**Апелляционное определение № 33-8104/2013 от 18 декабря 2013 г. по делу № 33-8104/2013**

Хабаровский краевой суд (Хабаровский край) - Гражданское

Суть спора: Другие жилищные споры

Дело № 33-8104/13

В суде первой инстанции дело рассмотрено судьей Липатовой И.В.

**АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

г. Хабаровск 18 декабря 2013 года

Судебная коллегия по гражданским делам Хабаровского краевого суда в составе:

председательствующего Мороз И.Г.,

судей Иском Е.П., Герасимовой О.В.,

при секретаре Федотовой Н.О.,

с участием истцов Сытник Г.А., Сытник А.Г.,

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Сытник Г. А., Сытника А. Г. к Мурашкиной И. Л., Мурашкину С. В. о расторжении договора купли-продажи квартиры и аннулировании записей о государственной регистрации сделки купли-продажи, права общей совместной собственности Сытника А.Г., Сытник Г.А., записи ограничения права, восстановлении записи о регистрации права собственности Мурашкина С.В., Мурашкиной И.Л. на жилое помещение,

по апелляционной жалобе истцов Сытник Г.А., Сытника А.Г. на решение Солнечного районного суда Хабаровского края от 25 сентября 2013 года

Заслушав доклад судьи Мороз И.Г., объяснения Сытник Г.А., Сытника А.Г., судебная коллегия

УСТАНОВИЛА:

Сытник А.Г., Сытник Г.А. обратились в суд с иском к Мурашкиной И.Л., Мурашкину С.В. о расторжении договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ квартиры <адрес>; применении последствий недействительности сделки; возложении на Управление Росреестра обязанности внести запись в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним о расторжении указанного договора купли-продажи.

В обоснование заявленных требований указали, что вышеназванное жилое помещение приобрели в совместную собственность по договору купли-продажи. После вселения в квартиру выяснили, что расположенный под их квартирой магазин работает круглосуточно, покупатели шумят, мешают им спать, из магазина к ним в квартиру постоянно прибывают насекомые. В квартире сделана самовольная перепланировка, о которой их ответчики не предупредили. В соответствии со ст. 451 ГК РФ в связи с существенным изменением обстоятельств договор купли-продажи квартиры подлежит расторжению.

В ходе судебного разбирательства истцы требования уточнили и дополнили, просили суд расторгнуть договор купли-продажи указанной квартиры, аннулировать запись о государственной регистрации сделки купли-продажи данного жилого помещения; аннулировать запись о государственной регистрации права общей совместной собственности на квартиру за Сытник Г.А., Сытником А.Г.; аннулировать запись об ограничении (обременении) права Сытник Г.А., Сытника А.Г. на указанное жилое помещение; восстановить запись о регистрации права совместной собственности Мурашкина С.В., Мурашкиной И.Л. на спорную квартиру.

Определением суда от 25.09.2013 г. прекращено производство по делу в части требований о применении последствий недействительности сделки в связи с отказом от иска в указанной части.

Ответчики требования не признали. Указали, что до заключения договора купли-продажи истцы неоднократно осматривали квартиру, которая их устраивала.

Решением Солнечного районного суда Хабаровского края от 25.09.2013г. в удовлетворении заявленных требований отказано.

В апелляционной жалобе истцы просят решение суда отменить, как незаконное, принять по делу новое решение, которым требования удовлетворить. Указывают, что судом не принята во внимание самовольно произведенная ответчиками перепланировка квартиры, о которой им известно не было и которая влечет для них ответственность, предусмотренную гражданским и административным законодательством.

В возражениях на апелляционную жалобу ответчики просят решение суда оставить без изменения, как законное и обоснованное, постановленное в соответствии с нормами материального права. Указывают, что истцы осматривали квартиру перед покупкой, имели возможность исследовать технические документы, препятствий к получению иной информации о работе магазина, работе Дома культуры у них не имелось. Воля каждой сторон на момент сделки была направлена на создание тех правовых последствий, которые характерны для такого вида сделок.

