



Судья Куличев Р.Б.
Апелляционное производство № 33-42640/2025
УИД 77RS0029-02-2022-017985-55

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

16 сентября 2025 года

г. Москва

Судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда в составе председательствующего судьи Матлахова А.С.
и судей Кочетыговой Ю.В., Фроловой Л.А.,
при помощнике судьи Богачевой Е.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании по докладу судьи Кочетыговой Ю.В.
гражданское дело № 02-4908/2024 по апелляционной жалобе ответчик:
на решение Тушинского районного суда г. Москвы от 03.09.2024, с учетом
определений об и

взыскать с в пользу
размере
1 900 000,00 рублей, проценты за пользование чужими денежными средствами за период с
16 апреля 2024 года по 03 сентября 2024 года в размере 240 650 рублей 27 копеек, убытки
в размере 5 839 400,00 рублей, проценты за пользование чужими денежными средствами на
размер убытков со дня вступления решения суда в законную силу по день фактического
исполнения обязательств по оплате убытков, расходы по оплате государственной пошлины
в размере 44 700,00 рублей, почтовые расходы в размере 1 082 рубля 13 копеек.

В остальной части иска - отказать,

УСТАНОВИЛА:

истец обратилась в суд с иском к ответчику
взыскании денежных средств в качестве неосновательного обогащения, оплаченных по
договору купли-продажи недвижимого имущества от 20.06.2022 в размере 5 600 000,00
рублей, убытков в виде разницы между ценой, установленной в прекращенном договоре
купли-продажи недвижимости от 20.06.2022, и текущей рыночной ценой объекта
недвижимости, в размере 2 131 987 рублей 47 копеек, проценты за пользование чужими
денежными средствами с суммы 5 600 000,00 рублей за период с 29.10.2022 по дату
фактического возврата денежных средств, проценты за пользование чужими денежными
средствами с суммы убытков 2 131 987 рублей 47 копеек за период со дня вступления в
законную силу по дату их фактической выплаты, компенсацию морального вреда в размере
100 000,00 рублей, расходы, связанные с уплатой государственной пошлины в размере
46 877 рублей 20 копеек, почтовые расходы в размере 2 052 рублей 67 копеек, расходы по
оплате курьерских услуг в размере 10 000,00 рублей, расходы на проведение обмерных
работ в размере 9 000,00 рублей, нотариальные расходы за назначение строительно-
технической экспертизы согласно постановлению нотариуса в размере 19 700,00 рублей,
расходы на проведение строительно-технической экспертизы в размере 140 000,00 рублей.

Исковые требования мотивированы тем, что 20.06.2022 между сторонами заключен
договор купли-продажи недвижимого имущества, в соответствии с которым

продал: 1/100 долей из принадлежащего ей на праве собственности
земельного участка с кадастровым номером площадью 1474 кв.м., по
адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в
границах участка, почтовый адрес ориентира: Московская область, г.Химки, микрорайон
Новогорск, в районе бывшей д ю генплану застройки ТОО «ММЛ», участок
1, 1/6 долей из принадлежащего ей на праве собственности жилого дома с кадастровым
номером площадь 1200,6 кв.м., по адресу: Московская область, г.Химки,

ул. (п. 1.1 договора). В соответствии с п. 2.1 договора стоимость указанной доли земельного участка оценена в 910 000 рублей, стоимость доли жилого дома – в 4 690 000 рублей, общая сумма оценки составляет 5 600 000 рублей. Обязательства по оплате объектов недвижимости, являющихся предметом договора, были исполнены истцом в полном объеме. Истцом было оформлено право собственности на объекты недвижимости, являющиеся предметом заключенного между сторонами договора. Впоследствии истцом был выявлен ряд строительных недостатков в приобретенном объекте недвижимости, в связи с чем она обратилась к нотариусу г.Москвы Колганову И.В. для назначения строительно-технической экспертизы приобретенного объекта недвижимости. Постановлением нотариуса г.Москвы Колганова И.В. от 19.08.2022 назначено проведение строительно-технической экспертизы приобретенного истцом объекта недвижимости, проведение которой было поручено АНО «Независимые исследования и судебная экспертиза», экспертами которого было подготовлено заключение № 308 от 26.09.2022, согласно которому эксперты пришли к выводам, что фактическое техническое состояние помещения, мест общего пользования, жилого дома, качество выполняемых/выполненных работ в помещении местах общего пользования, жилым доме, не соответствует требованиям проектной документации, нормативно-правовым актам, строительным нормам и правилам, техническим регламентам, стандартам, инструкциям, условиям заключенных между сторонами договоров, качество выполненных работ создает угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан при дальнейшей эксплуатации, выявленные дефекты являются строительными дефектами, большинство из них является критическими, часть является неустраняемыми, рыночная стоимость устранения устранимых дефектов составляет 3 951 624 рубля, рыночная стоимость приобретения объекта и помещения с долей земельного участка с аналогичными характеристиками составляет 2 131 987 рублей 47 копеек. В этой связи истцом в адрес ответчика 14.10.2022 направлено уведомление о расторжении договора купли-продажи недвижимого имущества, возврате уплаченной цены товара, возмещении убытков, уплате процентов за пользование чужими денежными средствами, которое было получено ответчиком 21.10.2022, однако требования истца не были исполнены ответчиком в добровольном порядке, в связи с чем она обратилась в суд с настоящим иском заявлением.

