



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 53-В07-13

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

«24» сентября 2007г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Л.В. Борисова, рассмотрев истребованное по надзорной жалобе Пилявского А.А. в интересах Никитиной Л.Н. дело по иску Лесик М.Н. к Никитиной Л.Н. об уменьшении покупной цены квартиры и взыскании суммы,

### УСТАНОВИЛ:

Лесик М.Н. обратилась в суд с иском к Никитиной Л.Н. об уменьшении покупной цены квартиры и взыскании 900 000 руб., ссылаясь на то, что по договору купли-продажи от 25 декабря 2001г. истица приобрела у ответчика квартиру, которая имела существенные недостатки и была непригодна для проживания в холодное время года.

Решением Центрального районного суда г. Красноярска от 22 ноября 2005г. иск удовлетворен, покупная цена квартиры уменьшена, с ответчика взыскана сумма в размере 900 000 руб.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Красноярского краевого суда от 10 апреля 2006г. решение суда оставлено без изменения.

В надзорной жалобе заявитель просит судебные постановления, состоявшиеся по данному делу, отменить и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Определением судьи Верховного Суда РФ от 9 августа 2007 года дело истребовано в Верховный Суд РФ.

Дело надлежит передать для рассмотрения по существу в суд надзорной инстанции – президиум Красноярского краевого суда.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса РФ основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в порядке надзора являются существенные нарушения норм материального или процессуального права.



В надзорной жалобе представитель Никитиной Л.Н. – Пилявский А.А. указывает, что судом были допущены существенные нарушения норм материального права, выразившиеся, по его мнению, в следующем.

Разрешая данный спор, суд установил, что 25 декабря 2001г. между Никитиной Л.Н. и Лесик М.Н. был заключен договор купли-продажи двухкомнатной квартиры № 60, расположенной по адресу: г. Красноярск, ул.Марковского, д. 33 (т. 1 л.д. 35). Лесик М.Н. по условиям договора произведена оплата квартиры в сумме 900 000 руб. Квартира, в отношении которой возник спор, не соответствует требованиям о качестве, предъявляемым к жилым помещениям, она имеет строительные недостатки, которые являются причиной существенного ухудшения качества данного жилья (т. 1 л.д. 155, 251-255). При этом судом установлено, что существенные недостатки квартиры не могут быть устранены без несоразмерных расходов в разумный срок. Стоимость ремонтно-восстановительных работ определена в размере 1 033 084 руб.

Удовлетворяя иски о уменьшении покупной цены квартиры и взыскании 900 000 руб., суд применил положения статьи 557 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которым в случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, применяются правила статьи 475 Кодекса, за исключением положений о праве покупателя требовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору. Также суд сослался на часть первую статьи 475 того же Кодекса, в соответствии с которой, если недостатки товара не были оговорены продавцом, покупатель, которому передан товар ненадлежащего качества, вправе по своему выбору потребовать от продавца соразмерного уменьшения покупной цены; безвозмездного устранения недостатков товара в разумный срок; возмещение расходов на устранение недостатков товара.

Между тем, как указывает заявитель, частью второй статьи 475 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрены иные последствия для существенных нарушений требований к качеству товара. В этом случае с учетом специальной нормы, установленной статьей 557 Гражданского кодекса Российской Федерации, для передачи недвижимости ненадлежащего качества, покупатель вправе отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы.

Суд же, удовлетворяя иски о уменьшении покупной цены квартиры и взыскании 900 000 руб., в нарушение вышеназванной нормы права применил положения ч.1 ст. 475 ГК РФ и взыскал в пользу истца денежную сумму в размере 900 000 руб., которая равна денежной сумме, уплаченной истицей при покупке квартиры, в отношении которой возник спор.

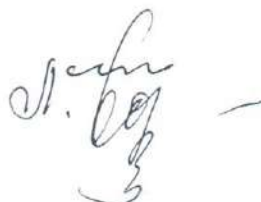
Эти доводы заслуживают внимания, в связи с чем дело вместе с надзорной жалобой представителя Никитиной Л.Н. – Пилявского А.А. и настоящим определением следует направить для рассмотрения по существу в суд надзорной инстанции.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 384 Гражданского процессуального кодекса РФ,

**ОПРЕДЕЛИЛ:**

дело по иску Лесик М.Н. к Никитиной Л.Н. об уменьшении покупной цены квартиры и взыскании суммы направить для рассмотрения по существу в президиум Красноярского краевого суда.

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации



Л.В. Борисова

Копия верна:  
Ответственный секретарь  
Верховного Суда РФ

