

Судья: Кульбака О.М.

Дело № 33-9206/2024
50RS0048-01-2022-010612-67

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Красногорск Московская область

15 апреля 2024 года

Судебная коллегия по гражданским делам Московского областного суда в составе:

председательствующего Глумовой Л.А.,
судей Галановой С.Б., Колчиной М.В.,
при секретаре Стельмак М.М.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-1744/2023 по иску

к

о признании договора купли-продажи недвижимого имущества расторгнутым, прекращении права собственности на недвижимое имущество, признании права собственности на недвижимое имущество, по встречному иску

к

о признании предварительного договора купли-продажи недвижимого имущества, договора купли-продажи недвижимого имущества расторгнутыми, признании права собственности на недвижимое имущество прекратившимся,

по апелляционной жалобе

на решение Химкинского городского суда Московской области от 19 июля 2023 года,
заслушав доклад судьи Глумовой Л. А., объяснения явившихся лиц,

УСТАНОВИЛА:

обратилась в суд, с учетом уточненных требований, с иском к о признании договора купли-продажи от 20 июня 2022 года 6/100 долей жилого дома с кадастровым номером площадью 1 200,6 кв.м, и 6/100 долей земельного участка с кадастровым номером площадью 1 474 кв.м, расположенных по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Новогорск, ул. заключенного между и

расторгнутым, прекращении права собственности на 6/100 долей жилого дома с кадастровым номером площадью 1 200,6 кв.м, на 6/100 долей земельного участка с кадастровым номером площадью 1 474 кв.м, расположенных по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Новогорск, ул.

погашении в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество записи о праве собственности на 6/100 долей жилого дома с кадастровым номером площадью 1 200,6

21

кв.м, на 6/100 долей земельного участка с кадастровым номером площадью 1 474 кв.м, расположенных по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Новогорск, ул. возвращении сторон в первоначальное положение путем восстановления права собственности на 6/100 долей жилого дома с кадастровым номером площадью 1 200,6 кв.м, на 6/100 долей земельного участка с кадастровым номером 1, площадью 1 474 кв.м, расположенных по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Новогорск, ул. с обязательством вернуть денежную сумму в размере 3 700 000 руб., денежную сумму в размере 1 900 000 руб.

В обоснование требований истец ссылалась на то, что между и 20 июня 2022 года был заключен договор купли-продажи 6/100 долей жилого дома с кадастровым номером площадью 1 200,6 кв.м, и 6/100 долей земельного участка с кадастровым номером площадью 1 474 кв.м, расположенных по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Новогорск, ул. Данный договор был удостоверен нотариусом Химкинского нотариального округа Московской области Резниковым С.А. 20 июня 2022 года, зарегистрирован в реестре за № 50/259-н/50-2022-1-460 и далее был зарегистрирован в Росреестре по Московской области. Акт приема-передачи недвижимого имущества между сторонами не подписан. До настоящего времени не внесла в счет оплаты недвижимого имущества, являющегося предметом настоящего договора, денежную сумму в размере 1 900 000 руб., нарушив тем самым условия договора, в связи с чем имеются основания для расторжения указанного договора продавцом. Направленное в адрес ответчика уведомление оставлено без ответа, ввиду чего истец обратилась в суд.

Не согласившись с заявленными требованиями обратились в суд со встречным иском к о признании предварительного договора купли-продажи недвижимого имущества с соглашением о задатке от 28 февраля 2022 года, заключенного между и расторгнутым по причине одностороннего отказа от его исполнения, признании договора купли-продажи недвижимого имущества от 20 июня 2022 года, заключенного между и расторгнутым по причине одностороннего отказа от его исполнения, признании права на 6/100 долей в праве общей долевой собственности на жилой дом с кадастровым номером площадью 1 200,6 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Новогорск, ул. запись о государственной регистрации права номер от 24 июня 2022 года, прекратившимся вследствие одностороннего отказа от исполнения договора купли-продажи недвижимого имущества от 20 июня 2022 года, признании права на 6/100 долей в праве общей

долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером площадью 1 474,00 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Новогорск, в районе бывшей д. по генплану застройки ТОО «МЛЛ», участок 1, запись о государственной регистрации права номер прекратившимся вследствие одностороннего отказа от исполнения договора купли-продажи недвижимого имущества от 20 июня 2022 года.