Решением Тушинского районного суда г.Москвы от 13.04.2023, оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 08.11.2023, в удовлетворении исковых требований о взыскании денежных средств, убытков, процентов за пользование чужими денежными средствами, компенсации морального вреда, судебных расходов – отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 16.04.2024 решение Тушинского районного суда г.Москвы от 13.04.2023 и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 08.11.2023 отменены, дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В ходе повторного рассмотрения дела в суде первой инстанции истец уточнил заявленные иски требования, просил взыскать с ответчика в свою пользу сумму основного долга в размере 1 900 000,00 рублей, двойную сумму задатка в размере 1 900 000,00 рублей, убытки в виде разницы в размере 5 839 400,00 рублей, проценты за пользование основным долгом в сумме 5 600 000,00 рублей за период с 29.10.2022 по 28.06.2024 в размере 1 071 231 рубль 07 копеек и за пользование остатком в сумме 1 900 000,00 рублей за период с 29.06.2024 и до фактического исполнения обязательств, проценты за пользование суммой убытков в сумме 5 839 400,00 рублей и до фактического исполнения, компенсацию морального вреда в размере 100 000,00 рублей, расходы по оплате государственной пошлины в размере 60 000,00 рублей, почтовые расходы в размере

2 387 рублей 85 копеек, курьерские услуги в размере 10 000,00 рублей, расходы по обмерным работам в размере 9 000,00 рублей, нотариальные расходы на проведение экспертизы в размере 19 700,00 рублей, расходы на проведение строительно-технической экспертизы в размере 140 000,00 рублей.

Представитель истца и третьего лица в судебном заседании заявленные требования поддержала в полном объеме.

Ответчик и ее представитель в судебном заседании против удовлетворения исковых требований возражали по доводам, изложенным в письменных возражениях на исковое заявление, которые были приобщены к материалам дела.

Судом постановлено указанное выше решение суда, об отмене которого по доводам апелляционной жалобы просит ответчик, полагая, что решение принято с нарушением норм материального и процессуального права.

Ответчик и ее представитель по доверенности в заседании судебной коллегии доводы жалобы поддержали.

Представитель истца по доверенности Дегтянников В.В. в заседании судебной коллегии возражал против доводов апелляционной жалобы, полагая решение суда первой инстанции законным и обоснованным.

Иные лица, участвующие в деле, в судебное заседание суда апелляционной инстанции не явились, извещены надлежащим образом, в связи с чем, руководствуясь ст.327 ГПК РФ, судебная коллегия считает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Изучив материалы дела, заслушав явившихся участников процесса, обсудив доводы жалобы, судебная коллегия приходит к следующему.

В соответствии с ч.1 ст.327.1 ГПК РФ, суд апелляционной инстанции рассматривает дело в пределах доводов, изложенных в апелляционных жалобе, представлении и возражениях относительно жалобы, представления.

Согласно ст.330 ГПК РФ, основаниями для отмены или изменения решения суда в апелляционном порядке являются:

- неправильное определение обстоятельств, имеющих значение для дела;
- недоказанность установленных судом первой инстанции обстоятельств, имеющих значение для дела;
- несоответствие выводов суда первой инстанции, изложенных в решении суда, обстоятельствам дела;
- нарушение или неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

При рассмотрении данного дела такие нарушения судом первой инстанции не допущены, поскольку, разрешая спор, суд первой инстанции правильно установил обстоятельства, имеющие значение для дела, и дал им надлежащую оценку в соответствии с нормами материального права, регулирующими спорные правоотношения.

