

2 инстанция: Федерякина Е.Ю., Ланин Н.А. (докладчик), Марченко Е.В.

УИД №

No

№ 2-985/2023

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

16 апреля 2024 г. город Москва

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

председательствующего Лысовой Е.В.

судей Курлаевой Л.И., Ивановой Т.С.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело № по исковому заявлению ФИО3 к ФИО2 о взыскании денежных средств, убытков, процентов за пользование чужими денежными средствами, компенсации морального вреда, судебных расходов,

по кассационной жалобе ФИО1, ФИО3 на решение Тушинского районного суда <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от ДД.ММ.ГГГГ

Заслушав доклад судьи Курлаевой Л.И., объяснения ФИО1,Д. и ее представителя ФИО17, поддержавших доводы кассационной жалобы, возражения ФИО2 и ее представителя ФИО12 об отсутствии оснований для отмены постановленного по делу судебного акта, судебная коллегия по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции

УСТАНОВИЛА:

ФИОЗ обратилась в суд с исковым заявлением к ФИО2 о взыскании денежных средств, оплаченных по договору купли-продажи недвижимого имущества от ДД.ММ.ГГГГ в размере 5600000 руб., убытков в виде разницы между ценой установленной в прекращенном договоре купли-продажи недвижимости от ДД.ММ.ГГГГ, и текущей рыночной ценой объекта недвижимости, в размере 2131987,47 руб., процентов за пользование чужими денежными средствами, компенсации морального вреда в размере 100000 руб., расходов, связанных с уплатой государственной пошлины в размере 46877,20 руб., почтовых расходов в размере 2052,67 руб., расходов по оплате курьерских услуг -10000 руб., на проведение обмерных работ -9000 руб., нотариальных расходов за назначение строительно-технической экспертизы согласно постановлению нотариуса в размере 19700 руб., расходов на проведение строительно-технической экспертизы в размере 140000 руб.

В обоснование заявленных требований указано, что ДД.ММ.ГГГГ между сторонами заключен договор купли- продажи недвижимого имущества, в соответствии с которым ФИО2 продала ФИО3 6/100 долей из принадлежащего ей на праве собственности земельного участка с кадастровым номером _____ площадью 1474 кв.м., почтовый адрес ориентира: <адрес>.

по генплану застройки ТОО «ММЛ», участок 1, а также 1/6 долей из принадлежащего ей на праве собственности жилого дома с кадастровым номером №, площадью 1200,6 кв.м., по адресу: <адрес>. В соответствии с п. 2.1 договора стоимость указанной доли земельного участка оценена в 910000 руб., стоимость доли жилого дома - в 4690000 руб. Обязательства по оплате объектов недвижимости, являющихся предметом договора исполнены истцом в полном объеме, зарегистрировано право собственности на объекты недвижимости, являющиеся предметом заключенного между сторонами договора. Истцом был выявлен ряд строительных недостатков в приобретенном объекте недвижимости. Постановлением нотариуса <адрес> ФИО13 от ДД.ММ.ГГГГ назначено проведение строительно-технической экспертизы приобретенного истцом объекта недвижимости, проведение которой было поручено АНО «Независимые исследования и судебная экспертиза», экспертами которого было подготовлено заключение № от ДД.ММ.ГГГГ, согласно которому эксперты пришли к выводам, что фактическое техническое состояние помещения, мест общего пользования, жилого дома, качество выполняемых/выполненных работ в помещении ФИО3, 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 неустранимыми, рыночная стоимость устранения устранимых дефектов составляет 3951624 руб., рыночная стоимость приобретения ФИО3 объекта и помещения с долей земельного участка с аналогичными характеристиками составляет 2131987,47 руб. В этой связи истцом в адрес ответчика ДД.ММ.ГГГГ направлено уведомление о расторжении договора купли-продажи недвижимого имущества, возврате уплаченной цены за товар, возмещении убытков, уплате процентов за пользование чужими денежными средствами, которое было получено ответчиком ДД.ММ.ГГГГ, однако, требования истца не были исполнены ответчиком в добровольном порядке.

Решением Тушинского районного суда <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ, оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от ДД.ММ.ГГГГ, в удовлетворении исковых требований ФИО3 к ФИО2 о взыскании денежных средств, убытков, процентов за пользование чужими денежными средствами, компенсации морального вреда, судебных расходов - отказано.

В кассационной жалобе ФИО1, ФИО3, поданной во Второй кассационный суд общей юрисдикции, кассатор просит отменить судебные постановления. В обоснование своей позиции, указывает, что договор купли-продажи недвижимого имущества (как и предварительный договор купли-продажи) не был исполнен сторонами, объект не был передан истцу ответчиком, т.к. не были выполнены ремонтно-отделочные работы, передаточный акт не подписан. Приводит доводы о том, что покупатель при обнаружении существенных и неустранимых недостатков вправе отказаться от заключения договора купли-продажи в одностороннем порядке. Суд не вправе навязывать Истцу расторжение договора путем подачи иска о расторжении договора судом, если законом предоставлено право одностороннего отказа от исполнения существенного нарушенного продавцом договора купли-продажи с требованием возврата уплаченных денежных средств.

