

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело №2-12/20

Поступило 12.02.2019 г

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

«02» сентября 2020 г

г.Новосибирск

Советский районный суд г.Новосибирска в составе:

Председательствующего судьи

Нефедовой Е.П.

При секретаре

Сметаниной Ю.Ю.

Рассмотрел в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Беседина А. В. к Волобуевой Ж. Н. о взыскании причиненного ущерба, встречное исковое заявление Волобуевой Ж. Н. к Беседину А. В. о взыскании штрафа,

УСТАНОВИЛ:

Беседин А.В. обратился в суд с иском к Волобуевой Ж.Н. о взыскании причиненного ущерба, в котором указал, что ДД.ММ.ГГГГ между истцом и ответчиком был заключен предварительный договор купли-продажи объекта недвижимости в рамках программы ипотечного кредитования, согласно условиям которого покупатель и продавец обязуются заключить основной договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: <адрес>. Стоимость объекта по предварительному договору составила 21 000 000 рублей. Сторонами предусмотрено, что квартира передается покупателю совместно с мебелью и бытовой техникой.

Согласно отчету об оценке № от ДД.ММ.ГГГГ рыночная стоимость объекта составила 21 590 000 рублей, с учетом мебели и бытовой техники. Согласно отчету № от ДД.ММ.ГГГГ итоговая величина рыночной стоимости, без учета мебели и бытовой техники, составила 15 674 000 рублей.

ДД.ММ.ГГГГ между Бесединым А.В., Бесединой М.С. и Волобуевой Ж.Н. заключен договор купли-продажи квартиры. ДД.ММ.ГГГГ произведена государственная регистрация права собственности.

Обязательства по оплате стоимости объекта недвижимости выполнены покупателем в полном объеме. В начале декабря 2018г. Волобуева Ж.Н. сообщила Беседину А.В., что передала ключи от квартиры консьержу. ДД.ММ.ГГГГ истец с супругой прибыли по адресу: <адрес>., при осмотре было обнаружено, что вся мебель и бытовая техника заблаговременно вывезены Волобуевой Ж.Н., о чем был составлен акт в присутствии свидетелей.

Таким образом, покупателю был причинен ущерб на сумму, составляющую разницу между стоимостью квартиры с мебелью и бытовой техникой и фактически переданным объектом.

С учетом заключения судебной экспертизы, просит взыскать с Волобуевой Ж.Н. 3 828 905, 36 рублей, расходы на оплату судебной экспертизы 60 000 рублей.

Волобуева Ж.Н., не согласившись с заявленными исковыми требованиями, обратилась в суд со встречным иском к Беседину А.В. о взыскании штрафа, в обоснование которого указала, что ДД.ММ.ГГГГ между ней и Бесединым А.В. был заключен предварительный договор купли-продажи недвижимости в рамках программы ипотечного кредитования.

Бесединым А.В. не были исполнены обязательства, предусмотренные п. 1.1 предварительного договора, согласно которому продавец и покупатель обязуются заключить основной договор купли-продажи квартиры в срок до ДД.ММ.ГГГГ, а также п. 1.6, согласно которому стороны договорились встретиться ДД.ММ.ГГГГ для подписания основного договора купли-продажи недвижимости.

Согласно п. 4.2 предварительного договора, в случае нарушения условий договора покупателем, выразившееся в отказе (уклонении) от совершения сделки и подписания договора купли-продажи, неявки в назначенный день для подписания договора купли-продажи, невозможности передать истцу сумму, указанную в п. 3.1.1 настоящего договора, покупатель обязуется выплатить продавцу штраф в размере 500 000 рублей в качестве неустойки, в соответствии со ст. 330 ГК РФ.

Просит взыскать с Беседина А.В. штраф в размере 500 000 рублей.