Из материалов дела и установлено судом первой инстанции, 28.02.2022 между (продавец) и (покупатель) был заключен

предварительный договор купли-продажи недвижимого имущества с соглашением о задатке, по условиям которого стороны обязались заключить договор купли-продажи жилого недвижимого имущества: студия 1 (с согласованной сторонами планировкой и отделкой), доля площадью 67,15 кв.м., расположенная на первом этаже согласно плана жилого дома (приложение № 1 к договору) и 5,66 кв.м. доли мест общего пользования жилого дома, общей площадью 1 200,6 кв.м., расположенного по адресу: Московская обл., г.Химки, мкр. Новогорск, и доля земельного участка площадью 89,32 кв.м., стоимостью 5 400 000 рублей, включая стоимость отделки в базовой планировке. Продавец принял на себя обязательства после подписания договора купли-продажи производить ремонтные работы в соответствии с Техническим заданием (Приложение №2), подписанным сторонами, передать покупателю студию соответствующую техническому заданию в срок 7 месяцев, с момента поступления средств

от продажи продавцу по акту приема-передачи после подписания договора купли-продажи. Покупатель вправе проверять ход работ с привлечением консультантов

В соответствии с Приложением №3 к предварительному договору сторонами заключено также соглашение о порядке владения и пользования домом и земельным участком, находящихся в долевой собственности от 28.02.2022 в соответствии с которым стороны пришли к соглашению, в соответствии с которым принадлежит доля площадью 67,15 кв.м., расположенная на первой этаже, согласно плана в Приложении № 1, жилого дома и 5,66 кв.м. доли МОП жилого дома в пользование и владение передается Студия 1, оставшаяся часть жилого дома. Соглашением определен порядок пользования и содержания мест общего пользования жилого дома, порядок оплаты коммунальных платежей, организация и проведение ремонтных работ, содержание территории общедолевого земельного участка, ответственность дольщиков в случае повреждения общего имущества, невнесения оплаты по коммунальным платежам.

Стороны согласовали порядок передачи студии покупателю (приложение №4 к предварительному договору) по окончании работ с отделкой, объем работ, подлежащих выполнению продавцом.

Впоследствии сторонами 18.04.2022, 15.06.2022, 20.06.2022 заключались дополнительные соглашения, в соответствии с которыми вносились изменения в порядок оплаты объекта, дополнительных расходов на отделку в соответствии с планировочными решениями, размеров оконных проемов, в срок действия предварительного договора купли-продажи.

20.06.2022 между сторонами заключен договор купли-продажи жилого имущества, в соответствии с которым продан 6/100 долей из принадлежащего ей на праве собственности земельного участка с кадастровым номером площадью 1474 кв.м., вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира Московская область, г.Химки, микрорайон Новогорск, в районе бывшей д. по генплану застройки ТОО «ММЛ», участок 1, 6/100 долей из принадлежащих ей на праве собственности жилого дома с кадастровым номером № площадью 1200,6 кв.м., по адресу: Московская область, г.Химки, ул. п. 1.1 договора).

В соответствии с п. 2.1 договора стоимость указанной доли земельного участка оценена в 910 000,00 рублей, стоимость доли жилого дома - в 4 690 000,00 рублей, общая сумма оценки составляет 5 600 000,00 рублей.

По условиям договора денежная сумма 1 900 000,00 рублей передана в качестве задатка до подписания Договора, 3 700 000,00 рублей покупатель обязался внести на депозитный счет нотариуса.

В соответствии с п.4.6. Продавец обязался передать, а покупатель обязуется принять указанное недвижимое имущество в соответствии со ст. 556 ГК РФ по акту приема-передачи не позднее 7 месяцев после проведения государственной регистрации перехода права собственности на указанное недвижимое имущество к покупателю в ЕГРН и проведения расчетов по договору в полном объеме.

24.06.2022 осуществлена государственная регистрация перехода права собственности на доли в объектах недвижимости, являющиеся предметом заключенного между сторонами договора купли-продажи, что подтверждается, представленными в материалы дела выписками из ЕГРН.

