

Судья – Голубева Н.Н.  
ГСК: предс. – Иванова О.Д.  
докл. – Зинченко И.Н.

Дело № 44г – 212

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**  
Президиума Красноярского краевого суда

г. Красноярск

от 23 октября 2007 г.

Президиум Красноярского краевого суда в составе:

Председательствующего - В. Ф. Двоеконко

и членов Президиума - Войты И.В., Еремеевой В.Г., Кулябова А.А.,  
Астапова А.М., Барановского В. Ф., Асташова С.В.

по докладу судьи  
краевого суда - Астапова А.М.

рассмотрев гражданское дело по иску Лесик Мария Николаевна к Никитиной Людмиле Николаевне об уменьшении покупной цены квартиры по надзорной жалобе Пилявского А.А. в интересах Никитиной Л.Н. на основании определения судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Л.В. от 24 сентября 2007 года,

**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 2001 года приобрела у ответчицы квартиру, которая имела существенные недостатки и была непригодна для проживания в холодное время года.

Решением Центрального районного суда г. Красноярска от 22 ноября 2005 года иск удовлетворен, покупная цена квартиры уменьшена, с ответчицы взыскано 900 000 рублей.

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

Определением Центрального районного суда г. Красноярска от 1 ноября 2006 года в порядке индексации по правилам ст. 208 ГПК РФ с Никитиной Л.Н. в пользу Лесик М.Н. взыскано 17 373 руб.

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 2007г. дело истребовано в Верховный Суд РФ.

Проверив материалы дела, заслушав объяснения Пилявского А.А. в интересах Никитиной Л.Н. (полномочия имеются), Лесик М.Н. и ее представителя Шмаланд О.Н., Президиум краевого суда приходит к следующим выводам.

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.

Такого рода нарушения допущены судом при рассмотрении настоящего дела.

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; возмещения расходов на устранение недостатков товара.

Между тем, 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 исковые требования, 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.

При изложенных обстоятельствах состоявшиеся по делу судебные постановления Президиум краевого суда находит незаконными и подлежащими отмене.

В связи с отменой решения суда и кассационного определения также подлежит отмене и определение суда от 1 ноября 2006 года об индексации в порядке ст. 208 ГПК РФ взысканной в пользу Лесик М.Н. денежной суммы.

Руководствуясь ст. 390 ГПК РФ, Президиум краевого суда

### ПОСТАНОВИЛ:

Решение Центрального районного суда г. Красноярска от 22 ноября 2005 года и кассационное определение судебной коллегии по гражданским делам краевого суда от 10 апреля 2006г., а также определение Центрального районного суда г. Красноярска от 1 ноября 2006 года отменить, дело передать в Центральный районный суд на новое рассмотрение.

Председательствующий

В.Ф. Двоеконко

Копия верна :

Судья краевого суда

А. М. Астапов