Иные лица, участвующие в деле в судебное заседание не явились, о месте и времени слушания дела извещены надлежащим образом, что подтверждается сведениями почтового идентификатора, кроме того, указанная информация размещена на официальном сайте Второго кассационного суда общей юрисдикции. На основании ч.5 ст.379.5 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судебная коллегия находит возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц, оснований для отложения судебного разбирательства не усматривает.

Согласно ст. 379.7 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений кассационным судом общей юрисдикции являются несоответствие выводов суда, содержащихся в обжалуемом судебном

постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным судами первой и апелляционной инстанций, нарушение либо неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Изучив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, проверив по правилам ст. 379.6 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в пределах доводов, содержащихся в кассационной жалобе, законность судебных постановлений, принятых судами первой и апелляционной инстанций, кассационный суд приходит к выводу о наличии оснований для отмены постановленных по делу судебных актов ввиду следующего.

Как следует из материалов дела, ДД.ММ.ГГГГ между ФИО14 (продавец) и ФИО1 (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 № к договору) и 5,66 кв.м. доли мест общего пользования жилого дома, общей площадью <адрес>,6 кв.м., расположенного по адресу: <адрес>, и доля земельного участка площадью 89,32 кв.м., стоимостью 5400000 руб., включая стоимость отделки в базовой планировки. Продавец принял на себя обязательства после подписания договора купли-продажи производить ремонтные работы в соответствии с Техническим заданием (Приложение №), 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 № к предварительному договору сторонами заключено также Соглашение о порядке владения и пользования домом и земельным участком, находящихся в долевой собственности от ДД.ММ.ГГГГ, в соответствии с которым стороны пришли к соглашению, в соответствии с которым ФИО1 принадлежит доля площадью 67,15 кв.м., расположенная на первой этаже, согласно плана в Приложении №, жилого дома и 5,66 кв.м. доли МОП жилого дома, ФИО15 в пользование и владение передается Студия 1, а ФИО2, 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 № к предварительному договору) по окончании работ с отделкой, объем работ, подлежащих выполнению продавцом.

Впоследствии сторонами ДД.ММ.ГГГГ, ДД.ММ.ГГГГ, ДД.ММ.ГГГГ 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.

ДД.ММ.ГГГГ между сторонами заключен договор купли-продажи недвижимого имущества, в соответствии с которым ФИО2 продала ФИО3 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: <адрес>, по генплану застройки ТОО «ММЛ», участок 1, 6/100 долей из принадлежащего ей на праве собственности жилого дома с кадастровым номером №, площадью 1200,6 кв.м., по адресу: <адрес> (п. 1.1 договора).

В соответствии с п. 2.1 договора стоимость указанной доли земельного участка оценена в

910000 руб., стоимость доли жилого дома - в 4690000 руб., общая сумма оценки составляет 5600000 руб.

По условиям договора денежная сумма 1900000 руб. передана в качестве задатка до подписания Договора, 3700000 руб. покупатель обязался внести на депозитный счет нотариуса.

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

ДД.ММ.ГГГГ осуществлена государственная регистрация перехода права собственности на доли в объектах недвижимости, являющиеся предметом заключенного между сторонами договора купли-продажи ФИО3, 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, ФИО16, ссылаясь на то, что обязанность 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 ДД.ММ.ГГГГ с фотоиллюстрациями с указанием на выявленные технические нарушения СНиП31-01-2003 и неточные выполнения проектных решений; акт осмотра дома от ДД.ММ.ГГГГ Компании «Профприемка» о выявленных и зафиксированных строительных недостатках с фототаблицей к нему; а также заключение экспертов АНО «Независимые исследования и судебная экспертиза» № от ДД.ММ.ГГГГ, подготовленное на основании постановления нотариуса <адрес> ФИО13 от ДД.ММ.ГГГГ, согласно которому эксперты пришли к выводам, что фактическое техническое состояние помещения, мест общего пользования, жилого дома, качество выполняемых/выполненных работ в помещении ФИО3, 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 3951624 руб., рыночная стоимость приобретения ФИО3 объекта и помещения с долей земельного участка с аналогичными характеристиками составляет 7131987 руб. 47 коп.

ДД.ММ.ГГГГ ФИО3 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 ДД.ММ.ГГГГ, однако изложенные в нем требования не удовлетворены, что не оспаривалось стороной ответчика.

Разрешая спор, суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении исковых требований,

сославшись на положения ст.ст. 450, 450.1, 453, 549, 1103 ГК РФ исходил из отсутствия к тому предусмотренных законом оснований, при этом указав, 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 собственности от продавца к покупателю. Условиями договора купли-продажи недвижимого имущества, заключенного между сторонами, право какой-либо из сторон на односторонний отказ от договора (исполнения договора) также не предусмотрено, в связи с чем направление истцом в адрес ответчика уведомления о расторжении договора купли-продажи недвижимого имущества от ДД.ММ.ГГГГ, не прекращает его действие и не влечет возникновение у ответчика обязанности по возврату оплаченных истцом денежных средств по данному договору.

