**Судья: Фомичева О.В.**

**Гр.дело № 33-54633/2019**

**АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

10 декабря 2019 года г. Москва

Судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда в составе председательствующего Михалиной С.Е.,

судей Бабенко О.И., Магжановой Э.А.,

с участием **адвоката Гайдановой Е.С.,**

при помощнике Ювхименко К.С.,

заслушав в открытом судебном заседании по докладу судьи Магжановой Э.А. дело по апелляционной жалобе представителя Н.В. по доверенности Г.В. на решение Бабушкинского районного суда г. Москвы от 26 июня 2019 года, которым постановлено:

Взыскать с Н.В. в пользу Р.А. денежные средства в размере 1800000 рублей, расходы по оплате госпошлины в размере 16700 рублей, расходы по оплате юридических услуг в размере 27000 рублей.

В удовлетворении встречных исковых требований Н.В. к Р.А. о соразмерном уменьшении цены договора- отказать,

УСТАНОВИЛА:

Р.А. обратился в суд с иском к Н.В. о взыскании денежных средств в размере 1800000 руб., судебных расходов, ссылаясь на то, что на основании заключенного между сторонами договора купли-продажи от 23.08.2018 истец передал в собственность Л.Н.В. имущество, находящееся по адресу: адрес, после заключения последним договора купли-продажи квартиры по указанному адресу с собственником ООО «Авенир», однако ответчик в нарушение условий договора, отказывается оплатить стоимость принятого имущества в размере 1 800 000 руб., не исполнил обязательство по открытию аккредитива в отделении ПАО Сбербанк г. Мытищи, не уведомил истца о получении статуса собственника жилого помещения, в котором находится спорное имущество, уклоняется от подписания акта приема-передачи имущества.

Н.В. предъявил встречный иск к Р.А. о соразмерном уменьшении цены договора до суммы 604900 руб., в обоснование которого сослался на то, что стоимость передаваемого имущества в размере 1900000 руб. согласно п. 3.1 договора является не объективной при наличии ряда дефектов и недостатков, которые в свою очередь не устранены Р.А., в том числе не приведена в рабочее состояние система подогрева пола, документация на имущество необоснованно удерживается ответчиком, что существенно затрудняет принятие имущества по акту приема-передачи и последующее исполнение условий договора.

В судебном заседании представитель истца **адвокат Гайданова Е.С.** заявленные требования поддержала, против удовлетворения встречного иска возражала.

Ответчик Н.В. в судебное заседание явился, заявленные требования не признал, встречный иск просил удовлетворить.

Судом постановлено вышеуказанное решение, об отмене которого с удовлетворением исковых требований по доводам апелляционной жалобы, как незаконного, просит представитель Н.В. по доверенности Г.В.

Проверив материалы дела, обсудив доводы жалобы, выслушав объяснения представителей сторон, судебная коллегия приходит к выводу об отсутствии оснований для отмены решения суда, постановленного в соответствии с фактическими обстоятельствами и требованиями закона.

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

В соответствии с абз. 2 п. 1 ст. 475 ГК РФ, если недостатки товара не были оговорены продавцом, покупатель, которому передан товар ненадлежащего качества, вправе потребовать от продавца соразмерного уменьшения покупной цены. При этом под соразмерным уменьшением покупной цены понимается установление цены в соответствующей пропорции к общей цене товара с учетом реальной возможности использования обесцененного товара по назначению. Данное положение применяется в случае, когда товар может использоваться по прямому назначению без устранения недостатков, но при определении его цены не было учтено снижение качества.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 23.08.2018г. между Р.А. и Н.В. заключен договор купли-продажи имущества, по условиям которого истец принял на себя обязательство передать ответчику имущество в виде неделимого имущественного комплекса, составляющего интерьерный дизайн недвижимости, находящейся по адресу: адрес, по акту приема-передачи, а ответчик – принять имущество после заключения договора купли-продажи квартиры с собственником – ООО «Авенир» и после открытия аккредитива, в соответствии с условиями п. 3.2.2.1 Договора.

