

# ПЕРВЫЙ КАССАЦИОННЫЙ СУД ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ от 26 февраля 2020 г. N 88-8104/2020

N 2-1312/2018

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

председательствующего Тришкиной М.А.,

судей Балашова А.Н., Спрыгиной О.Б.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску С. к К. о расторжении договора купли-продажи квартиры

по кассационной жалобе К. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Орловского областного суда от 23 октября 2019 г.

Заслушав доклад судьи Балашова А.Н., выслушав объяснения К., ее представителя Ф., поддержавших доводы кассационной жалобы, судебная коллегия

установила:

С. обратилась в суд с иском к К. о расторжении договора купли-продажи квартиры, с учетом уточнения требований, просила суд расторгнуть заключенные с К. договор купли-продажи от 3 ноября 2016 г. и соглашение о задатке от 23 августа 2016 г., взыскать денежные средства, уплаченные в счет стоимости квартиры в размере 2 550 000 руб., применить последствия недействительности сделок в виде двусторонней реституции, а также взыскать расходы за оказание юридической помощи в размере 5 400 руб.

Решением Советского районного суда г. Орла от 23 октября 2018 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Орловского областного суда от 6 февраля 2019 г., С. отказано в удовлетворении заявленных исковых требований.

Постановлением президиума Орловского областного суда от 27 июня 2019 г. решение Советского районного суда г. Орла от 23 октября 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Орловского областного суда от 6 февраля 2019 г. отменено в части отказа в удовлетворении требований С. К. о расторжении договора купли-продажи квартиры и соглашения о задатке, дело в

указанной части направлено на новое апелляционное рассмотрение в судебную коллегия по гражданским делам Орловского областного суда. В остальной части решение Советского районного суда г. Орла от 23 октября 2018 г. и апелляционное определение Орловского областного суда от 6 февраля 2019 г. оставлено без изменения.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Орловского областного суда от 23 октября 2019 г. решение Советского районного суда г. Орла от 23 октября 2018 г. отменено в части отказа в удовлетворении требований о расторжении договора купли-продажи, в указанной части принято новое решение о расторжении договора купли-продажи квартиры N 87 в доме <адрес> от 03 ноября 2016 г., заключенного между С. и К. С К. в пользу С. взысканы денежные средства в размере 2 555 400 руб., расходы по оплате государственной пошлины в размере 300 руб. Право собственности С. на квартиру <адрес> прекращено, за К. признано право собственности на квартиру N 87 в доме <адрес>.

В кассационной жалобе заявитель просит отменить судебное постановление суда апелляционной инстанции.

Как установлено судом и следует из материалов дела, К. на праве собственности принадлежала квартира N 87, расположенная по адресу: <адрес>. 23 августа 2016 г. между С. (покупатель) и К. (продавец) подписано соглашение о задатке (предварительный договор), по условиям которого они приняли на себя обязательство в срок до 25 октября 2016 г. заключить договор купли-продажи квартиры <адрес> по цене 2 550 000 руб.

По условиям соглашения истец передала ответчику задаток в размере 50 000 руб., что подтверждается распиской от 29 августа 2016 г.

3 ноября 2016 г. между С. и К. заключен договор купли-продажи указанной квартиры, в тот же день истцом была уплачена ответчику оставшаяся денежная сумма за квартиру в размере 2 500 000 руб.

Согласно пункту 4 договора купли-продажи покупатель удовлетворен качественным состоянием квартиры, установленным путем внутреннего осмотра перед заключением договора и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил продавец.

Право собственности на квартиру зарегистрировано за истцом в установленном законом порядке.

29 августа 2017 г. заключением межведомственной комиссии при администрации г. Орла установлены основания для признания многоквартирного дома <адрес> аварийным и подлежащим реконструкции, в связи с чем постановлением администрации г. Орла от 19 октября 2017 г. указанный многоквартирный жилой дом, в котором располагается квартира истца, признан аварийным и подлежащим реконструкции.

Администрация г. Орла направила в адрес С. письмо от 2 февраля 2018 г. с предложением переехать для временного проживания в жилое помещение маневренного фонда, а также требование о реконструкции многоквартирного жилого дома.

2 марта 2018 г. С. направила в адрес К. претензию с требованием о расторжении договора и возврате денежных средств, ответ на которую не был получен.

По делу была назначена судебная экспертиза, согласно которой на момент осмотра 11 сентября 2018 г. в квартире истца имеются повреждения в двух помещениях: в жилой комнате (зале) и коридоре. На потолке в жилой комнате имеются две трещины по шву плит перекрытия: одна трещина расположена на 0,8 м от стены со стороны квартиры № 88, другая волосяная трещина расположена в центре комнаты. В коридоре по шву плит перекрытия имеется волосяная трещина. На полу в коридоре возле входа в жилую комнату (зал) на двух керамических плитках также имеются повреждения. В квартире поврежден штукатурный и окрасочный слой на швах между плитами. На плитах перекрытия трещин не наблюдается. Данные повреждения являются устранимыми. Необходимо произвести текущий ремонт в квартире. Квартиру можно использовать по ее назначению. Появление трещин на швах плит перекрытия возможно из-за того, что долгое время в квартире не производился текущий ремонт. На керамической плитке пола возможны трещины от механического воздействия (падения какого-то предмета).