Истец по первоначальному иску, ответчик по встречному иску Беседин А.В. в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом. Представитель истца Беседина А.В. – Глушинский А.В., действующий на основании доверенности, исковые требования поддержал, просил удовлетворить, возражал против удовлетворения встречного иска, пояснил, что на момент заключения предварительного договора ДД.ММ.ГГГГ квартира находилась в залоге ПАО «Сбербанк». Одним из условий договора было снятие Волобуевой Ж.Н. обременения с отчуждаемой квартиры путем погашения задолженности перед банком до ДД.ММ.ГГГГ Беседин А.В. изначально собирался приобрести квартиру с использованием заемных средств ПАО «ВТБ», однако из-за того, что продавцом не было снято обременение, покупатель не мог получить кредит под залог данной квартиры ни в каком ином банке, кроме ПАО «Сбербанк». В связи с этим, срок заключения основного договора был перенесен, основной договор был заключен ДД.ММ.ГГГГ Стороной, ответственной за незаключение основного договора в установленный срок, является сама Волобуева Ж.Н., что исключает возложение какого-либо штрафа на Беседина А.В. Предварительный договор с ДД.ММ.ГГГГ продолжал свое действие до ДД.ММ.ГГГГ, т.к. ни одна из сторон не заявляла о его прекращении или отказе от заключения основного договора, Беседин А.В. не требовал возврата аванса, а Волобуева Ж.Н. его не возвращала.

Ответчик по первоначальному иску, истец по встречному иску Волобуева Ж.Н. в судебное заседание не являлась, извещена надлежащим образом. Представитель ответчика Волобуевой Ж.Н. – Кальмуцкая Е.В., действующая на основании доверенности, в судебном заседании возражала против удовлетворения исковых требований Беседина А.В., поддержала встречное исковое заявление, просила удовлетворить, пояснив, что в предварительном договоре была указана дата заключения основного договора – ДД.ММ.ГГГГ Беседин А.В. не явился в указанную дату, не известил о причине неявки Волобуеву Ж.Н., не направил уведомление о намерении заключить договор. В предварительном договоре содержится приложение с перечнем мебели и бытовой техники, однако в основном договоре указана стоимость объекта недвижимости 21 000 000 рублей, а также обязанность продавца освободить квартиру от своего имущества и передать ключи покупателю не позднее 30 календарных дней со дня получения полной денежной суммы за квартиру. В акте приема-передачи указан перечень мебели и бытовой техники и ссылка на предварительный договор купли-продажи, который был прекращен ДД.ММ.ГГГГ, однако не соблюдены существенные условия, не указана цена данных предметов, у Волобуевой Ж.Н. не возникло обязанности по передаче мебели и бытовой техники. Также указала, что заключение судебной экспертизы выполнено с нарушением норм законодательства РФ, выводы экспертизы не обоснованы проведенным исследованием.

Третье лицо Беседина М.С. в судебное заседание не являлась, извещена надлежащим образом, просила рассмотреть дело в свое отсутствие.

Третье лицо ПАО «Сбербанк» в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом, ранее представили возражения, указав, что требования Беседина А.В. являются необоснованными. Истцом не доказан факт приобретения квартиры вместе с мебелью и бытовой техникой, по представленному в банк договору купли-продажи, истцом приобреталась именно квартира за 21 000 000 рублей. Продавец исполнил свои обязательства по договору, освободил спорную квартиру от своего имущества.

Суд, выслушав пояснения лиц, участвующих в деле, свидетелей, эксперта, исследовав материалы дела, пришел к следующим выводам.

В соответствии с ч. 1 ст. 549 ГК 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).

Согласно ст. 550 ГК РФ договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434).

Исходя из ст. 554 ГК РФ в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

На основании ч. 1 ст. 555 ГК РФ договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества. При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные пунктом 3 статьи 424 настоящего Кодекса, не применяются.

В силу ч. 1 ст. 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.

Статьей 424 ГК РФ предусмотрено, что исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон.

Исходя из ст. 456 ГК РФ продавец обязан передать покупателю товар, предусмотренный договором купли-продажи.

Если иное не предусмотрено договором купли-продажи, продавец обязан одновременно с передачей вещи передать покупателю ее принадлежности, а также относящиеся к ней документы (технический паспорт, сертификат качества, инструкцию по эксплуатации и т.п.), предусмотренные законом, иными правовыми актами или договором.

Согласно ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В соответствии с ч. 1 ст. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

В силу ст.15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Судом установлено, что ДД.ММ.ГГГГ между Волобуевой Ж.Н. (продавец) и Силковой А.С. (покупатель), действующей за Беседина А.В., заключен предварительный договор купли-продажи объекта недвижимости в рамках программы ипотечного кредитования (л.д. 20-23, т.1), согласно условиям которого продавец и покупатель обязуются заключить основной договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: <адрес> (п. 1.1 предварительного договора).

Стоимость объекта недвижимости составляет 21 000 000 рублей, которая является окончательной и не подлежит изменению в одностороннем порядке (п. 1.5).

Стороны договорились встретиться ДД.ММ.ГГГГ для подписания основного договора купли-продажи объекта недвижимости в помещении по адресу: <адрес> (п. 1.6).

Продавец информирует покупателя о том, что квартира приобреталась, в том числе, за счет кредитных средств, предоставленных ПАО «Сбербанк». Сумма задолженности составляет 10 000 000 рублей. Квартира находится в залоге ПАО «Сбербанк» (п. 1.8).

Пунктом 2.1.6 договора предусмотрено, что продавец обязуется снять обременение с объекта недвижимости, погасив существующую задолженность по ипотечному кредиту перед банком в размере 10 000 000 рублей и подать заявление для погашения залога в ЕГРН в срок до 17.09.2018г.

В случае нарушения условий договора покупателем, выразившееся в отказе (уклонении) от совершения сделки и подписания договора купли-продажи, неявки в назначенный день для подписания договора купли-продажи, невозможности передать истцу сумму, указанную в п. 3.1.1 настоящего договора, покупатель обязуется выплатить продавцу штраф в размере 500 000 рублей в качестве неустойки, в соответствии с ст. 330 ГК РФ (п. 4.1).

В соответствии с п. 5.1 договора стороны признают, что техническое и санитарное состояние объекта недвижимости пригодно для проживания. Передаваемый объект недвижимости оборудован: горячим и холодным водоснабжением, канализацией, отоплением, электроосвещением. В помещениях туалета, ванной комнаты, кухни установлено стандартное сантехническое оборудование в исправном состоянии. Жилое помещение передается с выключателями, розетками, эл.патронами и электросчетчиками входными (дополнительными) дверями, оконными блоками, имуществом, указанным в соответствии с Приложением № 1.

Приложением № 1 к предварительному договору установлено, что квартира по <адрес> отчуждается со следующим имуществом:

Кухня: встроенный кухонный гарнитур с холодильником, встроенная варочная панель, буфет, люстра, обеденная зона, включающая стол и стулья (4 шт.), комплект штор, потолочные светильники.

Гостиная: комплект штор, люстра, кондиционер.

Спальная № 1: комод, кровать, пуф, люстра, телевизор, бра, шторы (комплект), туалетный стол.

Санузел (большой): душевая кабина, тумба с раковиной, зеркало, полотенцесушитель, биде, унитаз, аксессуары для ванной, люстра, шкафчик (белый со стеклянными дверцами).

Спальня № 2: люстра, бра (2 шт.), гардина, встроенный шкаф, система комодов.

Прихожая: бра (2шт.), потолочные светильники, видеодомофон.

Санузел (маленький): тумба с раковиной, люстра, унитаз, душ, зеркало, водонагреватель.

Гардеробная: встроенная система хранения с освещением.

В соответствии с отчетом об оценке № от ДД.ММ.ГТТГ рыночная стоимость квартиры составила 21 590 000 рублей (л.д. 56-107, т.1). При этом из имеющихся в отчете фотографий следует, что в квартире имелись предметы мебели, сантехническое оборудование, осветительные приборы.

ДД.ММ.ГТТГ между ПАО «Сбербанк России» и Бесединым А.В., Бесединой М.С. заключен кредитный договор № на сумму 16 000 000 рублей на приобретение квартиры, расположенной по адресу: <адрес> (л.д. 259-264, т.1).

ДД.ММ.ГТТГ между Волобуевой Ж.Н. и Бесединым А.В., Бесединой М.С. заключен договор купли-продажи квартиры (л.д. 12-15, т.1), согласно условиям которого продавец обязуется передать, а покупатели принять в совместную собственность квартиру общей площадью 125, 4 квадратных метров, расположенную на 6 этаже жилого дома по адресу: <адрес>, и уплатить за нее цену, определенную п. 2 договора (п. 1.1 договора купли-продажи квартиры).

На момент подписания договора объект недвижимости находится в залоге у ПАО «Сбербанк» (п. 1.3).

Цена квартиры определена сторонами в размере 21 000 000 рублей (п. 2.1), из которых 500 000 рублей оплачивается покупателем до заключения настоящего договора, 4 500 000 рублей покупатель оплачивает за счет собственных денежных средств, 16 000 000 рублей – за счет кредитных средств, предоставленных ПАО «Сбербанк» (п. 2.2).