Пунктом 2.2 Договора стороны определили, что имущество передается продавцом покупателю в течение трех календарных дней в месте его нахождения (п. 1.2. Договора) после уведомления любым способом продавца о заключении договора купли-продажи и открытии аккредитива в соответствии с пунктом 3.2.2.1 Договора.

В силу п. 3.1 Договора общая стоимость передаваемого покупателю имущества, перечень которого указан в Спецификации имущества (Приложение №1 к Договору), составляет 1900000 руб.

В случае выявления дефектов при приеме-передаче имущества общая стоимость передаваемого покупателю имущества по его усмотрению может быть снижена на размер стоимости объекта (элемента) имущества, указанного в Приложении №1 к настоящему договору (п. 3.1.1 Договора)

Пунктом 3.2 Договора установлено, что расчеты между сторонами осуществляются в следующих формах:

- наличными денежными средствами в следующем порядке: 100 000 руб. покупатель обязуется оплатить в момент подписания сторонами настоящего договора (п. 3.2.1. Договора). Указанную в п. 3.2.1. настоящего договора сумму стороны признают авансом, выдаваемым покупателем в счет причитающихся с него по договору платежей продавцу, в доказательство заключения настоящего договора и в обеспечение его исполнения;

- по аккредитиву в следующем порядке: покупатель открывает безотзывный покрытый аккредитив в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (ПАО «Сбербанк») в отделении ПАО Сбербанк города Мытищи Московской области...; сумма аккредитива: 1 800 000 руб.; срок действия аккредитива: 30 дней со дня открытия. Условием исполнения аккредитива является предоставление продавцом исполняющему банку следующих документов: настоящий договор, подписанный продавцом и покупателем, копия выписки из ФГИС ЕГРН, в которых указано, что покупатель является собственником квартиры, акт приема-передачи имущества, подписанный продавцом и покупателем (п. 3.2.2 Договора).

Аккредитив должен быть открыт покупателем не позднее семи рабочих дней с момента подписания настоящего договора (п.п. 3.2.2.2 Договора).

В силу п. 3.2.3 Договора обязанность покупателя по безналичной оплате считается исполненной в момент зачисления денежных средств на расчетный счет продавца, указанный в реквизитах продавца. Обязанность покупателя по оплате аванса наличными денежными средствами считается исполненной в момент передачи продавцу наличных денежных средств. Факт передачи наличных денежных средств подтверждается простой письменной распиской продавца в получении денежных средств.

Договор купли-продажи квартиры по адресу: адрес заключен Н.В. с собственником ООО «Авенир» 23.08.2018, переход права собственности зарегистрирован Управлением Росреестра по Москве 30.08.2018.

14.09.2018 истцом в адрес ответчика направлена претензия с требованием подтвердить выполнение принятых на себя обязательств по открытию аккредитива на условиях, предусмотренных договором, а также исполнить обязательства по принятию имущества по акту приема-передачи.

По данному поводу Р.А. обращался в ОМВД России по Бабушкинскому району г. Москвы 18.09.2018, отдел полиции провел проверку и отказал истцу в возбуждении уголовного дела 27.09.2018 в виду отсутствия события преступления.

Из пояснений ответчика судом установлено, что при осмотре имущества выявлены существенные недостатки – дефекты, один из которых – нерабочая система подогрева пола, о чем продавец был неоднократно уведомлен.

15.08.2018 произведен осмотр квартиры, по результатам которого составлен отчет №111-Н-18 об оценке рыночной стоимости имущества, указанного в Приложении №1 к договору и расположенного по адресу: адрес, определенной по состоянию на 15.08.2018 в сумме 895000 руб.

04.10.2018 Н.В. направил в адрес истца требование об устранении выявленных недостатков, которое получено последним 10.10.2018.

Также ответчик указывал, что им открыт счет в ПАО Сбербанк, на котором обеспечено наличие денежных средств для последующего расчета с продавцом, однако данные действия были отложены, поскольку выявленные недостатки не были устранены, документы на имущество Р.А. не переданы.