Обращаясь в суд с требованиями к ответчику о возврате уплаченных денежных средств по договору купли-продажи, возмещении убытков, взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами, компенсации морального вреда, была заявлена на то, что обязанность по оплате объекта истцом исполнена в полном

объеме, вместе с тем, принятые ответчиком обязательства по заключенным сторонами договорам не исполнены, в соответствии с п.1 ст.469 ГК РФ объект, отвечающий требованиям качества истцу в сроки предусмотренные договором не передан, работы выполненные продавцом в рамках предварительного договора купли-продажи не соответствуют условиям Технического задания, а также предъявляемым требованиям к качеству; техническая документация на объект также не передана, между тем в соответствии с условиями договора истец вправе осуществлять контроль и надзор за качеством выполняемых работ.

В подтверждение приведенных доводов истцом в материалы дела представлен: акт досудебной оценки работ ООО «Алгоритмы уюта» от 10.07.2022 с фотоиллюстрациями с указанием на выявленные технические нарушения СНиП31-01-2003 и неточные выполнения проектных решений; акт осмотра дома от 31.07.2022 Компании «Профприемка» о выявленных и зафиксированных строительных недостатках с фототаблицей к нему; а также заключение экспертов АНО «Независимые исследования и судебная экспертиза» №308 от 26.09.2022, подготовленное на основании постановления нотариуса г.Москвы Колганова И.В. от 19.08.2022, согласно которому эксперты пришли к выводам, что фактическое техническое состояние помещения, мест общего пользования, жилого дома, качество выполняемых/выполненных работ в помещении местах общего пользования, жилым доме, не соответствует требованиям технической документации, нормативно-правовым актам, строительным нормам и правилам, техническим регламентам, стандартам, инструкциям, условиям заключенных между сторонами договоров, качество выполненных работ создает угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан при дальнейшей эксплуатации, выявленные дефекты являются строительными дефектами, большинство из них является критическими, часть является неустранимыми, рыночная стоимость устранения устранимых дефектов составляет 3 951 624 рублей, рыночная стоимость приобретения объекта и помещения с долей земельного участка с аналогичными характеристиками составляет 7 131 987 рублей 47 копеек.

14.10.2022 г. в адрес продавца направлено уведомление покупателя об одностороннем отказе от исполнения договоров и возврате уплаченной цены за объект недвижимости, возмещении убытков, уплате процентов расторжении договора купли-продажи недвижимого имущества, возврате уплаченной цены товара, возмещении убытков, уплате процентов за пользование чужими денежными средствами, которое было получено ответчиком 21.10.2022, однако изложенные в нем требования не удовлетворены, что не оспаривалось стороной ответчика.

В силу статей 307, 309 ГК РФ обязательства возникают из договоров и иных оснований, предусмотренных законом, и должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются (статья 310 ГК РФ).

В соответствии со ст.421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

Стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами. К договору, не предусмотренному законом или иными правовыми актами, при отсутствии признаков, указанных в п. 3 настоящей статьи, правила об отдельных видах договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами, не применяются, что не исключает возможности применения правил об аналогии закона (пункт 1 статьи 6) к отдельным отношениям сторон по договору.

Стороны могут заключить договор, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами (смешанный договор). К отношениям сторон по смешанному договору применяются в соответствующих частях

правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре, если иное не вытекает из соглашения сторон или существа смешанного договора.

По предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором (п.1 ст.429 ГК РФ).

В соответствии со ст.431 ГК РФ при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Если правила, содержащиеся в части первой настоящей статьи, не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи, последующее поведение сторон.

В соответствии с п.1 ст. 450.1 ГК РФ предоставленное настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором право на односторонний отказ от договора (исполнения договора) (ст. 310) может быть осуществлено управомоченной стороной путем уведомления другой стороны об отказе от договора (исполнения договора). Договор прекращается с момента получения данного уведомления, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором.

В случае одностороннего отказа от договора (исполнения договора) полностью или частично, если такой отказ допускается, договор считается расторгнутым или измененным (п. 2 ст. 450.1 ГК РФ)

В силу ч. 1 ст. 454 ГК РФ по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

На основании п. 1 ст. 549 ГК 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 (ст. 130 ГК РФ).

Согласно ст. 556 ГК РФ 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.

Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче недвижимости на условиях, предусмотренных договором, считается отказом соответственно продавца от исполнения обязанности передать имущество, а покупателя - обязанности принять имущество.

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

Пунктом 2 ст. 475 ГК РФ установлено, что 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 в том числе отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы.

Обращаясь в суд с иском и поддерживая требования в ходе судебного разбирательства, истец ссылался на то, что между сторонами возникли обязательства с элементами договора подряда, по условиям которого ответчик обязался выполнить определенный перечень работ согласно плану и Техническому заданию, что обязательства, принятые на себя ответчиком по выполнению работ, соответствующего качества, передаче объекта по акту-приема передачи на момент разрешения спора не выполнены, в то время как истцом обязательства по оплате приобретаемого на праве общей долевой собственности объекта недвижимости, истцом исполнены, а объект недвижимости, право общей долевой собственности на который приобрела истец имеет неустранимые недостатки и недостатки которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов.

Возражая против удовлетворения заявленных требований, ответчик в судебном заседании в свою очередь ссылался на неисполнение покупателем своих обязательств по оплате предмета сделки в полном объеме, что послужило, в свою очередь, основанием для обращения ответчика в суд с требованиями о признании договора расторгнутым и возвращении сторон в первоначальное положение.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 15.04.2024 постановлено решение Химкинского городского суда Московской области от 19.07.2023 отменить в части отказа в удовлетворении встречного иска: признании предварительного договора купли-продажи недвижимого имущества, договора купли-продажи недвижимого имущества расторгнутыми, признании права собственности на недвижимое имущество прекратившим. В отмененной части постановлено новое решение: встречные иски удовлетворить.

о признании предварительного договора купли-продажи недвижимого имущества, договора купли-продажи недвижимого имущества расторгнутыми, признании права собственности на недвижимое имущество прекратившим – удовлетворить; признать предварительный договор купли-продажи недвижимого имущества с соглашением о задатке от 28.02.2022 – расторгнутым; признать договор купли-продажи недвижимого имущества от 20.06.2022 – расторгнутым; признать право на 6/100 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером площадью 1474 кв.м., по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира Московская область, г.Химки, микрорайон Новогорск, в районе бывшей ; по генплану застройки ТОО «ММЛ», участок 1, и на 1, 6/100 долей в праве общей долевой собственности на жилой дом с кадастровым номером : площадью 1200,6 кв.м., по адресу: Московская область, г.Химки, у – прекратившимися.

Как установлено, 28.06.2022 часть долга в размере 3 700 000,00 рублей возвращена истцу.

В силу п. 4 ст. 453 ГК РФ стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента изменения или расторжения договора, если иное не установлено законом или соглашением сторон.

Поскольку в ходе судебного заседания, ответчиком доказательств выплаты истцу оставшейся суммы долга не представлено, сумма долга в размере 1 900 000,00 рублей подлежит взысканию с ответчи в пользу ист.

В соответствии с п. 1 ст. 380 ГК РФ задатком признана сумма,

выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения.

В соответствии со ст. 329 ГК РФ задаток является одним из способов обеспечения исполнения обязательств. Основная цель задатка - предотвратить неисполнение договора. При этом Гражданский кодекс не исключает возможности обеспечения задатком предварительного договора (ст. 429), предусматривающего определенные обязанности сторон по заключению в будущем основного договора и применения при наличии к тому оснований (уклонение стороны от заключения основного договора) обеспечительной функции задатка, установленной п. 2 ст. 381 названного Кодекса: потеря задатка или его уплата в двойном размере стороной, ответственной за неисполнение договора.

В п. 4 ст. 380 ГК РФ законодателем предусмотрено, что по соглашению сторон задатком может быть обеспечено исполнение обязательства по заключению основного договора на условиях, предусмотренных предварительным договором (ст. 429).

В силу п. 2 ст. 381 ГК РФ, если за неисполнение договора ответственна сторона, давшая задаток, он остается у другой стороны. Если за неисполнение договора ответственна сторона, получившая задаток, она обязана уплатить другой стороне двойную сумму задатка.

Учитывая приведенные нормы права, представленные сторонами доказательства, а также принимая во внимание, что договор купли-продажи недвижимого имущества между сторонами 20.06.2022 был заключен и в последующем по инициативе покупателя (истца) был расторгнут, при этом оплаченная сумма задатка в размере 1 900 000,00 рублей была оплачена истцом в зачет основного обязательства, часть оплаченных в счет основного обязательства денежных средств возвращена истцу, суд пришел к выводу, что в данном случае оснований для взыскания с ответчика двойной суммы задатка не имеется.

Согласно разъяснениям, изложенным в п. 55 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений ГК РФ об ответственности за нарушение обязательств», в том случае, когда при проведении двусторонней реституции одна сторона осуществила возврат ранее полученного другой стороне, например, индивидуально-определенной вещи, а другая сторона не возвратила переданные ей денежные средства, то с этого момента на сумму невозвращенных средств подлежат начислению проценты на основании ст. 395 ГК РФ (ст. 1103, п. 2 ст. 1107 ГК РФ).

Как следует из содержания п. 1 ст. 395 ГК РФ, 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.

Согласно разъяснениям, изложенным в п. 37, 57, 41 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», проценты, предусмотренные п. 1 ст. 395 ГК РФ, подлежат уплате независимо от основания возникновения обязательства (договора, других сделок, причинения вреда, неосновательного обогащения или иных оснований, указанных в ГК РФ); в данном случае обязанность по уплате процентов, предусмотренных ст. 395 ГК РФ, возникает со дня вступления в законную силу решения суда, которым удовлетворено требование о возмещении причиненных убытков, если иной момент не указан в законе, при просрочке их уплаты должником; сумма процентов, установленных ст. 395 ГК РФ, засчитывается в сумму убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением денежного обязательства (п. 1 ст. 394 и п. 2 ст. 395 ГК РФ).

Таким образом, суд пришел к выводу, что с ответчика в пользу истца подлежат взысканию проценты, предусмотренные п. 1 ст. 395 ГК РФ, начиная с даты вынесения Судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда Апелляционного

определения от 15.04.2024, то есть с 16.04.2024 в размере 240 650 рублей 27 копеек из расчета: (за период с 16.04.2024 по 28.06.2024 = $74 \times 366 \times 16\% \times 5\,600\,000 = 181\,158,47$) + (за период с 26.06.2024 по 28.07.2024 = $30 \times 366 \times 16\% \times 1\,900\,000 = 24\,918,03$) + (за период с 19.07.2024 по 03.09.2024 = $30 \times 366 \times 18\% \times 1\,900\,000 = 34\,573,77$).

В случаях, когда кредитор расторгает договор и требует на основании п. 2 ст. 393.1 ГК РФ возмещения абстрактных убытков, вызванных удорожанием на рынке аналогичных подлежащему передаче объектов, то такие убытки подлежат взысканию в полном размере помимо начисленных процентов.

Такой подход соответствует принципу полного возмещения убытков, закрепленному в ст. 15 и в п.п. 1, 2 ст. 393 ГК РФ.

Согласно п. 2 ст. 15 ГК РФ 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).

Статья 391.1 ГК РФ в целях облегчения процесса доказывания кредитором возникших у него в связи с неисполнением убытков предоставляет ему возможные методы расчета убытков, которые при этом не являются исключительными: конкретный метод и абстрактный метод.

Абстрактный метод расчета убытков предполагает взыскание в пользу кредитора разницы между текущей ценой исполнения и ценой, установленной договором за исполнение (п. 2 ст. 393.1 ГК РФ).

В п. 11 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» разъяснено, что, по смыслу ст. 393.1, п.п. 1 и 2 ст. 405 ГК РФ, риски изменения цен на сопоставимые товары, работы или услуги возлагаются на сторону, неисполнение или ненадлежащее исполнение договора которой повлекло его досрочное прекращение, например в результате расторжения договора в судебном порядке или одностороннего отказа другой стороны от исполнения обязательства.

В указанном случае убытки в виде разницы между ценой, установленной в прекращенном договоре, и текущей ценой возмещаются соответствующей стороной независимо от того, заключалась ли другой стороной взамен прекращенного договора аналогичная (замещающая) сделка. Если в отношении предусмотренного прекращенным договором исполнения имеется текущая цена на сопоставимые товары, работы или услуги, кредитор вправе потребовать от должника возмещения таких убытков и тогда, когда замещающая сделка им не заключалась.

Текущей ценой признается цена, взимаемая в момент прекращения договора за сопоставимые товары, работы или услуги в месте, где должен был быть исполнен договор, а при отсутствии текущей цены в указанном месте - цена, которая применялась в другом месте и может служить разумной заменой с учетом транспортных и иных дополнительных расходов (п. 2 ст. 393.1 ГК РФ).