Согласно п. 3.1 продавец обязуется освободить квартиру от своего имущества и передать ключи от квартиры покупателю не позднее 30 календарных дней со дня получения полной денежной суммы за квартиру.

Продавец обязуется с момента подписания договора до фактической передачи квартиры покупателю не ухудшать состояния квартиры (п. 3.2).

За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору виновная сторона возмещает другой стороне все понесенные ею вследствие такого неисполнения или ненадлежащего исполнения убытки, включая упущенную выгоду (п. 4.1).

ДД.ММ.ГТТГ произведена государственная регистрация права совместной собственности (л.д. 15, 269-272, т. 1).

Акт приема-передачи от ДД.ММ.ГТТГ, подписанный сторонами, содержит перечень предметов мебели и бытовой техники, которую продавец обязался передать в день фактической передачи квартиры (л.д. 16-18, т. 1), где отражено следующее: Кухня: встроенный кухонный гарнитур с холодильником, встроенная варочная панель, буфет, люстра, обеденный стол и стулья (4 шт.), комплект штор, потолочные светильники; Гостиная: комплект штор, люстра, кондиционер; Спальная № 1: комод, кровать, пуф, люстра, телевизор, бра, шторы (комплект), туалетный столик; Санузел (большой): душевая кабина, тумба с раковиной, зеркало, полотенцесушитель, биде, унитаз, аксессуары для ванной, люстра, шкаф (белый со стеклянными дверцами); Спальня № 2: люстра, бра (2 шт.), гардина, встроенный шкаф, система комодов; Прихожая: бра (2шт.), потолочные светильники, видеодомофон, диван (белый); Санузел (маленький): тумба с раковиной, люстра, унитаз, душ, зеркало, водонагреватель; Гардеробная: встроенная система хранения с освещением.

При этом в акте указано, что на момент его подписания все сантехническое оборудование находится в исправном состоянии, отделочные материалы не имеют сколов, трещин, порывов, находятся в хорошем состоянии. Акт подписан продавцом и покупателем, что не оспорено ими в ходе судебного разбирательства.

Фактически квартира была передана покупателю 13.12.2018г., при осмотре квартиры установлено, что имущество, указанное в акте приема-передачи от 31.10.2018г. в квартире отсутствует, что подтверждается актом осмотра квартиры от 13.12.2018г. (л.д.60 т.2) и не оспорено Волобуевой Ж.Н.

Суд считает, что в нарушение п.3.2 договора купли-продажи ответчик ухудшила состояние квартиры, не передала покупателю объекты, указанные в акте приема-передачи, и в силу п.4.1 договора должна возместить истцу убытки в связи с ненадлежащим исполнением условий договора. Данный вывод суда основан на следующем.

Из условий предварительного договора купли-продажи следует, что стороны имели намерение на передачу квартиры с мебелью, бытовой техникой и электроприборами. Несмотря на то, что в установленный в предварительном договоре купли-продажи срок основной договор не был заключен, тем не менее, договор купли-продажи 31.10.2018г. заключен на тех же условиях, что и предварительный договор. Переданный в день заключения предварительного договора аванс в сумме 500 000 рублей продавцом по истечении срока действия договора покупателю возвращен не был.

Допрошенная в судебном заседании свидетель Силкова А.С. пояснила, что она представляла интересы Беседина А.В. по сделке купли-продажи квартиры. Переговоры велись с Поповой Ольгой, которая являлась представителем продавца Волобуевой Ж.Н. Стороны договорились, что квартира продается за 21 000 000 рублей вместе с мебелью. Поскольку квартира не была выведена из залога продавцом, основной договор не был подписан в первоначально установленный срок, никто на сделку не явился. Договорились, что будет соглашение о продлении срока предварительного договора, но оно не было подписано, потому что Волобуева Ж.Н. не находилась в <адрес>. После заключения сделки были переданы ключи от квартиры представителем управляющей компании. Когда вошли в квартиру, увидели, что отсутствует мебель, вырваны светильники, бытовая и санитарная техника. Поскольку квартира приобреталась под ипотечное кредитование, в договоре купли-продажи не перечисляли мебель, бытовую технику. Указали это в отдельном акте.

