

## ВТОРОЙ КАССАЦИОННЫЙ СУД ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ

от 28 марта 2023 г. по делу N (8г-6650/2023)88-8264/2023

инстанция - ФИО4 77RS0N-42

инстанция - ФИО5 (докладчик), ФИО6, ФИО7

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

Председательствующего ФИО8,

судей ФИО10, ФИО9,

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ФИО1 к ФИО2 о расторжении договора купли-продажи, взыскании денежных средств (номер дела, присвоенный судом первой инстанции 2-1012/2022),

по кассационным жалобам ФИО2 поданной ее представителем ФИО11, ФИО1 на решение Гагаринского районного суда <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от ДД.ММ.ГГГГ,

Заслушав доклад судьи судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции ФИО10, выслушав ФИО1, ФИО11, представителя ФИО2, поддержавших доводы своих кассационных жалобы, судебная коллегия

установила:

Истец ФИО1 обратился в суд с иском к ФИО2 и просит суд согласно уточненным требованиям: о расторжении договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ дома и земельного участка, заключенный между сторонами; обязать регистрационный орган погасить в ЕГРН запись о переходе права собственности на земельный участок и дом от Ответчика на Истца; взыскать со ФИО2 в пользу ФИО1 денежные средства, уплаченные по договору в размере 7 500 000 рублей; денежные средства в счет неотделимых улучшений, произведенных в период с июля 2020 года по ДД.ММ.ГГГГ в размере 3 893 806 рублей 80 копеек; проценты по кредитному договору уплаченные Истцом в пользу ПАО Сбербанк в размере 546 879 рублей 84 копейки; расходы по обследованию дома в размере 95 000 рублей; почтовые расходы в размере 460 рублей 70 копеек; расходы по уплате государственной пошлины в размере 60 000 рублей - компенсацию морального вреда в размере 1 000 000 рублей; проценты за пользование

чужими денежными средствами, начисляемые на общую взысканную сумму по ключевой ставке, установленной Банком России в соответствующие период, с момента вступления судебного акта в законную силу до момента его фактического исполнения.

В обоснование заявленных требований Истец указывает, что ДД.ММ.ГГГГ между ФИО2 и ФИО1 был заключен договор купли-продажи дома и земельного участка, по условиям которого Продавец передал, а Покупатель принял в собственность следующее недвижимое имущество: дом, расположенный по адресу <адрес>, ОНТ "Ветеран-1", 24 км <адрес> уч. 35, кадастровый N,00:297878; земельный участок, расположенный по адресу: <адрес>, ОНТ "Ветеран-1", 24 км <адрес>, уч. 35, кадастровый N. Стоимость жилого дома и земельного участка оцененный сторонами составляет 7 500 000 рублей, в том числе 5 500 000 рублей (жилой дом) и 2 000 000 рублей (земельный участок). ДД.ММ.ГГГГ были внесены записи о праве собственности Истца на земельный участок и расположенный на нем жилой дом. Однако переданный жилой дом имел ряд существенных недостатков, которые не были оговорены при заключении договора купли-продажи и делают невозможным использование жилого дома по назначению. На направленную в адрес Ответчика претензию ответа не последовало, в связи с чем Истец обратился в суд с настоящим иском.

Решением Гагаринского районного суда <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ постановлено:

Исковые требования ФИО1 к ФИО2 о расторжении договора купли-продажи, взыскании денежных средств удовлетворить частично.

Расторгнуть договор купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ дома и земельного участка, заключенный между ФИО2 и ФИО1.

Настоящее решение является основанием для погашения в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи N от ДД.ММ.ГГГГ о переходе права собственности от ответчика к истцу на жилой дом и N от ДД.ММ.ГГГГ о переходе права собственности на ответчика к истцу на земельный участок, расположенных по адресу: <адрес>, ОНТ "Ветеран-1", 24 км <адрес>, уч. 35.

Взыскать со ФИО2 в пользу ФИО1 денежные средства, уплаченные по договору в размере 7 500 000 рублей, убытки в размере 3 893 806 рублей 80 копеек, расходы в размере 95 000 рублей, почтовые расходы в размере 460 рублей 70 копеек, расходы по уплате государственной пошлины в размере 60 000 рублей.

Взыскать со ФИО2 в пользу ФИО1 проценты, начисляемые на сумму в размере 7 500 000 рублей исходя из ключевой ставки ЦБ РФ, действующей в соответствующий период, за период с момента вступления настоящего решения в законную силу по день фактической выплаты суммы долга.

В удовлетворении остальной части требований отказать.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от ДД.ММ.ГГГГ постановлено:

Решение Гагаринского районного суда <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ отменить в части отказа в удовлетворении исковых требований о взыскании убытков в виде процентов оплаченных по кредитному договору, изменить в части размера суммы, на которую подлежат начислению проценты по ст. 395 ГК РФ с даты вступления решения в законную силу до даты фактического исполнения.

Взыскать со ФИО2 в пользу ФИО1 убытки в виде процентов, оплаченных по кредитному договору в размере 546 879 рублей 84 копейки.

Взыскать со ФИО2 в пользу ФИО1 проценты, начисляемые на сумму в размере 11 940 686 рублей 64 копейки исходя из ключевой ставки ЦБ РФ, действующей в соответствующий период, с момента вступления настоящего решения в законную силу по день фактической выплаты суммы долга.

В остальной части решение Гагаринского районного суда <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ оставить без изменения, апелляционную жалобу истца ФИО1, в остальной части, и апелляционную жалобу ФИО12 представителя ответчика ФИО2 - без удовлетворения.

Произвести оплату за проведение судебной строительно-технической экспертизы в пользу ООО "Архитектурно-строительная компания" (ИНН <...>) за счет средств, внесенных ответчиком ФИО2 на счет Управления судебного департамента по городу Москве по чеку ордеру от ДД.ММ.ГГГГ (операция 4970) в размере 140000 рублей.

Вернуть ФИО2 излишне внесенные денежные средства в размере 100000 рублей со счета Управления судебного департамента по <адрес> (чек-ордер от ДД.ММ.ГГГГ, операция 4970).

В кассационной жалобе ФИО2 поданной ее представителем ФИО11 ставится вопрос об отмене судебных постановлений, как принятых с нарушением норм материального и процессуального права, в кассационной жалобе ФИО1, ставится вопрос об отмене судебных постановлений в части отказа в удовлетворении иска о взыскании компенсации морального вреда.

Согласно ст. 379.7 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее - ГПК РФ) 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.

Изучив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, проверив по правилам ст. 379.6 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации

(далее - ГПК РФ) в пределах доводов, содержащихся в кассационной жалобе, законность судебных постановлений, принятых судами первой и апелляционной инстанций, кассационный суд не находит оснований для удовлетворения жалобы.

Оснований, предусмотренных [ст. 379.7](#) ГПК РФ, для отмены решения и апелляционного определения в кассационном порядке не имеется.

Как установлено судом и следует из материалов дела, ДД.ММ.ГГГГ между ФИО2 (далее - Продавец) и ФИО1 (далее - Покупатель) был заключен договор купли-продажи дома и земельного участка, по условиям которого Продавец передал, а Покупатель принял в собственность следующее недвижимое имущество:

дом, расположенный по адресу: <адрес>, ОНТ "Ветеран-1", 24 км <адрес>, уч. 35, кадастровый N 00:297878;

земельный участок, расположенный по адресу: <адрес>, ОНТ "Ветеран-1", 24 км <адрес>, уч. 35, кадастровый N;

Стоимость жилого дома и земельного участка составляет 7 500 000 рублей, в том числе 5 500 000 рублей (жилой дом) и 2 000 000 рублей (земельный участок).

Во исполнение взятых на себя обязательств Покупателем были переданы Продавцу денежные средства в размере 2 000 000 рублей, что подтверждается распиской от ДД.ММ.ГГГГ.

Оставшаяся сумма денежных средств в размере 5 500 000 рублей была получена Истцом в ПАО Сбербанк на основании кредитного договора N от ДД.ММ.ГГГГ и перечислена Продавцу, что подтверждается платежным поручением N от 20.07.2020 г.

17.07.2020 г. в ЕГРН были внесены записи о праве собственности Истца на земельный участок и расположенный на нем жилой дом.

15.03.2021 г. Правлением СНТ "Ветеран-1" (ранее ОНТ "Ветеран-1") Истцу ФИО1 были выданы рекомендации о проведении строительной экспертизы (обследовании) перед проведением чистовых ремонтных работ на втором и последующих этажах жилого дома, с целью оценки физического состояния существующих несущих и ограждающих конструкций здания жилого дома для определения возможности их дальнейшего использования.

Для определения возможности дальнейшего использования ограждающих конструкций здания жилого дома Истец обратился в ООО "ТВИМС ПРОЕКТ" согласно заключения которого, специалист пришел к выводу о том, что: возведенные несущие строительные конструкции жилого дома не соответствуют требованиям строительного технического регламента, выявлен ряд дефектов, которые необходимо устранить. Отсутствуют неустраняемые недостатки; Все выявленные недостатки являются устраняемыми при сохранении существующей площади дома. Для проведения

объекта в работоспособное состояние с сохранением существующей площади дома рекомендуется: замена существующих перекрытий на облегченные (с использованием стальных и деревянных конструкций); переустройство крыши с устройством кровли сразу над мансардным этажом без дополнительного тяжелого чердачного перекрытия; усиление внутренней колонны по В/3 в пределах двух нижних этажей путем монтажа стальной обоймы; усиление фундамента (увеличение глубины заложения фундамента посредством выполнения буронабивных свай); выявленные недостатки несут угрозу жизни и здоровья людей; Рыночная стоимость неотделимых улучшений, произведенных истцом в период с июля по ноябрь 2020 года в жилом доме по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ составляет 3 893 806 рублей 80 копеек.

Суд первой инстанции принял данное заключение в качестве допустимого доказательства, поскольку в ходе рассмотрения дела данное заключение опровергнуто ответчиком не было.

Суд апелляционной инстанции, проверяя доводы апелляционной жалобы ответчика в части необоснованности заключения специалиста, представленного истцом, по ходатайству ответчика назначил строительно-техническую экспертизу.

Согласно заключению судебной строительно-технической экспертизы, выполненной ООО "Архитектурно-строительная компания" (том 3 л.д. 43-183): в основных несущих конструкциях (фундаменты, стены, междуэтажные перекрытия, колонны и т.д.) жилого дома с кадастровым номером 50:20:0000000:297878, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 50:22:0040511:164 по адресу: <адрес>, г.о. Люберцы, 24 км <адрес>, СНТ "Ветеран-1", участок 35 выявлены строительные недостатки. Выявленные строительные недостатки являются неустраняемыми, так как они являются следствием конструктивных особенностей несущих строительных конструкций. Выявленные строительные недостатки несущих строительных конструкций (прогибы и трещины перекрытий, пониженная прочность бетона) являются следствием применения бетона с низкими физико-механическими характеристиками, а также подбора недостаточных геометрических характеристик (сечения плит и балок перекрытия). Следовательно, выявленные строительные недостатки допущены при строительстве несущих конструкций. Так как выявленные строительные недостатки относят все несущие строительные конструкции здания к категории "Аварийное техническое состояние" согласно п. 3.13 ГОСТ 31937-2011. "Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния", следовательно, имеется угроза жизни и здоровью людей ввиду возможного частичного или полного разрушения здания. Общая стоимость работ и материалов необходимых для устранения недостатков составляет 13 118 825 (тринадцать миллионов сто восемнадцать тысяч восемьсот двадцать пять) рублей, 00 копеек. Неотделимыми улучшениями (в том числе реконструкция, перепланировка, переустройство) жилого дома, соответствующих СНиП, произведенных в период с ДД.ММ.ГГГГ до момента проведения исследования являются работы по отделке помещений 1-го этажа здания и организации топочной (котельной). Стоимость неотделимых улучшений,

соответствующих СНиП составляет 5 970 156 (пять миллионов девятьсот семьдесят тысяч сто пятьдесят шесть) рублей, 84 копейки.

Оценивая заключение проведенной по делу экспертизы, суд апелляционной инстанции пришел к выводу, что оно в полном объеме отвечает требованиям [главы 6](#) ГПК РФ, принципам относимости, допустимости, достоверности и достаточности доказательств, содержат подробное описание проведенного исследования, сделанные в результате его выводы, оснований сомневаться в их правильности у судебной коллегии не усмотрел. Экспертом проведен осмотр объекта исследования, произведена фотосъемка, подробно описаны выявленные недостатки объекта исследования, приведен расчет и метод определения стоимости устранения недостатков и стоимости неотделимых улучшений. Кроме того, представленное заключение экспертизы не противоречит совокупности иных имеющихся в материалах дела доказательств.

Представленная стороной ответчика рецензия, судом апелляционной инстанции не принята во внимание в качестве доказательства опровергающего выводы проведенной по делу судебной экспертизы, поскольку не содержит указаний на существенные нарушения допущенные при проведении экспертизы, которые могли бы повлиять на выводы состоявшейся по делу судебной экспертизы. По существу представленная рецензия является личным мнением специалиста относительно того как должна была проводиться экспертиза, и какие методы и способы исследования должны были применить эксперты.

Учитывая, что по общим правилам, установленным [ст. ст. 557 и 475](#) ГК РФ, ответственность за качество продаваемого объекта и полноту предоставленной информации несет продавец, на продавца возложен риск неблагоприятных последствий, наступивших по причине отсутствия в общем доступе всей информации о проданном земельном участке. При этом субъективное поведение продавца, наличие или отсутствие у него самой такой информации на момент продажи не имеет юридического значения. Значимым признается факт установления ограничений до продажи земельного участка, что было доказано в ходе рассмотрения дела, суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу, что выявленные ограничения лишили истца того, на что он рассчитывал при совершении покупки, недостатки объекта признаются существенными, что является основанием для расторжения договора купли-продажи и возврата оплаченных по договору денежных средств в размере 7 500 000 рублей.

Учитывая, что договор купли-продажи расторгается, право собственности Истца на земельный участок и дом подлежит прекращению, право собственности на данное недвижимое имущество возвращается Продавцу ФИО2.

В силу [ст. 15](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере ([пункт 1](#)).

Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода) (пункт 2).

По общему правилу неотделимыми являются такие улучшения, которые нельзя отделить, без вреда для имущества, то есть если неотделимые улучшения демонтировать то квартира будет повреждена.

Учитывая вышеуказанные положения действующего законодательства, суд пришел к выводу о расторжении договора купли-продажи и возврате Ответчику жилого дома, все неотделимые улучшения, произведенные Истцом в доме также подлежат передаче, в связи с чем с Ответчика в пользу Истца подлежит взысканию сумма в размере 3 893 806 рублей 80 копеек, согласно заявленных истцом исковых требований.

При этом, суд первой инстанции счел требования Истца о взыскании процентов, уплаченных Истцом по кредитному договору в размере 546 879 рублей 84 копейки не подлежащими удовлетворению, поскольку не усмотрел причинно-следственной связи между не предоставлением Ответчиком полной информации о фактическом состоянии жилого дома и заключенным кредитным договором.

С выводами суда первой инстанции в части отказа о взыскании процентов уплаченных истцом по кредитному договору в качестве убытков, суд апелляционной инстанции не согласился по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Согласно пунктов 1 и 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от ДД.ММ.ГГГГ N 7 (ред. от ДД.ММ.ГГГГ) "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства (пункт 1 статьи 393 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ). Если иное не предусмотрено законом или договором, убытки подлежат возмещению в полном размере: в результате их возмещения кредитор должен быть поставлен в положение, в

котором он находился бы, если бы обязательство было исполнено надлежащим образом (статья 15, пункт 2 статьи 393 ГК РФ).

Если иное не установлено законом, использование кредитором иных способов защиты нарушенных прав, предусмотренных законом или договором, не лишает его права требовать от должника возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства (пункт 1 статьи 393 ГК РФ).

Согласно статьям 15, 393 ГК РФ в состав убытков входят реальный ущерб и упущенная выгода.