Суд учел, что согласно представленному истцом отчету № 0624-50 от 24.06.2024 о рыночной стоимости имущества, выполненного специалистами ООО «РЭКС», стоимость приобретенного жилого помещения и доли земельного участка с аналогичными характеристиками - 6/100 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером _____, площадью 1474 кв.м., по адресу: _____, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира Московская область, г.Химки, микрорайон Новогорск, в районе бывшей _____, по генплану застройки ТОО «ММЛ», участок 1, и 6/100 _____, площадью 1200,6 кв.м., по адресу: Московская область, г.Химки, ул. _____ 3 по состоянию на 24.06.2024 составляет 11 439 400,00 рублей.

Если взыскание процентов за пользование денежными средствами призвано

компенсировать убытки кредитора, связанные с отсутствием в определенный период времени у него денежных средств без встречного предоставления, то взыскание убытков, рассчитанных по абстрактному методу, компенсирует будущие потери кредитора на приобретение исполнения, которое не осуществил должник.

Ответчиком ходатайств о проведении судебной экспертизы для определения рыночной стоимости имущества в судебном заседании заявлено не было, в связи с чем, суд при вынесении решения руководствовался доказательствами, представленными стороной истца, оснований не доверять которым суд не установил.

Учитывая изложенное, проанализировав представленные в материалы дела доказательства, суд первой инстанции пришел к выводу о необходимости взыскания с ответчика убытков, в виде разницы между ценой, установленной в договоре купли-продажи недвижимости от 20.06.2022, и текущей рыночной ценой объекта недвижимости в размере 5 839 400,00 рублей (11 439 400 - 5 600 000), поскольку допустимых и объективных доказательств неразумности рыночной стоимости аналогичных объектов недвижимости с аналогичными характеристиками, содержащих сопоставимые условия, в материалы гражданского дела не представлено.

Поскольку взыскание процентов за пользование денежными средствами призвано компенсировать убытки кредитора, связанные с отсутствием в определенный период времени у него денежных средств без встречного предоставления, рассчитанные по абстрактному методу и компенсируют будущие потери кредитора на приобретение исполнения, которое не осуществил должник, суд пришел к выводу, что с ответчика в пользу истца подлежат взысканию проценты, предусмотренные ст. 395 ГК РФ, право на которые возникает у истца со дня вступления в законную силу решения суда по настоящему спору.

Судебные расходы распределены на основании ст.ст. 88, 94, 96, 98, 99 ГПК РФ.

Вместе с тем, суд не усмотрел оснований для удовлетворения исковых требований в части взыскания с ответчика в пользу истца расходов по оплате проведенных строительно-технических экспертиз, поскольку указанные расходы понесены истцом в рамках рассмотрения дела по иску о расторжении договора, по спору, разрешенному Химкинским городским судом Московской области 19.07.2023, и могут быть рассмотрены в рамках рассмотрения вопроса о взыскании судебных расходов по тому гражданскому делу.

Поскольку в силу ст. 98 ГПК РФ, в случае, если иск удовлетворен частично, судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано, суд взыскал с ответчика в пользу истца судебные расходы по оплате почтовых расходов и оплате государственной пошлины из расчета (60 000,00 - 74,5% = 44 700 рублей) + (2 387,85 - 74,5% = 1 082 рубля 13 копеек).

При этом требования по расходам истца на курьера по доставке претензии в размере 10 000,00 рублей суд отклонил, поскольку признал, что эти расходы не являлись необходимыми.

Судебная коллегия соглашается с выводами суда первой инстанции, поскольку они являются законными и обоснованными, соответствующими фактическим обстоятельствам дела.

Разрешая спор по существу, суд первой инстанции на основании анализа и оценки представленных доказательств, а также правильно установленных фактических обстоятельств по делу, руководствуясь положениями норм действующего законодательства, пришел к обоснованному выводу о правомерности предъявленного иска и необходимости частичного удовлетворения заявленных требований.

Выражая несогласие с постановленным решением, сторона ответчика ссылается на то, что суд в нарушение гражданского процессуального закона не назначил по делу судебную экспертизу и не принял во внимание представленные ответчиком доказательства

— заключение № 1223 от 23.12.2022 специалиста Сафонова Д.В. об определении рыночной стоимости недвижимого имущества по состоянию на 20.06.2022, в соответствии с которым рыночная стоимость составляет 7 195 000 руб., а принял во внимание представленный истцом отчет № 0624-50 от 24.06.2024, выполненный ООО «РЭКС», о рыночной стоимости имущества по состоянию на 24.06.2024, которая составила 11 439 400 руб.