Судом назначена и проведена судебная оценочно-техническая экспертиза в ООО «Экспертиза-Н» на предмет наличия недостатков в приобретенном по договору купли-продажи от 23.08.2018 имуществе.

Согласно выводов эксперта (заключение эксперта от 23.05.2019) имущество, приобретаемое Н.В. по договору купли-продажи от 23.08.2018 имеет следующие недостатки:

- светильники в коридоре (3) – два из трех не функционируют;

- обои виниловые в комнате с рисунком – расхождение обоев в стыках справа от радиатора отопления, утрата участка обоев, повреждение в виде глубокой царапины на стене (стена с диваном), наличие точечных повреждений и точечных загрязнений;

- паркет на полу в комнате (1) – потертости, глубокие царапины;

- угловой кухонный гарнитур (1) – механические повреждения на двух фасадах (сколы);

- встроенный шкаф для хранения – отслоение пленочного покрытия с торцов шкафов (со стороны оконного блока), отсутствие в одном шкафу доводчика, в другом шкафу доводчик не функционирует;

- обеденный стол 1100\*700\*750 (1) – механические повреждения в виде скола;

- стулья 450\*550\*970 (со спинкой) (4) – растрескивание пленочного покрытия с частичной ее утратой по всей поверхности покрытия, сидение и спинка;

- раздвижная стеклянная дверь-купе (1 полотно – 730 мм, 2 полотно – 840 мм, высота 2400 мм.) (1) – функционирует с заеданием, ручка дверцы при открывании ударяется о конструктивный элемент жилого помещения (стену), на стене образовался скол покрытия;

- духовой шкаф «SIEMENS» (1) – следы жира и нагара по всей внутренней поверхности духового шкафа, состояние рабочее;

- холодильник с морозильной камерой «LIEBHERR» ICBN 3056 index 24N/001 (1) – трещина на пластиковом контейнере, установленной в верхней части дверцы, окисление (ржавление) металлических петель, удерживающих дверцы холодильной (1 шт) и морозильной (1 шт) камеры, состояние рабочее;

- ванна с встроенным гидромассажем (1680\*750) (1) – на металлических накладках форсунок выявлены следы окисления (ржавления) и известковый налет, при эксплуатации происходит выброс из форсунок остатков скопившихся в них загрязнений;

- стиральная машина «Kaiser» W34112 (1) – отсутствие пластиковой части в съемном контейнере для размещения кондиционера для белья, царапины на фасадной поверхности (справа на панели управления), скол ЛКП в нижней части люка, в месте скола окисление металла, состояние рабочее, машина функционирует;

- подвесной шкаф с встраиваемой раковиной и смесителем (ширина у раковины 480 мм, в остальной части – 435 мм, длина 1370 мм) (1) – в раковине следы клеевого состава (предположительно эпоксидного клея), не убираются при использовании средствами по уходу за сантехникой, в правой части столешницы – образование трещин;

- зеркало (1360\*1050) (1) – разрушение амальгамы с внутренней поверхности на отдельных локальных участках;

- межкомнатные двери, установленные в ванную комнату (1) – локальные отслоения в нижней части доборов;

- встроенный шкаф для хранения с раздвижными дверьми (1) – неравномерный зазор между дверями купе, составляющий в верхней части 0 мм, увеличивающийся по направлению вниз и в нижней части составляющий до 15 мм;

- угловой диван с электроприводом «mobel&zeit» из набора Monterey (1) – множественные зацепы на материале обивки;

- кресло «mobel&zeit» из набора Monterey (1) – множественные зацепы на материале обивки.

Отвечая на вопрос о причинах образования недостатков, периоде их образования и стоимости устранения, эксперт пришел к выводу о том, что эксплуатационные дефекты на имуществе, в том числе механическое повреждения могли образоваться как до передачи его покупателю, так и после его передачи. Могут являться следствием эксплуатации имущества и продавцом, и покупателем. Эксплуатационный износ является неотъемлемым процессом использования имущества по целевому назначению. Механические повреждения являются следствием направленного механического воздействия на имущество (следствие трения/удара/падения и пр.). Система теплый пол кухня, коридор, лоджия, в приобретенном Н.В. по договору купли-продажи от 23.08.2018 имуществе (согласно спецификации имущества, приложение №1 к договору) имеет недостаток – данная система не функционирует, отсутствует нагрев. Причиной образования недостатка системы теплый пол является выход из строя греющего элемента. Наиболее вероятной причиной выхода из строя греющего элемента является естественный износ. Установить непосредственное время и дату возникновения недостатка не представляется возможным ввиду отсутствия научно обоснованных методик.