При этом суд указал, что государственная регистрация перехода права собственности на недвижимое имущество не является препятствием для расторжения договора по основаниям, предусмотренным статьей 450 ГК РФ. Заключенный между сторонами договор купли-продажи недвижимого имущества от ДД.ММ.ГГГГ не расторгнут, является действующим, в связи с чем суд первой инстанции не усмотрел оснований для взыскания с ответчика в пользу истца оплаченных по нему денежных средств в размере 5600000 руб., а также заявленных ко взысканию убытков в виде разницы между стоимостью приобретенного истцом у ответчика недвижимого имущества, установленной заключенной между ними договором и ценой на аналогичное недвижимое имущество, поскольку из положений ст. 393.1 ГК РФ следует, что такие убытки могут быть потребованы только после прекращения договора.

При таких обстоятельствах суд первой инстанции отказал в удовлетворении данных исковых требований, а также в удовлетворении производных требований о взыскании с ответчика процентов за пользование чужими денежными средствами, компенсации морального вреда, почтовых расходов, расходов, связанных с назначением и проведением строительно-технической экспертизы, проведением обмерных работ.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводом суда первой инстанции, отклонив как несостоятельные доводы апелляционной жалобы истца о несогласии с выводами суда об отсутствии оснований для удовлетворения заявленных истцом требований о возврате уплаченных за объект денежных средств и возмещении убытков ввиду ненадлежащего исполнения обязательств продавцом.

Судебная коллегия по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции не может согласиться с указанными выводами ввиду следующего.

Согласно части 1 статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда должно быть законным и обоснованным.

Как разъяснено в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 года № 23 «О судебном решении», 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 (пункт 2).

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 (статьи 55, 59 - 61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов (пункт 3).

Исходя из положений ч. 2 ст. 56, ч. 1 ст. 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, разъяснений, содержащихся в пунктах 5 и 6 Постановления Пленума

Верховного Суда Российской Федерации от 24 июня 2008 года № 11 «О подготовке гражданских дел к судебному разбирательству», на суд возлагается обязанность по определению предмета доказывания как совокупности обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения дела. Предмет доказывания определяется судом на основании требований и возражений сторон, а также норм материального права, регулирующих спорные правоотношения.

В п. 43 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22 июня 2021 № 16 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующего производство в суде апелляционной инстанции» разъяснено, что если судом первой инстанции неправильно определены обстоятельства, имеющие значение для дела (пункт 1 части 1 статьи 330 ГПК РФ), то суду апелляционной инстанции следует поставить на обсуждение вопрос о представлении лицами, участвующими в деле, дополнительных (новых) доказательств и при необходимости по их ходатайству оказать им содействие в собирании и истребовании таких доказательств.

Суду апелляционной инстанции также следует предложить лицам, участвующим в деле, представить дополнительные (новые) доказательства, если в суде первой инстанции не установлены обстоятельства, имеющие значение для дела (пункт 2 части 1 статьи 330 ГПК РФ), в том числе по причине неправильного распределения обязанности доказывания (ч. 2 ст. 56 ГПК РФ).

По смыслу приведенных положений суд апелляционной инстанции должен исправлять ошибки, допущенные судом первой инстанции при рассмотрении дела, поэтому он наделен полномочиями по повторному рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции с учетом особенностей, предусмотренных законом для производства в суде апелляционной инстанции.

Приведенные выше требования закона и разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации по настоящему делу не выполнены, юридически значимые обстоятельства по делу в полной мере не определены и не исследованы.

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 пункте 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) (статья 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 части 1 статьи 454 Гражданского кодекса 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 пункта 1 статьи 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 Гражданского кодекса РФ).

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

Пунктом 2 статьи 475 ГК 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 ссылаясь 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 ссылаясь 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.

Между тем, указанные доводы истца и возражения ответчика, фактически остались без внимания, предметом проверки суда не являлись, своей оценки применительно к вышеприведенным нормам права не получили, юридические значимые обстоятельства по делу, свидетельствующие об исполнении сторонами условий заключенного сторонами договора, его толкования, принятых на себя обязательств в соответствии с требованиями закона не установили, доводы истца о наличии права на односторонний отказ от исполнения договора, заключенного сторонами договора, возмещении убытков в связи с несоответствием объекта недвижимости требованиям качества не проверили.

С учетом изложенного допущенные судами первой и апелляционной инстанций нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, они повлияли на исход дела, и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов истца, в силу чего решение и апелляционное определение нельзя признать законными, они подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и рассмотреть дело в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

Руководствуясь статьями 379.7, 390, 390.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции

О П Р Е Д Е Л И Л А:

решение Тушинского районного суда <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от ДД.ММ.ГГГГ отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции- Тушинский районный суд <адрес>.

Председательствующий

Судьи