

Председательствующий: Тынысова А.Т. № 33-6713/2021

(№ 2-2592/2021 УИД 55RS0003-01-2021-003347-50)

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Омск

09 декабря 2021 года

Судебная коллегия по гражданским делам Омского областного суда в составе

председательствующего Лисовского В.Ю.,

судей Чернышевой И.В., Григорец Т.К.

при секретаре Алещенко К.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по апелляционной жалобе С-ой А. В. на решение Ленинского районного суда г. Омска от 20 сентября 2021 года, которым постановлено:

«Исковые требования С-ой А. В. к Х- С. К., Х- А. А. о расторжении договора купли – продажи оставить без удовлетворения».

Заслушав доклад судьи Омского областного суда Чернышевой И.В., судебная коллегия

У С Т А Н О В И Л А:

С-а А.В. обратилась в суд с иском к Х- С.К., Х- А.А. указав, что приобрела у ответчиков квартиру № 2, расположенную на первом этаже в <...> в г. Омске, площадью 59,5 кв.м. При осмотре квартиры видимых недостатков ею обнаружено не было. Сумма сделки составила 2 625 000 руб.

В августе 2020 года совместно с детьми истец заселилась в квартиру. В результате проживания ею был обнаружен существенный недостаток, а именно наличие трещины с внешней стороны дома, которое приводит к невозможности проживания в квартире, поскольку представляет опасность для жизни и здоровья.

Указанные дефекты имеют скрытый характер, не могли быть обнаружены при осмотре дома.

Просила расторгнуть договор купли – продажи квартиры, заключенный 28.04.2020; вернуть спорную квартиру в собственность ответчиков; взыскать с ответчика в пользу истца денежные средства в размере 2 625 000 руб.

Истец, её представитель Карамышева О.П. в судебном заседании требования поддержали.

Х- С.К., её представитель Ефимова Л.Ю., возражали против удовлетворения исковых требований.

Х- А.А., третье лицо Андреева М.С. в судебном заседании участия не принимали, извещены надлежащим образом.

От имени третьих лиц несовершеннолетних С-а Я.С. и С-а М.С. в судебном заседании принимала участие их законный представитель истец С-а А.В.

Судом постановлено изложенное выше решение.

В апелляционной жалобе С-а А.В. просит решение суда отменить, принять по делу новое решение, удовлетворить заявленные исковые требования. Полагает, что судом необоснованно сделан вывод о продаже квартиры надлежащего качества. Место трещины было замаскировано ответчиками, закрыто шкафом. Недостатки имеют существенный

характер, поскольку характер их устранения существенно снизит стоимость объекта недвижимости, возлагает на истца дополнительные обязанности, причиняя неудобства при проживании с несовершеннолетними детьми.

В возражениях на апелляционную жалобу ответчики, просят решение суда оставить без изменения, апелляционную жалобу без удовлетворения. Лица, участвующие в деле, о рассмотрении дела судом апелляционной инстанции извещены надлежащим образом.

Изучив материалы настоящего гражданского дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, заслушав пояснения С-ой А.В., Андреевой М.С., представителя Карамышевой О.П., Х- С.К., её представителя Ефимовой Л.Ю., судебная коллегия приходит к следующему.

Апелляционное производство, как один из процессуальных способов пересмотра не вступивших в законную силу судебных постановлений, предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела, их юридическую квалификацию в пределах доводов апелляционной жалобы, и в рамках тех требований, которые были предметом рассмотрения в суде первой инстанции (ч. 1 ст. 327.1 Гражданского процессуального кодекса РФ).

В соответствии с ч. 1 ст. 330 Гражданского процессуального кодекса РФ основаниями для отмены или изменения решения суда в апелляционном порядке являются: неправильное определение обстоятельств, имеющих значение для дела; недоказанность установленных судом обстоятельств, имеющих значение для дела; несоответствие выводов суда, изложенных в решении, обстоятельствам дела; нарушение или неправильное применение норм материального или процессуального права.

Судом первой инстанции установлено, следует из материалов дела, что 28.07.2020 между Х- С.К., Х- А.А. (продавцы) и С-ой А.В. (покупатель) заключен договор купли – продажи, по условиям которого Продавцы продали, а Покупатель приобрела в собственность квартиру, расположенную по адресу: Омская область, г. Омск, <...>, общей площадью 59,5 кв.м., кадастровый № <...>, находящуюся на первом этаже многоквартирного панельного дома.

Указанная квартира принадлежала продавцам на праве общей долевой собственности, в равных долях каждому, на основании договора купли – продажи квартиры от 02.03.2007 (п. 2 договора).

Расчет по договору между сторонами был произведен посредством передачи покупателем продавцам 2 625 000 рублей.