Суд считает несостоятельной ссылкой ответчика на Отчет ИП Свидетель №1 об оценке от ДД.ММ.ГГГГ. №, в качестве подтверждения того, что стоимость квартиры без мебели составляла 21 590 000 рублей (л.д.56-106 т.1).

Так, свидетель Свидетель №1 пояснила, что она действительно оценивала спорную квартиру перед заключением договора купли-продажи. Квартира была с мебелью, но она ее не включала в стоимость, т.к. оценка была необходима для последующей передачи в залог банка, мебель в залог не передается. Данная оценка составлялась для банка.

Таким образом, поскольку стороны свободны в заключении договора и определяют его условия по собственному усмотрению, они не были связаны указанной оценкой. Кроме того, участники процесса не оспорили, что оценка была составлена для банка, т.к. квартира приобреталась на заемные средства и передавалась в залог кредитной организации.

Непосредственно из самого акта приема-передачи от 31.10.2018г. следует, что имущество передается по договору купли-продажи квартиры, при этом не указано, что дополнительно должна быть оплачена его стоимость покупателем. Отсутствие цены мебели и бытовой техники в акте, также косвенно подтверждает, что она включена в стоимость квартиры. Доказательства, подтверждающие, что стороны пришли к соглашению о стоимости имущества и его приобретении без включения в стоимость квартиры, не представлены.

В рамках рассмотрения гражданского дела была проведена судебная оценочная экспертиза, согласно заключению ООО «НовоСтройЭксперт» № от ДД.ММ.ГГГГ, размер расходов, необходимый для приведения квартиры по адресу: <адрес> из состояния, отображенного в отчете № от ДД.ММ.ГГГГ в состояние, отраженное в отчете об оценке № от ДД.ММ.ГГГГ составляет: 3 828 905, 36 рублей (л.д. 120-223, т. 3).

Суд, оценив экспертное заключение с точки зрения соответствия заключения поставленным вопросам, его полноты, обоснованности и достоверности в сопоставлении с другими доказательствами по делу, принимая во внимание, что эксперты предупреждены об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ, установив, что заключение обосновано, в нем содержатся соответствующие объективные данные, полученные из представленных судом в распоряжение документов, а также полученные в результате визуального осмотра объекта, в заключении указывается на применение методов исследований, которыми эксперты руководствовались, ввиду

чего признает достоверной величину стоимости расходов, которые необходимо произвести для приведения спорной квартиры в состояние, отраженное в отчете об оценке от 17.09.2018г., установленной в экспертном заключении.

При этом эксперты при проведении экспертизы руководствовались Федеральным законом «О государственной экспертной деятельности в РФ» №73-ФЗ от 31.05.2001г., Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.06.1998г. «Об оценочной деятельности в РФ», строительными правилами и иными нормативными документами в области оценки, список которых приведен в экспертном заключении.

В заключении указаны общие характеристики объектов, приведены объекты-аналоги, применен сравнительный подход к оценке, который отражает принцип спроса и предложения, представлена ведомость объемов работ.

Суд не соглашается с возражениями ответчика о недостоверности выводов эксперта в связи с тем, что не учтена скидка на вторичный рынок и износ. В ходе судебного разбирательства стороне ответчика неоднократно предлагалось представить документы на указанные в акты приема-передачи предметы либо устно сообщить год выпуска и марку с целью установления их стоимости с наименьшей погрешностью. Однако представитель Волобуевой Ж.Н. категорически отказался представить указанные сведения, ссылаясь на то, что какие-либо документы не сохранились, данными о дате изготовления и производителе ответчик не располагает. Таким образом, экспертное исследование было произведено по материалам дела, состояние объектов и их износ не учитывался, т.к. по фотографиям это сделать не представилось возможным, о чем пояснил допрошенный в судебном заседании эксперт Шафиков Д.В. Не были получены какие-либо документы на мебель и технику и после проведения экспертизы. Представленный ответчиком договор купли-продажи мебели от ДД.ММ.ГГГГ., заключенный между Волобуевой Ж.Н. и Екимовым С.О. (л.д.83-84 т.4) не свидетельствует о том, что реальная рыночная стоимость указанного в нем имущества, за которую Беседин А.В. может приобрести аналоги, составляет 206 000 рублей, т.к. она была установлена по соглашению сторон указанного договора, без участия истца. Не подтверждает данные обстоятельства и договор подряда от 20.08.2015г., заключенный между Волобуевой Ж.Н. и Ситниковым С.В. (л.д.85-86 т.4), т.к. в нем указана стоимость изготовления мебели в 2015г., т.е. 5 лет назад. При этом суд учитывает, что копии указанных документов были представлены после проведения судебной экспертизы, невозможность их представления ранее ничем не обоснована.

Кроме того, эксперт пояснил, что после демонтажа приборов электроосвещения и сантехники, а также вывоза мебели, в квартире необходимо проведение ряда ремонтных работ. Были демонтированы приборы освещения, имеющие индивидуальные характеристики и подобрать такие же невозможно, в связи с чем пришлось демонтировать натяжной потолок и устанавливать новый. Также демонтаж светильников со стен оставил следы, в связи с чем требуется замена обоев. Для поклейки обоев необходим демонтаж штукатурки. После демонтажа кухонного гарнитура, имеющаяся плитка подлежит замене, также необходимо демонтировать штукатурку под новую плитку. В помещениях, где потолок из гипсокартона, он подлежал окраске, поскольку после демонтажа светильников остались круги, и красить локально нельзя, т.к. получится разный цвет, необходимо красить весь потолок. Декоративно в квартире выполнены колонны, и на них были светильники, где также остались следы после демонтажа. В санузле была демонтирована душевая кабина, и так как кабина не проходила в дверной проем, была поцарапана дверь. На плитке остались следы от крепления сантехоборудования, кроме плитки необходимо менять натяжной потолок, потому что натяжной потолок крепиться к плитке и приходит в негодность после демонтажа плитки. Также не было смесителя, раковины, зеркала, тумбы, мойницы, держателя для ерша, это все было вмонтировано в стену, на которой остались следы в местах крепления.

Не опровергает выводы судебной экспертизы представленное ответчиком Заключение специалиста № от ДД.ММ.ГГГГ. АНО «Институт экспертных исследований» (л.д.30-40 т.4), т.к. не представлены доказательства, что подготовивший его специалист Стариков М.А. вправе делать рецензии на заключение экспертов в области оценочной деятельности. Из приложенных к заключению специалиста документов следует, что он имеет диплом инженера по специализации «Механизация и автоматизация строительства» (л.д.36), сертификат о прохождении обучения по программе «Энергоэффективность на предприятиях» (л.д.37 т.4), переподготовку в области

кадастровой деятельности (л.д. 39 т.4), а также проходил переподготовку по теме «Ценообразование и сметное информирование в строительстве» (л.д.38 т.4).

Также суд учитывает, что эксперт был предупрежден судом об уголовной ответственности по ст.307 УК РФ за дачу заведомо ложного заключения, в то время как специалист Стариков А.М. в установленном законом порядке об уголовной ответственности не предупреждался. Представленная им в заключении расписка не может расцениваться таковой, т.к. не указано, кто именно его предупредил об уголовной ответственности по ст.307 УК РФ и имеет ли это лицо соответствующие полномочия на это.

Заключение специалиста № от ДД.ММ.ГГГГ. АНО «Институт Экспертных Исследований» (л.д.41-82 т.4) не влияет на выводы суда о достоверности экспертного заключения ООО «НовоСтройЭксперт», оно также сводится к формальным замечаниям к оформлению заключения, не влияющим в целом на его выводы, выбору метода исследования и тому, что эксперт не учел объекты-аналоги, имеющие износ.

Однако, при определении подлежащего взысканию с ответчика в пользу истца размера причиненных убытков, суд считает, что из определенного Э. размера расходов необходимо исключить 372 526,66, в том числе: стоимость кресел на кухне (2шт) в сумме 102 451,33 рублей, тумбы под ТВ- 5 700 рублей, матраса в спальне 14 484,33 рублей, кресла в спальне-49 225,67 рублей, кресла в детской-12 999 рублей, кровати в детской-12 999 рублей, матраса в детской- 9 999 рублей, изголовья кровати в детской- 45 080 рублей, комплекта штор в детской- 48 156 рублей, стиральной машины- 54 423,33 рублей, поскольку указанные объекты не содержатся в акте приема-передачи от 31.10.2018г. Также суд не учитывает стоимость ремонта паркета на общую сумму 218 561 рублей, т.к. не представлено достаточных доказательств, подтверждающих, что паркет был поврежден действиями ответчика, связанными с вывозом из квартиры мебели и техники.