В судебном заседании истцы Сытник Г.А., Сытник А.Г. апелляционную жалобу поддержали по изложенным в ней основаниям.

В соответствии с ч. 3 ст. 167 ГПК РФ судебной коллегией дело рассмотрено в отсутствие ответчиков, которые в судебное заседание не явились, о рассмотрении дела уведомлены надлежащим образом.

В соответствии со ст. 327-1 ГПК РФ суд апелляционной инстанции рассматривает дело в пределах доводов, содержащихся в апелляционной жалобе, возражений на апелляционную жалобу, суд апелляционной инстанции проверяет, не нарушены ли судом первой инстанции нормы процессуального права, являющиеся в соответствии с ч.4 ст.330 настоящего кодекса основаниями для отмены решения суда первой инстанции.

Проверив материалы дела, выслушав явившихся лиц, обсудив доводы апелляционной жалобы, возражений на апелляционную жалобу, судебная коллегия не находит оснований для отмены решения суда.

Судом установлено и подтверждается материалами дела, что ДД.ММ.ГГГГ между Мурашкиной И.Л., Мурашкиным С.В. и Сытником А.Г., Сытник Г.А. заключен договор купли-продажи жилого помещения квартиры <адрес>. Цена квартиры определена сторонами в сумме <данные изъяты>., расчет производится после подписания договора в срок до ДД.ММ.ГГГГ (п. 3).

Договор купли-продажи зарегистрирован ДД.ММ.ГГГГ, Сытнику А.Г., Сытник Г.А. выдано свидетельство о государственной регистрации права общей совместной собственности на указанную квартиру.

ДД.ММ.ГГГГ истцы направили ответчикам письмо с предложением расторгнуть договор купли-продажи квартиры от ДД.ММ.ГГГГ со ссылкой на обстоятельства, указанные в исковом заявлении, на что получен отказ.

Оценив представленные доказательства в их совокупности, суд пришел к обоснованному выводу об отсутствии оснований для расторжения договора купли-продажи, предусмотренных ст. 451 Гражданского кодекса РФ.

Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

Из материалов дела следует, что до заключения договора купли-продажи квартира была осмотрена истцами, им было известно о наличии магазина на первом этаже, на работу которого ни от истцов, ни от других жильцов дома жалобы в органы внутренних дел, в администрацию, в сектор потребительского рынка не поступали.

Наличие самовольно произведенной перепланировки не может служить основанием для расторжения договора купли-продажи, поскольку о ее наличии истцам должно было быть известно при осмотре квартиры и ознакомлении с технической документацией на квартиру, подписав договор купли-продажи, истцы выразили свое волеизъявление на приобретение квартиры в указанном состоянии, что подтверждается п. 9 договора, согласно которому техническое состояние квартиры удовлетворяет покупателя.

Отказ в удовлетворении требования о расторжении договора купли-продажи квартиры влечет за собой отказ в удовлетворении остальных производных от него требований.

Доводы апелляционной жалобы по существу повторяют доводы искового заявления, которым в решении суда дана надлежащая правовая оценка.

Решение суда является законным, обоснованным, основанным на нормах действующего законодательства, регулирующего спорные правоотношения.

Руководствуясь ст. 328 ГПК РФ, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Солнечного районного суда Хабаровского края от 25 сентября 2013 года по гражданскому делу по иску Сытник Г. А., Сытника А. Г. к Мурашкиной И. Л., Мурашкину С. В. о расторжении договора купли-продажи квартиры и аннулировании записей о государственной регистрации сделки купли-продажи, права общей совместной собственности Сытника А.Г., Сытник Г.А., записи ограничения права, восстановлении записи о регистрации права собственности Мурашкина С.В., Мурашкиной И.Л. на жилое помещение оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Председательствующий: И.Г. Мороз

Судьи: Е.П. Иском

О.В. Герасимова