Довод апеллянта о том, что суд необоснованно не назначил экспертизу, не свидетельствует о незаконности обжалуемого судебного акта.

Вопрос достоверности, относимости, допустимости, достаточности и взаимной связи доказательств разрешается судом в каждом конкретном случае, исходя из обстоятельств дела. Суд первой инстанции не усмотрел необходимости в проведении судебной экспертизы, при разрешении настоящего спора совокупность исследованных судом доказательств, а также вышеупомянутое ответчиком заключение № 0624-50 от 24.06.2024, выполненное ООО «РЭКС», представленное истцом в обоснование заявленных требований, согласуется с иными собранными по делу доказательствами, что позволило суду разрешить спор по существу, и не может рассматриваться как нарушение норм Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации. При этом суд исходил из того, что подход определения размера взыскиваемых средств, соответствует принципу полного возмещения убытков, закрепленному в ст. 15 и в п.п. 1, 2 ст. 393 ГК РФ. Таким образом, суд правомерно принял в качестве допустимого доказательства представленный истцом отчет о стоимости имущества по состоянию на 24.06.2024, как составляющую в расчетах текущую стоимость объектов недвижимого имущества для определения разницы между ценой, установленной в прекращенном договоре, при этом учел, что расторгнутым договор купли-продажи недвижимого имущества от 20.06.2022 признан Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 15.04.2024, а 28.06.2024 часть долга в размере 3 700 000,00 рублей возвращена истцу. Таким образом, представленное ответчиком заключение № 1223 от 23.12.2022 специалиста Сафонова Д.В. об определении рыночной стоимости недвижимого имущества по состоянию на 20.06.2022 при фактических обстоятельствах данного спора и периода признания договора прекращенным не может быть признано надлежащим доказательством текущей стоимости объектов недвижимого имущества для определения разницы между ценой, установленной в прекращенном договоре.

Согласно ст. 67 ГПК РФ суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы.

Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в совокупности.

Суд, сохраняя беспристрастность, создал все необходимые условия для всестороннего и полного исследования обстоятельств дела.

Судом приняты во внимание доводы всех участвующих в деле лиц, доказательства были получены и исследованы в таком объеме, который позволил суду разрешить спор. Оснований к иной оценке представленных доказательств, судебная коллегия не усматривает, требования ст. 67 ГПК РФ судом первой инстанции соблюдены.

Мотивы, по которым суд пришел к выводу о наличии оснований для частичного удовлетворения исковых требований, а также анализ обстоятельств и оценка доказательств, подтверждающих эти выводы, приведены в мотивировочной части решения суда, и считать их неправильными у судебной коллегии не имеется оснований.

В целом все доводы апелляционной жалобы ответчика по существу сводятся к несогласию с решением суда, однако не содержат фактов, которые не проверены и не учтены судом первой инстанции при рассмотрении дела и имели бы юридическое значение для вынесения судебного акта по существу, влияли на обоснованность и законность судебного решения. По своей сути доводы жалобы направлены на переоценку

Судья Куликов Р.В.
Секретарь [подпись]

обстоятельств, являвшихся предметом исследования в судебном заседании, а так: доказательств, которым дана надлежащая оценка, в силу чего апелляционная жалоба может являться основанием для отмены оспариваемого решения. Оснований для ин оценки имеющихся в материалах дела доказательств судебная коллегия не усматривает.

Согласно ст.195 ГПК РФ, решение суда должно быть законным и обоснованным.

В соответствии с п.2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19.12.2003 № 23 «О судебном решении», решение является законным в т случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полн соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данно правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии зак или аналогии права (ч.1 ст.1, ч.3 ст.11 ГПК РФ).

В соответствии с п.3 названного постановления, решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (ст.55, 59-61, 67 ГПК РФ), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Оспариваемое решение суда в полной мере соответствует названным требованиям.

Апелляционная жалоба не содержит правовых оснований, предусмотренных ст.330 ГПК РФ, к отмене постановленного судом решения.

На основании изложенного и руководствуясь ст.328-329 ГПК РФ, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Тушинского районного суда г. Москвы от 3 сентября 2024 года оставить без изменения, апелляционную жалобу ответчик: без удовлетворения.

Мотивированное апелляционное определение изготовлено 05.12.2025

Председательствующий:

Судьи:

[Подписи: Председательствующий, Судья, Секретарь]