Разрешая спор по существу, суд первой инстанции исходил из того, что на момент продажи спорного жилого помещения оно отвечало всем признакам жилого помещения, могло выступать объектом купли продажи, основания для расторжения договора отсутствовали.

Отменяя судебное постановление суда первой инстанции и принимая новое решение об удовлетворении исковых требований истца, суд апелляционной инстанции, руководствуясь положениями [статей 450, 451, 475, 557](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, [статей 36, 38](#) Жилищного кодекса Российской Федерации исходил из того, что на момент продажи спорной квартиры дом находился в аварийном состоянии, о состоянии дома знала К., однако при продаже квартиры об указанном состоянии не сообщила, умолчала о предпринимаемых мерах жильцами по признанию дома аварийным.

Судебная коллегия полагает, что, разрешая заявленные требования, суд апелляционной инстанции правильно определил юридически значимые обстоятельства, применил закон, подлежащий применению, дал надлежащую правовую оценку собранным и исследованным в судебном заседании доказательствам и постановил судебный акт, отвечающий нормам материального права при соблюдении требований гражданского процессуального законодательства.

Согласно [пункту 2 статьи 475](#) Гражданского кодекса Российской Федерации в случае существенного нарушения требований к качеству товара (обнаружения неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков) покупатель вправе по своему выбору потребовать: соразмерного уменьшения покупной цены; безвозмездного устранения недостатков товара в разумный срок; возмещения своих расходов на устранение недостатков товара. В силу [статьи 557](#) Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Как следует из материалов дела, Управлением государственной жилищной инспекции Орловской области по результатам внеплановой выездной проверки было составлено заключение от 8 декабря 2016 г. о том, что в <...> имеются многочисленные трещины, между 5 и 6 подъездами имеется вертикальная трещина шириной раскрытия до 2 см, многоквартирный № 2 по ул. Жилининской г. Орла не соответствует требованиям, которым должно отвечать жилое помещение.

Указанное заключение направлено в администрацию г. Орла для проведения оценки технического состояния дома.

Постановлением администрации г. Орла от 19 октября 2017 г. дом был признан аварийным и подлежащим реконструкции, собственникам помещений в доме до 30 декабря 2018 г. был предоставлен срок для решения вопроса о реконструкции дома.

До настоящего времени указанный вопрос собственниками не решен. Решение об изъятии муниципалитетом земельного участка под многоквартирным домом до настоящего времени также не принято.

Согласно заключению дополнительной строительно-технической экспертизы, назначенной судом апелляционной инстанции, проведенной 30 сентября 2019 г. в общем имуществе многоквартирного дома, расположенного по адресу: <...>, относящемуся к той части общего имущества многоквартирного дома, которая необходима для эксплуатации приобретенной С. спорной квартиры, имеются трещины на штукатурном слое под оконными проемами, расположенными в подъезде жилого дома, кроме того, осмотром выявлены трещины на фундаментных блоках. Выявленные повреждения не создают препятствия истцу в эксплуатации квартиры по ее целевому назначению (в качестве жилого помещения).

Определить стоимость и длительность устранения обнаруженных трещин не представилось возможным, поскольку стороны производить расшивку трещин отказались, в связи с чем не представилось возможным определить характер трещин.

При этом эксперты указали, что дом признан аварийным. Основанием для признания его аварийным послужил имеющийся общий физический износ основных конструктивных элементов в размере 53,5%. В соответствии с СП 13-102-2003 "Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений" аварийное состояние - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения.

Таким образом, техническое состояние многоквартирного жилого дома № 2 по ул. Жилининской в г. Орле создает угрозу жизни и здоровью граждан, конструктивные элементы находятся в аварийном состоянии и не пригодны для дальнейшей эксплуатации.

Как установлено судами в судебном заседании, дом находится в аварийном состоянии, около 10 лет назад появились трещины по дому, есть большая трещина между 4 и 5 подъездом. В 3 подъезде трещины появились 5-6 лет назад. С 2000-х годов проводились общие собрания жильцов дома по поводу трещин, состояния дома, по итогам собраний направлялись обращения в администрацию г. Орла, управляющую компанию. В собраниях принимал участие супруг ответчика. Массово жильцы дома начали продавать квартиры в доме с 2016 г.

Судебная коллегия соглашается с выводом суда апелляционной инстанции, что без решения общего собрания собственников реконструировать (провести капитальный ремонт дома) невозможно, в связи с чем аварийное состояние дома на момент его продажи является существенным недостатком, которое создает угрозу жизни и здоровью граждан, проживающих в таком доме и исключает возможность использования квартиры в указанном доме по назначению - для проживания.

Доводы кассационной жалобы не свидетельствуют о том, что при рассмотрении данного дела судом апелляционной инстанции были допущены нарушения норм права, которые могли бы служить основанием для отмены вынесенного судебного постановления.

Несогласие с оценкой, данной судом представленным доказательствам и установленным судом обстоятельствам, 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.

При таких обстоятельствах, судебная коллегия не находит предусмотренных [статьей 379.7](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации оснований для удовлетворения кассационной жалобы и отмены судебного акта.

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

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Орловского областного суда от 23 октября 2019 г. оставить без изменения, кассационную жалобу К. - без удовлетворения.