Рыночная стоимость имущества, передаваемого Н.В. по договору купли-продажи от 23.08.2018 по заключению эксперта составляет 1394008 руб.

На основании анализа и оценки всех собранных по делу доказательств, суд пришел к выводу, что оснований для соразмерного уменьшения покупной цены имущества по договору купли-продажи от 23.08.2018 не имеется, поскольку ответчиком не доказан факт образования дефектов приобретенного имущества до его передачи покупателю и невозможности обнаружить данные недостатки до совершения сделки. При этом, цена договора купли-продажи имущества является его существенным условием и не может быть уменьшена произвольно.

В соответствии со ст.ст. 12, 56 ГПК РФ, ответчиком не представлено достаточных, относимых и допустимых доказательств того, что приобретенное имущество не отвечало требованиям о качестве. Отчет эксперта, на который ссылается Н.В. в обоснование встречного иска, составлен после заключения договора купли-продажи имущества, что также указывает на то, что Н.В. не проявил должной разумной осторожности и осмотрительности, обладая возможностью провести подобную оценку до заключения договора.

Кроме того, ответчик в своих пояснениях не оспаривал то обстоятельство, что ему было известно о наличии дефектов системы теплый пол при заключении договора, однако, договор подписан им на указанных в нем условиях.

Цена приобретенного имущества была согласована сторонами по результатам его осмотра ответчиком, при этом, доказательств, подтверждающих исполнение им принятых на себя обязательств по оплате приобретенного имущества, не представлено.

Принимая во внимание, что денежные средства ответчиком истцу за продажу имущества в нарушение условий договора переданы не были, суд приходит к выводу о наличии оснований для удовлетворения заявленных требований о взыскании с Н.В. в пользу истца задолженности в размере 1800000 руб. и отказе в удовлетворении встречного иска в полном объеме.

Согласно ст. 100 ГПК РФ истцу, в пользу которого вынесено решение, взысканы расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах, с учетом требований разумности, объема оказанной правовой помощи, сложности спора, в сумме 27000 руб.

На основании ст. 98 ГПК РФ, суд отнес расходы истца по оплате государственной пошлины в размере 16700 руб. на ответчика.

Ссылка в апелляционной жалобе на положения п.п.1.5.2, 1.5.2.1 о том, что цена в договоре может быть пересмотрена при приемке имущества в результате обнаружения в нем дефектов не влечет отмены либо изменения судебного акта, как установлено судом имущество передавалось бывшее ранее в потреблении (п.1.5 Договора), о недостатках данного имущества Н.В. было известно, в том числе о наличии дефектов системы теплый пол, фактически ответчик спорное имущество принял, пользуется им до настоящего времени, дополнительного соглашения об иной цене имущества сторонами не заключено (п.1.5.2.1 Договора), при таких обстоятельствах, вывод суда об отсутствии оснований для изменения (уменьшения) цены Договора является обоснованным.

Доводы апелляционной жалобы фактически направлены на переоценку установленных судом первой инстанции обстоятельств и представленных сторонами доказательств, они не опровергают выводов суда первой инстанции, поскольку были предметом исследования и оценки суда, необоснованность их отражена в судебном решении с изложением соответствующих мотивов; доводы апелляционной жалобы не содержат обстоятельств, нуждающихся в дополнительной проверке; нормы материального права применены судом правильно, нарушений процессуальных норм не установлено.

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

ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Бабушкинского районного суда г. Москвы от 26 июня 2019 года оставить без изменения, апелляционную жалобу представителя Н.В. по доверенности Г.В.. – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи