

ВТОРОЙ КАССАЦИОННЫЙ СУД ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

от 20 декабря 2022 г. по делу N 88-27726/2022

I инстанция: Коткова Н.А.

II инстанция: Копнышева И.Ю.,

Белоусова Н.Ю. (докладчик), Смирнов Д.Ю.

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

председательствующего судьи Жерненко Е.В.

судей Голубевой И.В. и Полозовой Д.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело N 2-636/2021 по иску Г. к Б.С. об уменьшении цены договора купли-продажи в связи с выявлением скрытых недостатков приобретенного имущества

по кассационной жалобе Б.С. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ивановского областного суда от ДД.ММ.ГГГГ.

Заслушав доклад судьи Жерненко Е.В., объяснения представителя Б.С. - ФИО1, поддержавшей доводы кассационной жалобы, судебная коллегия

установила:

Г. обратилась в суд с иском к Б.С. об уменьшении цены договора купли-продажи, в связи с выявлением скрытых недостатков приобретенного имущества. Заявленные исковые требования мотивированы тем, что между истцом и ответчиком ДД.ММ.ГГГГ был заключен договор купли-продажи в отношении недвижимого имущества - нежилого помещения, назначение: нежилое здание, площадью <данные изъяты> кв. м, количество этажей, в том числе подземных этажей: <данные изъяты>, в том числе подземных: <данные изъяты> кадастровый N, год завершения строительства: ДД.ММ.ГГГГ, адрес объекта: <адрес>. Право собственности на указанное имущество зарегистрировано за Г. в установленном законом порядке. Истец приняла от Б.С. указанное имущество без претензий к его состоянию, без осмотра помещения, так как ответчик до продажи указанный объект использовала под магазин, в дальнейшем продолжила пользоваться данным помещением по договору аренды от ДД.ММ.ГГГГ. Данный договор аренды был расторгнут по инициативе Б.С. При приемке помещения в ДД.ММ.ГГГГ года истец обнаружила, что его характеристики существенно отличаются

от указанных в ЕГРН и договоре купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ. В частности, в магазине отсутствует <данные изъяты> подземный этаж. С целью выявления реальных характеристик магазина истица пригласила кадастрового инженера ФИО2, которой были проведены кадастровые работы. В результате проведенных работ установлено, что ранее при постановке здания на кадастровый учет в технический план были неверно внесены сведения о площади и об этажности здания. Было выявлено, что объект недвижимости фактически имеет общую площадь <данные изъяты> кв. м, подвал здания является техническим/подпольным пространством, высота которого от потолка до низа выступающих конструкции составила от <данные изъяты> до <данные изъяты> метра, то есть менее <данные изъяты> метра, указанных в техпаспорте магазина, также значительная площадь пространства засыпана землей. Таким образом, истец полагает, что поскольку приобретенный объект недвижимости не соответствует характеристикам, указанным в договоре купли-продажи, имеются правовые основания для взыскания в ее пользу излишне уплаченных денежных средств. В связи с указанными обстоятельствами истец просила взыскать с ответчика в свою пользу <данные изъяты> рублей, уплаченных по договору купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ.

КонсультантПлюс: примечание.

Здесь и далее по тексту, видимо, допущена опечатка: имеется в виду решение Советского районного суда г. Иваново, а не г. Москвы.

Решением Советского районного суда города Москвы от ДД.ММ.ГГГГ, в удовлетворении исковых требований Г. к Б.С. об уменьшении цены договора купли-продажи в связи с выявлением скрытых недостатков приобретенного имущества, отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ивановского областного суда от ДД.ММ.ГГГГ, решение Советского районного суда города Москвы от ДД.ММ.ГГГГ отменено. Принято по делу новое решение. С Б.С. в пользу Г. взысканы денежные средства в сумме <данные изъяты> рубля.

В кассационной жалобе Б.С., ссылаясь на обстоятельства возникновения спора и материалы дела, просит отменить указанный выше судебный акт суда апелляционной инстанции как незаконный и необоснованный.

Изучив материалы дела, проверив законность обжалуемого судебного постановления суда апелляционной инстанции по правилам [статьи 379.6](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в пределах доводов, содержащихся в кассационной жалобе, судебная коллегия не находит предусмотренных законом оснований для ее удовлетворения.

В соответствии со [статьей 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 или процессуального права.

Таких нарушений при проверке доводов кассационной жалобы не установлено.

Суд апелляционной инстанций, руководствуясь [статьями 469, 475, 476, 557](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, пришел к обоснованному выводу о частичном удовлетворении заявленных Г. исковых требований, поскольку разница в рыночной стоимости земельного участка и нежилого здания, расположенных по адресу: <адрес>, исходя из площади здания <данные изъяты> кв. м, определенной в договоре купли-продажи недвижимости от ДД.ММ.ГГГГ, заключенного между Б.С. и Г., и площадью здания <данные изъяты> кв. м, установленной в заключении эксперта, на дату продажи ДД.ММ.ГГГГ, необоснованно включена в общую площадь объекта недвижимости и составляет <данные изъяты> рубля.

Указанные выводы суда апелляционной инстанции мотивированы, обоснованы, соответствуют фактическим обстоятельствам дела и подтверждаются доказательствами, в том числе, судебной строительно-технической экспертизой (т. 4, л.д. 161 - 195).

Суд апелляционной инстанции правильно применил нормы материального и процессуального права.

Доводы, изложенные в кассационной жалобе, обоснованными признаны быть не могут, поскольку сводятся к утверждению о неправильном применении судом апелляционной инстанции норм материального права и неверной оценке фактических обстоятельств по делу, с которыми оснований согласиться не усматривается.

Оснований для повторного обсуждения вопроса о допустимости, относимости, достоверности и достаточности доказательств, положенных в основу решения суда, либо отвергнутых судом, включая те из них, на которые кассатор ссылается в кассационной жалобе, не имеется.

Разрешая заявленные требования, суд апелляционной инстанции, вопреки позиции кассатора, правильно определил характер правоотношений сторон и нормы закона, которые их регулируют, исследовал обстоятельства, имеющие значение для разрешения спора, а представленные сторонами доказательства оценил по правилам [статьи 67](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Нарушений процессуального закона, исходя из доводов кассационной жалобы и материалов гражданского дела, также не установлено.

Утверждение кассатора о том, что доводы, приводимые ею в обоснование своей позиции по делу, оставлены судом без внимания, судебная коллегия кассационного суда

признает несостоятельным, поскольку оно опровергается содержанием обжалуемого судебного акта суда апелляционной инстанции, отвечающего требованиям [статьи 329](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, то есть включающим в себя ссылки на нормы права, регулирующие спорное правоотношение, установленные судом обстоятельства и мотивы, по которым суд отдал предпочтение одним доказательствам перед другими.

При этом, как указано выше, несогласие сторон с результатами оценки доказательств, произведенной судом, не подпадает под приведенный в законе исчерпывающий перечень оснований к пересмотру вступивших в законную силу судебных постановлений.

Признав, что ни один из доводов кассационной жалобы не свидетельствует о наличии обстоятельств, предусмотренных в [статье 379.7](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия кассационного суда не находит оснований для ее удовлетворения и пересмотра обжалуемого судебного акта суда апелляционной инстанции.

Руководствуясь [статьями 379.6, 390, 390.1](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ивановского областного суда от ДД.ММ.ГГГГ оставить без изменения, кассационную жалобу Б.С. - без удовлетворения.