Право собственности С-ой А.В. зарегистрировано в Управлении Росреестра по Омской области 30.07.2020.

На основании договора дарения от 22.04.2021, С-а А.В. безвозмездно передала в собственность своим детям <...> 3/25 доли в праве общей долевой собственности на квартиру по адресу: Омская область, <...>, общей площадью 59,5 кв.м., кадастровый № <...>, находящуюся на первом этаже многоквартирного дома.

Обращаясь в суд с иском С-а А.В. ссылалась на то, что ей была продана квартира со скрытыми недостатками, устранение которых приведет к уменьшению потребительских свойств объекта, возложит на неё дополнительные обязанности, в соответствии с чем имеются основания для расторжения договора купли – продажи от 28.07.2020.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, руководствуясь положениями ст. ст. 450, 454, 475, 476, 549, 556, 557 Гражданского кодекса РФ, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что при заключении договора купли-продажи недвижимости С-а А.В.

претензий к техническому состоянию квартиры не имела, при осмотре жилого помещения каких-либо недостатков не выявила. При вынесении решения судом учтены выводы судебной строительно-технической экспертизы от 16.08.2021, при проведении которой установлено, что отклонение стеновых торцевых панелей лоджии квартиры № 2 и квартиры № 6 не связано с возведением ответчиками кирпичной стены с двумя окнами с лицевой стороны квартиры № 2, выявленные дефекты являются устранимыми, проживание в указанной квартире возможно после устранения недостатков.

Коллегия судей приходит к выводу о том, что решение суда первой инстанции постановлено без учета всех имеющихся в деле доказательств, а принятым судом доказательствам дана ненадлежащая правовая оценка.

В соответствии с ч. 1 ст. 1 Гражданского кодекса РФ, гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений, неприкосновенности собственности, свободы договора, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты.

Пунктом 2 ст. 1 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, что физические и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

Согласно подпункту 1 п. 1 ст. 8 Гражданского кодекса РФ договоры являются основанием для возникновения гражданских прав и обязанностей.

В силу ст. 432 Гражданского кодекса РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

В силу ст. 454 Гражданского кодекса РФ по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

В соответствии с п. 1 ст. 549 Гражданского кодекса РФ по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130).

Положениями ст. 556 Гражданского кодекса РФ установлено, что передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Принятие покупателем недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости, в том числе в случае, когда такое несоответствие оговорено в документе о

передаче недвижимости, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора.

В силу ст. 557 Гражданского кодекса РФ в случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, применяются правила ст. 475 настоящего кодекса, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору.

Согласно ст. 450 Гражданского кодекса РФ изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только: 1) при существенном нарушении договора другой стороной; 2) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Согласно ст. 475 Гражданского кодекса РФ, если недостатки товара не были оговорены продавцом, покупатель, которому передан товар ненадлежащего качества, вправе по своему выбору потребовать от продавца: соразмерного уменьшения покупной цены; безвозмездного устранения недостатков товара в разумный срок; возмещения своих расходов на устранение недостатков товара. 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: отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы; потребовать замены товара ненадлежащего качества товаром, соответствующим договору.

В соответствии с п. 1 ст. 476 Гражданского кодекса РФ продавец отвечает за недостатки товара, если покупатель докажет, что недостатки товара возникли до его передачи покупателю или по причинам, возникшим до этого момента.

Из содержания вышеуказанных норм следует, что продавец должен передать товар соответствующий целям, для которых он приобретается, в случае обнаружения недостатков товара покупатель вправе по своему выбору отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы; потребовать замены товара ненадлежащего качества товаром, соответствующим договору.

Согласно предварительному заключению по результатам обследования перестроенной лоджии квартиры № 2 многоквартирного жилого <...> по адресу г. Омск, <...> № <...>-ТО, осуществленного ООО «Архбюро91» в ноябре 2020 года, по заданию управляющей компании ООО «ТРУД», обнаружено, что в квартире № 2 выполнена разборка части наружной панельной стены здания для образования арки в комнате. Наружная стена, в отличие от перегородок, не может быть разобрана, в том числе посредством устройства арки. Указанное переустройство произведено без утверждения разрешения на строительства, которое выдается после рассмотрения проекта реконструкции.

Ограждающая стеновая панель рассматриваемой лоджии, расположенной на первом этаже, воспринимает нагрузки от ограждающих панелей лоджий и их перекрытий 2,3,4,5,6,7,8,9 этажей. Стеновая панель основного здания, имевшая балконную дверь из

второй от торца здания комнаты квартиры № 2 на лоджию имеет изменение в конструкции в виде устройства арки вместо окна.