Таким образом, суд взыскивает с Волобуевой Ж.Н. в пользу Беседина А.В. 3 237 818,30 рублей (3 828 905,36- 372 526,66- 218 561).

Рассматривая встречный иск Волобуевой Ж.Н., суд приходит к следующему.

Действительно, п. 1.6. предварительного договора предусмотрено, что стороны договорились встретиться ДД.ММ.ГГГГ для подписания основного договора купли-продажи объекта недвижимости в помещении по адресу: <адрес> (п. 1.6).

При этом, п. 2.1.6 договора предусмотрено, что продавец обязуется снять обременение с объекта недвижимости, погасив существующую задолженность по ипотечному кредиту перед банком в размере 10 000 000 рублей и подать заявление для погашения залога в ЕГРН в срок до 17.09.2018г.

В случае нарушения условий договора покупателем, выразившееся в отказе (уклонении) от совершения сделки и подписания договора купли-продажи, неявки в назначенный день для подписания договора купли-продажи, невозможности передать истцу сумму, указанную в п. 3.1.1 настоящего договора, покупатель обязуется выплатить продавцу штраф в размере 500 000 рублей в качестве неустойки, в соответствии с ст. 330 ГК РФ (п. 4.1).

Согласно условий предварительного договора купли-продажи, Волобуева Ж.В. была обязана снять обременение с отчуждаемой квартиры, погасив задолженность по кредитному договору перед банком и подать соответствующее заявление о внесении сведений о прекращении залога в ЕГРН в срок до 17.09.2018г. Доказательства, подтверждающие, что на указанную в договоре дату квартира не находилась в ипотеке у банка, не представлено и суд таковыми не располагает. При этом ответчиком представлена в суд справка Банка ВТБ (ПАО) от ДД.ММ.ГГГГ., из которой следует, что выбранный Бесединым А.В. объект по адресу: <адрес> не может быть принят в залог в качестве обеспечения по кредиту, в связи с тем, что данный объект находится в залоге у стороннего банка (л.д.4 т.4).

Представителем Волобуевой Ж.Н. представлен ответ на запрос Банка ВТБ (ПАО) от ДД.ММ.ГГГГ. (л.д.93 т.4), из которого следует, что если при оформлении кредита на приобретение квартиры она находится в залоге у другого банка, формируется отлагательное условие о

необходимости прекращения обременения до государственной регистрации (или одновременно с государственной регистрацией) право собственности заемщика на объект недвижимости и возникновения ипотеки объекта недвижимости в пользу банка в силу закона или в силу договора об ипотеке. Суд считает, что данное письмо не имеет юридического значения, т.к. не указано, что условия имели место быть в период с сентября по октябрь 2018г. При этом в ответе имеется ссылка на действие с 04 августа по 31 декабря 2020г. программы представления ипотечного кредитования на покупку объекта недвижимости на вторичном рынке, который на момент обращения клиента находится в залоге у другого банка.

Доказательства, подтверждающие, что Волобуева Ж.Н. явилась в указанные в договоре время и место для заключения сделки, также не представлены. Таким образом, бездействия истца по встречному иску исключали возможность заключения основного договора купли-продажи квартиры в срок до 01.10.2018г., в связи с чем суд не усматривает вины ответчика и оснований для наложения на него штрафных санкций, в связи с чем отказывает в удовлетворении встречного иска.

В соответствии со ст.98 ГПК РФ суд взыскивает с Волобуевой Ж.Н. подтвержденные документально расходы на проведение судебной экспертизы в сумме 60 000 рублей в связи с удовлетворением заявленных ею исковых требований (л.д.5 т.4).

Руководствуясь ст.ст.194-199 ГПК РФ, суд,

РЕШИЛ:

Исковые требования Беседина А.В. удовлетворить частично.

Взыскать в пользу Беседина А. В. с Волобуевой Ж. Н. 3 237 818,30 рублей, расходы за проведение судебной экспертизы 60 000 рублей.

Волобуевой Ж. Н. в иске к Беседину А. В. о взыскании штрафа-отказать.

Решение может быть обжаловано сторонами в апелляционном порядке в Новосибирский областной суд в срок один месяц.

Председательствующий подпись

Нефедова Е.П.

Мотивированное решение изготовлено 10.09.2020г.