено, по делу принято новое решение. Суд постановил иск удовлетворить частично, расторгнуть договор купли-продажи квартиры N 13447662 от 12 января 2022 года, взыскать с ПАО "Сбербанк России" 1 255 000 рублей, уплаченных по указанному договору. В остальной части в иске отказано.

В кассационной жалобе ПАО "Сбербанк России" просит постановление суда апелляционной инстанции отменить, как незаконное и необоснованное, оставить в силе решение суда первой инстанции. По мнению подателя жалобы, продавцом не допущено существенного нарушения условий договора купли-продажи. Истец имел возможность самостоятельно получить информацию о приобретаемом объекте. Законом не ограничен оборот жилых помещений в домах, признанных аварийными или подлежащими сносу. Суду следовало разрешить вопрос о возврате продавцу переданного покупателю имущества.

В возражениях на кассационную жалобу Б. считает ее не подлежащей удовлетворению.

Поскольку апелляционное определение оспаривается ПАО "Сбербанк России" только в той части, в которой иск признан подлежащим частичному удовлетворению, суд кассационной инстанции производит проверку данного постановления только в указанной части.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, судебная коллегия не находит оснований для отмены оспариваемого постановления в обжалуемой части.

Согласно положениям [статьи 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.

По настоящему делу таких нарушений с учетом доводов кассационной жалобы не допущено.

Как установлено судами, по договору от 12 января 2022 года купли-продажи жилого помещения Б. приобрел у ПАО "Сбербанк России" квартиру, кадастровый номер N, общей площадью 43,9 кв. м, стоимостью 1 255 000 рублей, расположенную по адресу: <адрес>.

Между тем, в соответствии с распоряжением администрации муниципального образования "Город Саратов" N 90-р от 18 марта 2019 года дом 59 по адресу: <адрес>., признан аварийным и подлежащим сносу.

Полагая, что данное обстоятельство (аварийность дома, в котором расположена квартира) возникло задолго до даты заключения договора купли-продажи, имело существенный характер для решения вопроса о приобретении спорной квартиры, однако, было скрыто продавцом от покупателя при совершении сделки, Б. обратился с настоящим иском в суд.

В силу [части 1 статьи 55](#) и [статей 67, 196](#) ГПК РФ суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, на основании представленных доказательств, при оценке которых он руководствуется [статьями 59 и 60](#) ГПК РФ об относимости и допустимости доказательств.

Суд первой инстанции, придя к выводу о недоказанности существенного нарушения ПАО "Сбербанк России" условий договора №3447662 от 12 января 2022 года, в иске отказал.

С данными выводами суда первой инстанции не согласился суд апелляционной инстанции.

Исследовав и оценив в совокупности по правилам [статьи 67](#) ГПК РФ обстоятельства по делу и имеющиеся в деле доказательства, суд апелляционной инстанции, руководствуясь положениями [статей 450, 454, 469, 475, 476, 549, 557](#) ГК РФ, [статей 15, 16](#) Жилищного кодекса РФ, принимая во внимание, что аварийность дома, в котором расположена проданная Банком Б. квартира, и установленная необходимость сноса данного дома, являются существенными обстоятельствами, которые возникли задолго до заключения оспариваемого договора купли-продажи и должны были быть доведены до сведения покупателя, однако, фактически были скрыты продавцом при совершении сделки, признали иск подлежащим частичному удовлетворению.

По существу возникший спор судом разрешен правильно, выводы соответствуют обстоятельствам дела и примененным нормам права.

Оценка представленных в материалы дела доказательств произведена судом в соответствии с требованиями [статей 56, 59, 60, 67](#) ГПК РФ.

Доводы кассационной жалобы, в том числе, что продавцом не допущено существенного нарушения условий договора купли-продажи, являлись предметом исследования суда апелляционной инстанции, им судом дана правильная оценка, основания не согласиться с которой у суда кассационной инстанции отсутствуют.

При этом судебная коллегия считает необходимым отметить, что установление фактических обстоятельств дела и оценка доказательств относится к компетенции судов первой и апелляционной инстанций.

Несогласие заявителя с установленными по делу обстоятельствами и с оценкой судами доказательств не является основанием для отмены постановления в кассационном порядке.

Суд апелляционной инстанции правильно исходил из того, что сведения об аварийности объекта недвижимости носят существенный характер, поскольку Б.,

заклячая договор купли-продажи, исходил из того, что квартира находится в пригодном для проживания доме, и сокрытие от покупателя соответствующих сведений об объекте недвижимости лишило его возможности получить то, на что он рассчитывал при заключении договора (пригодное для проживания и использования по назначению жилое помещение).

В случае, если бы данные обстоятельства были известны покупателю на момент заключения сделки, то договор купли-продажи им заключен бы не был. Указанные обстоятельства вызваны причинами, которые истец не может преодолеть, однако, при их наличии использование квартиры по ее назначению существенно ограничивается по сравнению с тем, о котором было заявлено при заключении договора.

Позиция Банка о том, что Б. имел возможность самостоятельно получить информацию о приобретаемом объекте, что законом не ограничен оборот жилых помещений в домах, признанных аварийными или подлежащими сносу, не может повлечь отмену оспариваемого постановления, поскольку это не освобождает продавца от обязанности предоставить полную и достоверную информацию об отчуждаемом имуществе, тем более, носящую существенный характер для принятия покупателем решения об его приобретении.

Ссылки заявителя на целесообразность рассмотрения иных правовых вопросов при разрешении настоящего спора сами по себе не свидетельствуют о том, что судом апелляционной инстанции принято неверное решение по существу заявленных требований, что данные вопросы не могут быть урегулированы в ином установленном законом порядке, так же как и том, что существует реальное нарушение прав Банка, которое может быть устранено только путем отмены оспариваемого постановления по настоящему делу.

В целом доводы кассационной жалобы повторяют позицию ответчика, изложенную судам первой и апелляционной инстанций, сводятся к несогласию с оценочными выводами суда апелляционной инстанции, по существу относятся к оценке доказательств и установлению обстоятельств дела, а в силу [части 3 статьи 390](#) ГПК РФ кассационный суд общей юрисдикции не вправе устанавливать или считать доказанными обстоятельства, которые установлены либо отвергнуты судом первой или апелляционной инстанции, предрешать вопросы о достоверности или недостоверности того или иного доказательства, преимуществе одних доказательств перед другими.

С учетом изложенного, судебная коллегия не находит предусмотренных [статьей 379.7](#) ГПК РФ оснований для отмены постановления суда апелляционной инстанции. Кассационная жалоба, рассмотренная в пределах заявленных в ней доводов, удовлетворению не подлежит.

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

определила:

апелляционное **определение** судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 14 февраля 2023 года оставить без изменения, кассационную жалобу публичного акционерного общества "Сбербанк России" - без удовлетворения.