В обоснование встречных исковых требований истцы по встречному иску ссылались на то, что 20 июня 2022 года между сторонами заключен договор купли-продажи недвижимого имущества, в соответствии с которым продала 6/100 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, мкр. Новогорск, в районе бывшей д. по генплану застройки ТОО «ММЛ», участок 1, 6/100 долей из принадлежащего ей на праве собственности жилого дома с кадастровым номером площадью 1 200,6 кв.м, по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Новогорск, ул. (п. 1.1 договора). В соответствии с п. 2.1 договора стоимость указанной доли земельного участка оценена в 910 000 руб., стоимость доли жилого дома - в 4 690 000 руб., общая сумма оценки составляет 5 600 000 руб. Обязательства по оплате объектов недвижимости, являющихся предметом договора, были исполнены истцом в полном объеме. было оформлено право собственности на объекты недвижимости, являющиеся предметом заключенного между сторонами договора. Впоследствии 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 августа 2022 года 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 сентября 2022 года, 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,

211

большинство из них является критическими, часть является неустранимыми, рыночная стоимость устранения устранимых дефектов составляет 3 951 624 руб., рыночная стоимость приобретения объекта и помещения с долей земельного участка с аналогичными характеристиками составляет 2 131 987,47 руб. В этой связи истцом в адрес ответчика 14 октября 2022 года направлено уведомление об одностороннем отказе от исполнения предварительного и основного договора купли-продажи недвижимого имущества, которое было получено ответчиком 21 октября 2022 года, однако, требования не были исполнены ответчиком в добровольном порядке.

Истец (ответчик по встречному иску) ее представитель в судебном заседании заявленные исковые требования поддержали в полном объеме, в удовлетворении встречных исковых требований просили отказать.

Ответчики (истцы по встречному иску) в судебное заседание не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещены, воспользовались правом на ведение дела через представителей Дегтянникова В.В., которые в судебном заседании встречные исковые требования поддержали, указав, что в связи с наличием существенных строительных недостатков в объекте недвижимости, являющемся предметом заключенного между сторонами договора, отказалась от его исполнения в одностороннем порядке, возражали против удовлетворения требований первоначального иска.

Представитель третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, на стороне ответчика Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен.

Решением Химкинского городского суда Московской области от 19 июля 2023 года в удовлетворении исковых требований

к

о признании договора купли-продажи недвижимого имущества расторгнутым, прекращении права собственности на недвижимое имущество, признании права собственности на недвижимое имущество – отказано.

В удовлетворении встречных исковых требований

к

о признании предварительного договора купли-продажи недвижимого имущества, договора купли-продажи недвижимого имущества расторгнутыми, признании права собственности на недвижимое имущество прекратившимся – отказано.

Не согласившись с решением суда ответчиками подана апелляционная жалоба, в которой просит решение суда отменить как незаконное и необоснованное в части отказа в удовлетворении встречного иска.

В суд апелляционной инстанции явился представитель

доводы апелляционной жалобы поддержал, просил

212
решение суда первой инстанции отменить, апелляционную жалобу удовлетворить.

Представитель просила решение суда первой инстанции оставить без изменения, апелляционную жалобу без удовлетворения.

Ответчик просила апелляционную жалобу оставить без удовлетворения, решение суда первой инстанции без изменения.

Иные лица не явились.

По смыслу ст. 14 Международного пакта о гражданских и политических правах лицо само определяет объем своих прав и обязанностей в гражданском процессе. Лицо, определив свои права, реализует их по своему усмотрению. Распоряжение своими правами является одним из основополагающих принципов судопроизводства. Поэтому неявка лица, извещенного в установленном порядке о времени и месте рассмотрения дела, является его волеизъявлением, свидетельствующим об отказе от реализации своего права на непосредственное участие в судебном разбирательстве иных процессуальных правах.

Судебная коллегия, руководствуясь статьей 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, нашла возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившегося лица, надлежащим образом извещенного о месте и времени рассмотрения дела. Кроме того в соответствии со статьями 14 и 16 Федерального закона от 22.12.2008 N 262-ФЗ "Об обеспечении доступа к информации о деятельности судов в Российской Федерации" информация о времени и месте рассмотрения дела размещена на сайте Московского областного суда.

Обсудив доводы апелляционной жалобы, проверив материалы дела, судебная коллегия находит обжалуемое решение подлежащим отмене в части с вынесением нового решения в отмененной части.

Как разъяснено в абз. 1 п. 2. Постановления № 23 Пленума Верховного суда РФ «О судебном решении» от 19.12.2003 года, решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (часть 1 статьи 1, часть 3 статьи 11 ГПК РФ).

Решение суда должно быть законным и обоснованным (ч.1 ст. 195 ГПК РФ). Решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению.

В соответствии с п.3 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №23 от 19.12.2003 года «О судебном решении» решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими

213

требованиям закона об их относимости и допустимости, а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Судом установлено, что 28 февраля 2022 года между (продавец) и действующей в интересах (покупатель) был заключен предварительный договор купли-продажи недвижимого имущества с соглашением о задатке.

20 июня 2022 года между (продавец) и (покупатель) был заключен договор купли-продажи недвижимого имущества: 6/100 долей в праве собственности на земельный участок с кадастровым номером 1, площадью 1 474 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Новогорск, в районе бывшей д. по генплану застройки ТОО «МЛЛ», участок 1, и 6/100 долей в праве собственности на жилой дом с кадастровым номером площадью 1 200,6 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Новогорск, ул.

В соответствии с п.п. 2.1. - 2.2. основного договора цена объекта составляет 5 600 000 руб., в том числе 910 000 руб. - доля земельного участка, 4 690 000 руб. - доля жилого дома.

Порядок расчетов между сторонами предусмотрен пунктами 2.3. - 2.3.2. основного договора.

В ходе судебного разбирательства было подтверждено, что ответчиками в полном объеме оплачена предусмотренная пунктами 2.1. - 2.2. основного договора цена объекта недвижимого имущества.

Пунктом 2.3.1. основного договора стороны подтвердили, что до заключения основного договора продавец получила 1900 000 руб. в счет оплаты цены - в качестве задатка; пунктом 2.3.2. основного договора предусмотрено, что оставшаяся часть цены объекта в размере 3 700 000 руб. покупатель обязуется внести на депозитный счет нотариуса, удостоверившего основной договор, не позднее 5-ти банковских дней после подписания основного договора, с условием перечисления вышеуказанной суммы на расчетный счет продавца после государственной регистрации перехода права собственности на объект к покупателю, и получения выписок из ЕГРН со сведениями о государственной регистрации перехода права собственности на объект покупателю.

Таким образом, обязательства по оплате объектов недвижимости, являющихся предметом договора, были исполнены в полном объеме, что было подтверждено и не оспаривалось

Из материалов дела следует, что 24 июня 2022 года 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.

214

Как указывает впоследствии ею 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 августа 2022 года назначено проведение строительно-технической экспертизы приобретенного истцом объекта недвижимости, проведение которой было поручено АНО «Независимые исследования и судебная экспертиза».

Экспертами АНО «Независимые исследования и судебная экспертиза» подготовлено заключение № 308 от 26 сентября 2022 года, 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 домом, 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 неустранимыми, рыночная стоимость устранения устранимых дефектов составляет 3 951 624 руб., рыночная стоимость приобретения объекта и помещения с долей земельного участка с аналогичными характеристиками составляет 2 131 987,47 руб.

В материалы дела стороной истца представлена рецензия Московского областного учреждения «Региональный сертификационный центр «Опытное» от 14 ноября 2022 года на заключение экспертов № 308 от 26 сентября 2022 года, подготовленное экспертами АНО «Независимые исследования и судебная экспертиза», согласно которой выводы экспертов АНО «Независимые исследования и судебная экспертиза», указанные в заключении экспертов № 308 от 26 сентября 2022 года по постановлению о назначении экспертизы нотариусом города Москвы Колгановым И.В. от 19 августа 2022 года, являются недостоверными. Полученная экспертами в рамках подготовки заключения доказательная база является недостаточной для оценки технического состояния объекта и не позволяет сделать обоснованные выводы по существу поставленных перед экспертами вопросов. Заключение экспертов АНО «Независимые исследования и судебная экспертиза» № 308 от 26 сентября 2022 года, подготовленное по постановлению о назначении экспертизы нотариусом города Москвы Колгановым И.В. от 19 августа 2022 года, не соответствует действующему процессуальному законодательству. Выводы экспертов основаны на недостаточных экспертных исследованиях и научных основаниях и не могут

21

являться доказательством. Выводы экспертов АНО «Независимые исследования и судебная экспертиза», указанные в заключении экспертов № 308 от 26 сентября 2022 года по постановлению о назначении экспертизы нотариусом города Москвы Колгановым И.В. от 19 августа 2022 года, являются недостоверными. Проведенное исследование не является полным, всесторонним и объективным. Информация, использованная при проведении оценки, не удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности. Заключение экспертов АНО «Независимые исследования и судебная экспертиза» № 308 от 26 сентября 2022 года, в части определения рыночной стоимости, подготовленное по постановлению о назначении экспертизы нотариусом города Москвы Колгановым И.В. от 19 августа 2022 года, не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области судебной экспертизы и оценочной деятельности и не могут являться доказательством по делу.

Стороной ответчика в материалы дела представлено мнение специалиста (рецензия) № 245/10/22 от 11 ноября 2022 года, составленное АНО «Международный центр судебных экспертиз и исследований» на заключение экспертов № 308 от 26 сентября 2022 года, согласно которой проведенная строительно-техническая экспертиза и экспертное заключение, как доказательство, в полной мере отвечает требованиям закона, а также нормативным актам по организации и производству экспертиз. Квалификация проводивших экспертизу экспертов Шеина А.С., Кабановой Е.С., Лохматова П.А. документально подтверждена и соответствует поставленным перед экспертами вопросам. Объект экспертизы и представленные для экспертизы материалы исследованы в достаточном для ответа на поставленные вопросы объеме, истребование дополнительных материалов, постановка дополнительных вопросов не требуется. Выбранные экспертами схема, методика и методы исследования соответствуют современному уровню развития проведенных в рамках экспертизы исследований, в достаточной мере аргументированы и обоснованы с научной точки зрения. Стоимостные величины, полученные экспертами в рамках судебной экспертизы № 308 от 26 сентября 2022 года по постановлению нотариуса города Москвы Колганова И.В. в полном объеме подтверждены и обоснованы. Учитывая развернутые в заключении эксперта результаты исследования, подтверждающих их объективность, полноту и всесторонность, отсутствие противоречивых и неверных выводов, а также положений, вызывающих сомнения в обоснованности заключения, соблюдение терминологической точности, наглядность и убедительность иллюстраций, данное заключение является допустимым доказательством и может быть рекомендовано как доказательство, которое может быть использовано как основа при принятии решения судом.

Также представлено заключение специалистов ФГБОУ ВО Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет от 28 июня 2023 года об обоснованности заключения и наличии (отсутствии) противоречий в выводах, отраженных в

рецензии от 14 ноября 2022 года на Заключение экспертов № 308 от 26 сентября 2022 года, подготовленное экспертами АНО «Независимые исследования и судебная экспертиза», согласно выводам которого представленная рецензия от 14 ноября 2022 года, выполненная рецензентами Дайловым А.А. и Сафоновым Д.В., на заключение экспертов № 308 от 26 сентября 2022 года, подготовленное экспертами АНО «Независимые исследования и судебная экспертиза» проведена не в полном объеме, форма и содержание рецензии демонстрируют недостаточную квалификацию, невладение специальной нормативной, нормативно-технической и справочной документацией, непонимание специфики экспертной деятельности в области судебной экспертизы. Глубина и системность изучения представленной рецензии от 14 ноября 2022 года на заключение экспертов № 308 от 26 сентября 2022 года, подготовленное экспертами АНО «Независимые исследования и судебная экспертиза», позволяют утверждать о наличии противоречий в выводах вышеуказанной рецензии. В связи с обнаруженными недостатками, специалисты считают необходимым пояснить, что исследуемая рецензия от 14 ноября 2022 года на заключение экспертов № 308 от 26 сентября 2022 года, подготовленное экспертами АНО «Независимые исследования и судебная экспертиза», вызывает сомнения в объективности, всесторонности проведенного рецензентами исследования, а также в их профессиональной квалификации, невладении законодательной и нормативно-технической документацией. Кроме того, рецензия содержит в себе взаимные противоречия, а ее выводы не могут использоваться при принятии юридически значимых и процессуальных решений.

В соответствии с 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 (статья 130).

Разрешая иски о признании договора купли-продажи недвижимого имущества расторгнутым, прекращении права собственности на недвижимое имущество, признании права собственности на недвижимое имущество, по основаниям неоплаты цены договора в полном объеме, суд, принимая во внимание, что в судебном заседании подтвержден факт исполнения обязательства по оплате объектов недвижимости, являющихся предметом договора, в полном объеме, пришел к выводу об отказе в удовлетворении заявленных исковых требований.

Решение в указанной части не обжаловано.

Отказывая в удовлетворении встречного иска, суд первой инстанции исходил из того, что действующее законодательство не предусматривает возможность одностороннего отказа от договора (исполнения договора) купли-продажи недвижимости, который был исполнен сторонами и по которому осуществлена государственная регистрация перехода права

2

собственности от продавца к покупателю. Условиями вышеуказанного договора купли-продажи недвижимого имущества, заключенного между сторонами, право какой-либо из сторон на односторонний отказ от договора (исполнения договора) также не предусмотрено. При таких обстоятельствах, направление стороной истца по встречному иску в адрес ответчика по встречному иску уведомления о расторжении договора купли-продажи недвижимого имущества от 20 июня 2022 года не прекращает его действие и не влечет возникновение у ответчика по встречному иску обязанности по возврату оплаченных по данному договору денежных средств.

Исходя из заключенности и действительности договора купли-продажи недвижимого имущества от 20 июня 2022 года, учитывая установленную в п. 5 ст. 10 ГК РФ презумпцию разумности и добросовестности участников гражданских правоотношений, с учетом действительной общей воли сторон с учетом цели договора, суд пришел к выводу, что указанный договор включает все существенные условия, а денежная сумма в размере 5 600 000 руб. передавалась в доказательство заключения договора купли-продажи на согласованных условиях в определенный срок.

По общему правилу, только надлежащее исполнение прекращает обязательство (ст. 408 ГК РФ). Односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами (ст. 310 ГК РФ).

Отклоняя доводы встречного иска об одностороннем отказе от исполнения договора от 20 июня 2022 года, суд исходил из того, что при заключении оспариваемой сделки стороны согласовали все существенные условия, а волеизъявление было направлено на передачу указанного в договоре недвижимого имущества от продавца к покупателю, при заключении спорной сделки стороны понимали ее последствия, действовали осознанно, оформляли соответствующие документы, обращались в уполномоченный орган для проведения регистрации перехода права собственности. Указанное свидетельствует о том, что между сторонами фактически сложились правоотношения по сделке купли-продажи недвижимого имущества, истцы по встречному иску не представили в материалы дела доказательства, опровергающие данные обстоятельства, равно как и доказательства, позволяющие опровергнуть презумпцию добросовестности

Судебная коллегия не может согласиться с такими выводами суда, поскольку, в нарушение требований ст. ст. 56, 148 ГПК РФ суд не определил правоотношения сторон, подлежащий применению закон, обстоятельства, имеющие существенное значение для дела, какой из сторон они подлежат доказыванию и не дал оценки предоставленным сторонами доказательствам.

228

В соответствии с подпунктом 1 пункта 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной.

Согласно абзацу 4 пункта 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации 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. В случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается расторгнутым или измененным.

Согласно абзацам три и четыре пункта 65 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" регистрация перехода права собственности к покупателю на проданное недвижимое имущество не является препятствием для расторжения договора по основаниям, предусмотренным статьей 450 ГК РФ.

В соответствии со статьей 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, содержание которой следует рассматривать в контексте с положениями пункта 3 статьи 123 Конституции Российской Федерации и статьи 12 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, закрепляющих принцип состязательности гражданского судопроизводства и принцип равноправия сторон, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Таким образом, в случае существенного нарушения стороной условий договора купли-продажи, этот договор может быть расторгнут по требованию стороны договора.

Пунктом 1 статьи 469 ГК РФ предусмотрена обязанность продавца передать покупателю товар, качество которого соответствует договору купли-продажи. При отсутствии в договоре купли-продажи условий о качестве товара продавец обязан передать покупателю товар, пригодный для целей, для которых товар такого рода обычно используется.

Постановлением нотариуса г. Москвы Колганова И.В. от 19 августа 2022 года назначено проведение строительно-технической экспертизы приобретенного истцом объекта недвижимости, проведение которой было поручено АНО «Независимые исследования и судебная экспертиза».

Экспертами АНО «Независимые исследования и судебная экспертиза» подготовлено заключение № 308 от 26 сентября 2022 года, согласно которому эксперты пришли к выводам, что фактическое техническое состояние помещения, мест общего пользования, жилого дома, качество

21

выполняемых/выполненных работ в помещении местах общего пользования, жилом 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 руб.

В этой связи истцом в адрес ответчика 14 октября 2022 года направлено уведомление об одностороннем отказе от исполнения предварительного и основного договора купли-продажи недвижимого имущества, которое было получено ответчиком 21 октября 2022 года, однако, требования не были исполнены ответчиком в добровольном порядке.

Покупатель указала, что если указанные сведения о недостатках недвижимого имущества были ей известны до подписания договора, договор не был бы заключен.

Согласно пункту 2 статьи 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации сторона, полагавшаяся на недостоверные заверения контрагента, имеющие для нее существенное значение, наряду с иными требованиями также вправе отказаться от договора, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

Пунктом 5 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в пункте 35 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25.12.2018 N 49 "О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора", предусмотренная пунктом 1 статьи 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации ответственность наступает, если сторона, предоставившая недостоверные заверения, исходила из того, что другая сторона будет полагаться на них, или имела разумные основания исходить из такого предположения.

Лицо, предоставившее заведомо недостоверное заверение, не может в обоснование освобождения от ответственности ссылаться на то, что полагавшаяся на заверение сторона договора являлась неосмотрительной и сама не выявила его недостоверность (пункт 4 статьи 1 указанного Гражданского кодекса Российской Федерации).

Предполагается, что лицо, предоставившее заверение, исходило из того, что другая сторона будет на него полагаться.

В пункте 36 указанного постановления Пленума разъяснено также, что при недостоверности предоставленного стороной договора заверения другая

сторона, полагавшаяся на имеющее для нее существенное значение заверение, наряду с применением указанных в статье 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации мер ответственности, вправе отказаться от договора (статьи 310 и 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации), если иное не предусмотрено соглашением сторон (пункт 2 статьи 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Из приведенных норм права в их совокупности следует, что в отношениях между собой покупатель вправе добросовестно полагаться на заверения продавца о том, что товар является качественным и пригодным к употреблению и пользованию.

При этом бремя доказывания того, что истец как покупатель на момент заключения договора заведомо располагал сведениями о том, что в отношении недвижимого имущества имеются неустранимые недостатки, возложено на продавца.

При установленных обстоятельствах, правовые основания для расторжения предварительного договора купли-продажи и договора купли-продажи доли дома и земельного участка судебной коллегией считаются установленными.

В силу правил пунктов 2 - 4 статьи 453 ГК РФ, при расторжении договора обязательства сторон прекращаются с момента вступления в законную силу решения суда об изменении или о расторжении договора. При этом к правоотношениям сторон при расторжении договора субсидиарно применяются правила об обязательствах вследствие неосновательного обогащения (глава 60 ГК РФ).

Применительно к данному делу, последствиями расторжения договора купли-продажи доли дома и земельного участка является прекращение права собственности истца.

Эти требования закона судом первой инстанции в части соблюдены не были.

В соответствии с ч. 1 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. Такие основания для отмены обжалуемого судебного постановления имеются. Согласно ч. 1 - 3 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 их совокупности. В Постановлении

32

Конституционного Суда РФ от 05.06.2012 г. N 13-П указано, что оценка доказательств и отражение их результатов в судебном решении является одним из проявлений дискреционных полномочий суда, необходимых для осуществления правосудия, вытекающих из принципа самостоятельности судебной власти, что, однако, не предполагает возможность оценки судом доказательств произвольно и в противоречии с законом. В соответствии со ст. 195 ГПК РФ решение суда должно быть законным и обоснованным. Согласно п. 3 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 19.12.2003 г. N 23 "О судебном решении", 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. ст. 55, 59 - 61, 67 ГПК РФ), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов. Выводы суда о фактах, имеющих юридическое значение для дела, не должны быть общими и абстрактными, они должны быть продемонстрированы в судебном постановлении убедительным образом, в противном случае нарушаются задачи и смысл судопроизводства. Этим требованиям решение суда первой инстанции в части не отвечает, а потому подлежит отмене.

При указанных обстоятельствах решение суда подлежит отмене в части, с вынесением нового решения в отмененной части, доводы апелляционной жалобы подлежащими удовлетворению.

Руководствуясь ст. 328 ГПК РФ, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

Химкинского городского суда Московской области от 19 июля 2023 года – отменить в части отказа в удовлетворении встречного иска к
о признании предварительного договора
купли-продажи недвижимого имущества, договора купли-продажи
недвижимого имущества расторгнутыми, признании права собственности на
недвижимое имущество прекратившимся.

В отмененной части постановить новое решение

Встречные исковые требования
к
о
признании предварительного договора купли-продажи недвижимого
имущества, договора купли-продажи недвижимого имущества
расторгнутыми, признании права собственности на недвижимое имущество
прекратившимся – удовлетворить.

Признать предварительный договор купли-продажи недвижимого имущества с соглашением о задатке от 28 февраля 2022 года, заключенный между _____ и _____ на 6/100 долей в праве общей долевой собственности на жилой дом с кадастровым номером _____ площадью 1 200,6 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Новогорск, ул. _____ запись о государственной регистрации права номер _____ от 24 июня 2022 года, и на 6/100 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером _____ площадью 1 474,00 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Новогорск, в районе бывшей д. _____ по генплану застройки ТОО «МЛЛ», участок 1, запись о государственной регистрации права номер _____ - расторгнутым.

Признать договор купли-продажи недвижимого имущества от 20 июня 2022 года, заключенный между _____ и _____ на 6/100 долей в праве общей долевой собственности на жилой дом с кадастровым номером _____ площадью 1 200,6 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Новогорск, ул. _____ запись о государственной регистрации права номер _____ от 24 июня 2022 года, и на 6/100 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером _____ площадью 1 474,00 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Новогорск, в районе бывшей д. _____ по генплану застройки ТОО «МЛЛ», участок 1, запись о государственной регистрации права номер _____ - Расторгнутым.

Признать права _____ на 6/100 долей в праве общей долевой собственности на жилой дом с кадастровым номером _____ площадью 1 200,6 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Новогорск, ул. _____ запись о государственной регистрации права номер _____ от 24 июня 2022 года, и на 6/100 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером _____ площадью 1 474,00 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Новогорск, в районе бывшей д. _____ по генплану застройки ТОО «МЛЛ», участок 1, запись о государственной регистрации права номер _____ - прекратившимися.

В остальной части Химкинского городского суда Московской области от 19 июля 2023 года оставить без изменения.

Апелляционную жалобу
- удовлетворить.

Председательствующий судья

Судьи

