

27.03.2017 19:50

Нехорошая квартира

Текст: Наталья Козлова

Российская газета - Федеральный выпуск №7230 (64)

<https://rg.ru/2017/03/27/verhovnyj-sud-dogovor-kupli-prodazhi-zhilia-mozhno-otmenit.html>

Верховный суд решил, что договор купли-продажи жилья можно отменить

Договор купли-продажи квартиры - не приговор, от него всегда можно отказаться. Такое неожиданное решение принял Верховный суд, когда пересмотрел результаты спора продавца и покупателя квартиры. Потребовать вернуть деньги, уплаченные за негодный товар, пусть даже такой крупный, как жилье, вполне реально, если квартира оказалась совсем не такой, как обещал продавец. Таков вывод Верховного суда.



По разъяснению Верховного суда договор на дорогую, но сомнительную покупку реально оспорить. Фото: Михаил Синицын

Покупка квартиры обернулась для жителя Сочи сплошными проблемами - жилье, которое внешне было вполне достойным, на деле оказалось просто непригодным для нормального жилья. Но попытки через местный суд вернуть деньги и расторгнуть договор купли-продажи ни к чему не привели. Точку в споре поставил Верховный суд, когда пересмотрел дело о негодной квартире.

В жизни большинства граждан крупные покупки случаются нечасто. К таковым относятся приобретение жилья, дачного участка, дома в деревне, автомобиля. Все эти приобретения делаются через договоры купли-продажи. И если спустя некоторое время оказывается, что куплено совсем не то, о чем мечталось, то вернуть потраченное зачастую бывает сложно. И в этой ситуации единственный выход - судебный иск к продавцу. Какие правила и законы должен знать гражданин, чтобы пройти этот путь с минимальными потерями для нервов и кошелька? Как показал пример этого судебного спора, часто при разрешении подобных дел могут ошибаться не только граждане, но и судьи.

Вернуть деньги, уплаченные за негодный товар, пусть даже такой крупный и дорогой, как жилье, вполне реально. Верховный суд разъяснил, как это сделать

Итак, в Сочи один гражданин купил у другого гражданина квартиру, как выражаются риелторы - вторичку. То есть не новую квартиру - уже "бывшую в употреблении".

Но очень скоро новосел в покупке сильно разочаровался. Как написал он в иске в суд - "В процессе пользования квартирой стали выявляться скрытые недостатки, не позволяющие использовать квартиру по ее прямому назначению". Гражданин даже

обратился в экспертную организацию, которая подтвердила наличие "существенных недостатков".

Если верить выводам экспертов, то купленная квартира не соответствовала требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и всем прочим требованиям, которые предъявляются к жилым помещениям. И вывод: то, что в договоре купли-продажи названо квартирой, в действительности "не может быть признано жилым помещением".

Покупатель жилья попросил Адлерский районный суд города Сочи взыскать с продавца уплаченные ему деньги за жилье, убытки, которые покупатель понес в попытках восстановить и отремонтировать квартиру.

После жалобы покупателя жилья дело попало в Верховный суд РФ.

Там его изучили и решили, что отказ краевого суда был незаконным. Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда РФ детально и постатейно разобрала спор. И вот как объяснила свое решение.

Районный суд пришел к выводу, что доказательства покупателя квартиры заслуживают доверия, в том числе и заключение экспертизы.

Краевой суд, отказывая покупателю жилья, сказал, что заключение экспертизы он принять никак не может, потому что эксперта перед началом суда никто не предупредил в письменном виде об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

И вот что еще нашел краевой суд - он вспомнил, что когда-то ответчик - этот же продавец судился по поводу отказа ему в государственной регистрации той самой плохой квартиры.

В том иске была назначена и проведена судебно-строительная экспертиза. Тогда эксперт подписался, что предупрежден не врать.

Эта экспертиза подтвердила, что дом, в котором находится в том числе и спорная квартира, отвечает требованиям СНиП.

Верховный суд РФ заявил, что с такими аргументами апелляции он согласиться никак не может. И объяснил почему.

В 469-й статье Гражданского кодекса сказано следующее. Если в договоре купли-продажи не прописаны условия о качестве товара, то продавец просто обязан передать покупателю товар, пригодный "для целей, для которых товар такого рода используется".

В другой статье того же кодекса - 475-й - говорится, что если в товаре находятся "неустраняемые недостатки", то покупатель по своему выбору может отказаться выполнять договор купли-продажи, потребовать замену товара на такой же, но качественный. В нашем случае, сказал Верховный суд, покупатель может отказаться от исполнения договора и потребовать вернуть деньги, что он, собственно, и сделал.

Покупатель квартиры сказал, что после покупки увидел скрытые и существенные недостатки, которые подтверждаются заключением экспертизы. Апелляция назвала это заключение недопустимым, так как эксперт не подписывался под словами, что предупрежден об ответственности.

На что Верховный суд заметил: коллеги из краевого суда не учли главного - что заключение эксперта о негодности квартиры было составлено не на основании определения суда, то есть не по его просьбе, а по заказу истца. Поэтому такое доказательство надо квалифицировать не как заключение эксперта, а как письменное доказательство, к которому закон предъявляет другие требования.

По этому поводу был даже специальный пленум Верховного суда (от 19 декабря 2003 года № 23). Там судам разъяснялось, что заключение эксперта, как и другие доказательства по делу, оцениваются в совокупности с другими доказательствами и не являются исключительными средствами доказывания.

По закону (статья 87 Гражданского процессуального кодекса) если суду что-то непонятно, то суд вполне может назначить дополнительную экспертизу или обратиться к другому эксперту.

Вместо этого в нашем случае краевой суд почему-то положил в основу своего решения доказательство, добытое в рамках совсем другого гражданского дела, в котором вопрос о том, что не соответствует в конкретной квартире, даже не рассматривался.

То, другое заключение экспертизы касалось многоквартирного дома, а не конкретного жилья, о котором идет спор.

Большинство граждан в подобных случаях, когда покупка действительно дорогая, судиться не идут. Граждане считают, что "смотреть надо было раньше" и теперь ничего вернуть не получится.

Придется вкладывать в негодную покупку очень большие деньги, чуть ли не сопоставимые с ценой самого товара, чтобы ей пользоваться. Такая ситуация бывает, когда граждане приобретают любую недвижимость - дом, дачу, квартиру.

На самом деле, как показало решение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда, в аналогичных случаях спорить с продавцом не намного сложнее, чем при покупке, к примеру, некачественной бытовой техники для дома.

Такие нужные гражданам разъяснения Верховный суд дает, конечно, не для рядовых граждан-обывателей, а для своих коллег - судей региональных судов. Ведь, пересматривая их вердикт, если с ним по каким-то соображениям нельзя согласиться, высокая судебная инстанция обязательно разбирает ситуацию с точки зрения закона и говорит, в чем была сделана ошибка и как ее можно исправить.

Дело в том, что Верховный суд в случае отмены решения, принятого на месте, возвращает дело назад в регион.

Там его обязаны не просто пересмотреть по новой, но и принять другое решение.

Даже если договор о продаже квартиры был подписан и проплачен, от него можно отказаться и ничего не потерять

Это самое другое решение необходимо принимать в соответствии с разъяснениями, данными Верховным судом.

Подобная практика пересмотра дел всегда бывает интересна не только профессионалам, но и рядовым гражданам.

Это важно для них потому, что в похожем случае они будут знать, как расставлял акценты в аналогичной ситуации Верховный суд, какие нормы закона использовал и как рассуждал.

Теперь дело о нехорошей сочинской квартире Верховный суд велел краевому пересмотреть с учетом своих замечаний.