Панель рассматриваемой лоджии отклонилась от вертикали с образованием щели между ограждающей панелью и оштукатуренной кладкой стенки лоджии, произошло это после затвердения штукатурки на стенке лоджии. Верхняя часть ограждающей панели рассматриваемой лоджии 1 этажа в направлении от плоскости торца здания является фактором, представляющим угрозу потери устойчивости ограждающей панели и как следствие повлечет обрушение вышележащих лоджий, что является угрозой жизни и здоровью жильцам и третьим лицам. Присвоена категория недопустимого состояния по классификации СП 13-102-2003.

Из фотоматериалов, приложенных к исследованию ООО «Архбюро91», просматривается щель на стыке потолка с новой кирпичной стенкой.

Согласно выводам заключения судебной строительно-технической экспертизы от 16.08.2021, выявленные ООО «Архбюро91» недостатки, подтверждены. Обнаружены аналогичные недостатки стеновых панелей лоджий шестого подъезда. Сделан вывод, о том, что отклонение панели лоджии не связано с возведением кирпичной стены, однако каменная кладка влияет на несущую способность плиты перекрытия пола лоджий.

Вместе с тем трещина в панели является следствие нарушений при строительстве, либо эксплуатационным недостатком.

В случае устранения недостатков по техническим чертежам ООО «Архбюро91» квартира № 2 утратит основные потребительские свойства.

Согласно пояснениям эксперта Кобковой Т.А., данным им в суде первой инстанции металлоконструкции предназначенные для стабилизации несущих стен дома, будут расположены не только в помещении лоджии, но и в иных помещениях. Конструкция будет представлять собой металлические балки (тяжи), которые необходимо будет регулярно подтягивать. Указанное свидетельствует о невозможности использования спорного жилого помещения в целях, в которых оно приобреталось, в связи с проживанием в жилых комнатах несовершеннолетних детей, а также нарушением эстетического состояния приобретенной С-ой А.В. квартиры.

Экспертом при визуально-измерительном обследовании каркаса жилого дома, который относится к несущим конструкциям дома, в соответствии с п. 3 СП 13-102-2003 установлено, что при установленном дефекте техническое состояние несущих стен спорного жилого дома относится к «недопустимому состоянию», предельное состояние, за которым в случае непринятия мер, может наступить «аварийное состояние», характеризующееся снижением несущей способности стен и эксплуатационных характеристик, при котором существует опасность для пребывания людей в жилых помещениях.

Согласно Правил обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений СП 13-102-2003, принятых Постановлением Госстроя РФ от 21.08.2003 № 153, недопустимое состояние - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при котором существует опасность для пребывания людей и сохранности оборудования (необходимо проведение страховочных мероприятий и усиление конструкций).

Согласно выводам эксперта, выявленный в спорном жилом помещении недостаток в виде отклонения панели рассматриваемой лоджии от вертикали с образованием щели между

ограждающей панелью и оштукатуренной кладкой стенки лоджии стороны дома является скрытым, не просматриваемым внутри помещения, ввиду осуществления ответчиками косметического ремонта в виде оштукатуривания стыков каменной кладки лоджии с несущей панелью, не мог быть обнаружен покупателем при его осмотре, в силу отсутствия специальных познаний в области строительства покупатель не могла оценить техническое состояние дома в полном объеме, исходила из добросовестности продавца, пояснившего, что квартира находится в хорошем техническом состоянии, что не соответствовало действительности.

С учетом изложенного выше, судебная коллегия приходит к выводу о том, что С-ой А.В. была продана квартира со скрытыми существенными недостатками, последствия которых она понимать не могла, в силу отсутствия специальных познаний.

Кроме того, большинство многоквартирных панельных домов, длительного периода эксплуатации, имеют снаружи определенные косметические недостатки, требующие ремонта, однако, указанные недостатки не являются угрожающими жизни и здоровью жильцов. Соответственно наличие каких-либо недостатков в панелях многоквартирного дома, не может явиться основанием для вывода о том, что истец при заключении сделки понимала, что приобретает для проживания своей семьи, квартиру, которая без проведения специальных работ, приводящих к уменьшению её потребительских свойств, будет являться не пригодной для проживания.

Вопреки выводам суда первой инстанции, судебная коллегия полагает, что выявленные недостатки возникли до заключения оспариваемого договора купли – продажи. Указанный вывод следует из действий ответчиков, выразившихся в обшивке стены, с расположенной трещиной, гипсокартоном, установку шкафа, который, как установлено экспертами, не мог быть отодвинут без специальных усилий, хотя не являлся встроенным, оставление указанного предмета мебели в квартире после её продажи. Из пояснений Бокарева Д.А., являющегося директором ООО «ГЕОН», осуществляющего проведение работ на указанном объекте по заказу ООО «Труд», данных в суде первой инстанции, следует, что со слов жильцов дома, выявленные недостатки образовались около шести лет назад. Дефект просматривается только с внешней стороны дома.

Согласно выводам судебной экспертизы, противоположная стена дома имеет аналогичные недостатки.

При этом с момента заключения договора купли – продажи и обращением С-ой А.В. в ООО «Труд» в отношении трещины, прошло менее трех месяцев.

Суд апелляционной инстанции также учитывает произведенную Х- С.К. и Х- А.А. незаконную перепланировку наружной стены лоджии, каменную кладку, установку ПВХ окна, что влияет на несущую способность пола и стен подвального помещения, возложение на истца в настоящее время обязанности по приведению помещения в первоначальное состояние на основании иного судебного акта.

Кроме того, дефекты плиты, были также скрыты с наружной стороны дома, путем осуществления ответчиками ремонтных работ.

Указание ответчиками на то, что согласно договору купли-продажи истец произвела осмотр объекта, претензий к его техническому состоянию не имела, объект передан покупателю в том техническом состоянии, в каком он был на момент подписания договора, является несостоятельным, поскольку в силу ст. 556 п. 2 Гражданского кодекса РФ принятие покупателем недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости, в том числе, в случае, когда такое несоответствие не оговорено в

документе о передаче недвижимости, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение условий договора.

В настоящее время спорная квартира принадлежит С-ой А.В. (22/25 доли), несовершеннолетним С-у М.С., С-у Я.С., являющимся сыновьями С-ой А.В., дочери истца Андреевой М.С. по 1/25 доли каждому.

Руководствуясь изложенными выше обстоятельствами, выводами экспертного заключения предварительного исследования ООО «Архбюро91», судебной экспертизы, пояснениями лиц, участвующих в деле, свидетеля, эксперта, а также положениями ч. 2 ст. 475 Гражданского кодекса РФ, предусматривающей право покупателя в случае обнаружения недостатков отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной суммы, судебная коллегия приходит к выводу об удовлетворении требований истца, взысканию с продавцов полученных по сделке денежные средства, а также расходов на уплату государственной пошлины за подачу апелляционной жалобы солидарно с Х- С.К., Х- А.А. в порядке п. 3 ст. 39 Семейного кодекса РФ.

При разрешении споров, связанных с расторжением договоров продажи недвижимости, по которым осуществлена государственная регистрация перехода к покупателям права собственности, судам необходимо учитывать, что судебный акт о возврате недвижимого имущества продавцу является основанием для государственной регистрации прекращения права собственности покупателя и государственной регистрации права собственности на этот объект недвижимости продавца (п. 65 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»).

В целях недопущения нарушения прав собственников спорной квартиры, регистрационные действия в отношении объекта недвижимости могут осуществляться только после полной передачи денежных средств, полученных продавцами при совершении сделки.

На основании изложенного выше, решение суда подлежит отмене с вынесением нового решения в удовлетворении заявленных требований.

Руководствуясь ст.ст. 328, 329, 330 Гражданского процессуального кодекса РФ, судебная коллегия

О П Р Е Д Е Л И Л А:

решение Ленинского районного суда г. Омска от 20 сентября 2021 года отменить. Принять по делу новое решение.

Расторгнуть договор купли-продажи квартиры № 2 дома № 9 <...>, в городе Омске заключенный 28 июля 2020 года между С-ой А. В. и Х- С. К., Х- А. А..

Взыскать солидарно с Х- С. К. и Х- А. А. в пользу С-ой А. В. денежные средства в сумме 2 625 000 рублей.

Решение является основанием для внесения регистрационных записей в Единый государственный реестр недвижимости о прекращении права собственности С-ой А. В., С-а М. С., С-а Я. С., Андреевой М. С. на жилое помещение с кадастровым номером <...>, расположенное по адресу: г. Омск, <...>, площадью 59,9 кв.м. и регистрации права собственности Х- С. К. и Х- А. А. на указанное жилое помещение.

Исполнение решения в части передачи жилого помещения с кадастровым номером <...>, расположенного по адресу: г. Омск, <...>, площадью 59,9 кв.м. и осуществление

регистрационных действий производить после передачи Х- С. К. и Х- А. А. денежных средств С-ой А. В. в размере 2 625 000 рублей.

Взыскать солидарно с Х- С. К. и Х- А. А. в пользу С-ой А. В. государственную пошлину в размере 150 руб.

Председательствующий

Судьи:

Мотивированное апелляционное определение составлено 16 декабря 2021 года.