Учитывая, что расходы по оплате процентов по кредитному договору понесены истцом в результате приобретения объекта не пригодного для использования, истец вправе требовать с ответчика возмещения убытков в виде процентов, оплаченных по кредитному договору, заключенному для приобретения спорного объекта недвижимости.

Таким образом, суд апелляционной инстанции пришел к выводу об отмене решения суда первой инстанции в указанной части и взыскании с ответчика ФИО2 в пользу истца ФИО1 убытки в виде оплаченных истцом процентов по кредитному договору в размере 546879 рублей 84 копейки.

Рассматривая требования истца о взыскании процентов по ст. 395 ГК РФ на присужденную истцу сумму, начиная с даты вступления решения в законную силу до даты фактического исполнения обязательств, суд первой инстанции исходил из того, что заявленные Истцом требования подлежат удовлетворению в части начисления процентов на сумму возврата денежных средств уплаченных по договору в сумме 7 500 000 рублей, при этом оснований для начисления суммы процентов на оставшуюся сумму суд не усмотрел.

Суд апелляционной инстанции с выводами суда первой инстанции в указанной части не согласился по следующим основаниям.

В силу п. 1 ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях неправомерного удержания денежных средств, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате подлежат уплате проценты на сумму долга. Размер процентов определяется ключевой ставкой Банка России, действовавшей в соответствующие периоды. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором.

В силу 57 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от ДД.ММ.ГГГГ N 7 (ред. от ДД.ММ.ГГГГ) "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" обязанность причинителя вреда по уплате процентов, предусмотренных статьей 395 ГК РФ, возникает со дня вступления в законную силу решения суда, которым



удовлетворено требование потерпевшего о возмещении причиненных убытков, если иной момент не указан в законе, при просрочке их уплаты должником.

Учитывая изложенное, судебная коллегия приходит к выводу, что на сумму всех причиненных истцу убытков ( $7500000 + 3893806,80 + 546879,84 = 11940686,64$ ) подлежат начислению проценты по [статье 395](#) ГК РФ с даты вступления апелляционного определения в законную силу до даты фактического исполнения, исходя из ключевой ставки Банка России, действующей в соответствующие периоды.

Отказывая в удовлетворении иска о взыскании компенсации морального вреда суд первой инстанции, с которым согласился суд апелляционной инстанции, руководствуясь [ст. ст. 151, 1101](#) ГК РФ, исходил из того, что не представлено доказательств вины ответчика, а также наличие прямой причинной связи между противоправностью поведения ответчика и причиненным истцу страданиям.

У судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции не имеется оснований не согласиться с вышеизложенными выводами суда первой инстанции в неотмененной части и суда апелляционной инстанции. Указанные выводы соответствуют фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в деле доказательствам. Суды правильно применили нормы материального и процессуального права при разрешении данного спора.

Доводы кассационной жалобы ФИО1 о начислении процентов по день фактической уплаты на судебные расходы, а также о необоснованности отказа в иске о взыскании компенсации морального вреда исходя из установленных обстоятельств по делу основаны на неверном толковании норм материального права.

Доводы кассационной жалобы ФИО2 об оспаривании выводов изложенных в заключении судебной строительно-технической экспертизы, выполненной ООО "Архитектурно-строительная компания, были предметом исследования суда, не свидетельствуют о наличии существенных нарушений норм материального или процессуального права, которые повлияли на исход дела, основаны на ином толковании норм права, сводятся к несогласию с правовой оценкой установленных обстоятельств и фактически являются позицией заявителя, что не может служить основанием для отмены обжалуемых судебных актов в кассационном порядке.

Нарушения либо неправильного применения норм процессуального права, в том числе предусмотренных в [части 4 статьи 379.7](#) ГПК РФ, при рассмотрении дела не установлено.

С учетом изложенного кассационная инстанция не находит оснований для отмены обжалуемых судебных актов и удовлетворения кассационной жалобы.

Руководствуясь [статьями 379.7, 390, 390.1](#) ГПК РФ, судебная коллегия по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции

определила:

**решение** Гагаринского районного суда <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от ДД.ММ.ГГГГ оставить без изменения, кассационную жалобу - без удовлетворения.