



КонсультантПлюс

Решение Костромской районного суда
Костромской области от 11.01.2022 N
2-16/2022

Требование: О взыскании денежных средств
за выполненные работы, судебных расходов.

Решение: В удовлетворении требования
отказано.

Документ предоставлен **КонсультантПлюс**

www.consultant.ru

Дата сохранения: 19.02.2024

КОСТРОМСКОЙ РАЙОННЫЙ СУД КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ от 11 января 2022 г. N 2-16/2022

УИД N 44RS0028-01-2021-000653-98

Костромской районный суд Костромской области в составе:

председательствующего судьи О.В. Гурьяновой,

при секретаре судебного заседания Ю.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ФИО19 к ФИО20 ФИО21 о взыскании денежных средств на выполнение работ по устранению запаха и восстановительный ремонт в квартире, возложении обязанности привести в соответствие с санитарными нормами и правилами скважину в квартире, взыскании судебных расходов,

установил:

ФИО1 обратилась в суд с иском к Л. о расторжении договора купли-продажи квартиры, аннулировании записи в едином государственном реестре недвижимости, взыскании денежных средств, уплаченных по договору купли-продажи, убытков. Требования обосновала тем, что ДДММГГГГ между ней и ответчиком заключен договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: (адрес). Цена договора ***** руб. Расчет произведен истцом за счет собственных средств ***** руб., и за счет кредитных средств в размере ***** руб., предоставленных по кредитному договору от ДДММГГГГ АО "Россельхозбанк". Обязательным условием при выдаче ипотечного кредита было страхование имущества и жизни, расходы на которые составили ***** руб. ДДММГГГГ произведена государственная регистрация договора. В процессе эксплуатации квартиры стало очевидным, что ответчик ввел в заблуждение относительно потребительских свойств приобретенного жилья. Так в процессе проживания в квартире обнаружился резкий сероводородный запах. На момент приобретения жилья запаха не наблюдалось. За выявлением причинных запаха и его устранением она обратилась с заявлением в ООО УК "Гарант". ООО УК "Гарант" провели обследование жилого помещения. Согласно акту, который она получила ДДММГГГГ, установлено, что запах присутствует только в жилом помещении. "Имеется негерметичное соединение участка гофрированного отвода, соединяющего два участка прямой трубы - на переходе из кухни в санузел. При использовании санитарно-технического оборудования в (адрес) наблюдается затруднения водоотведения от приборов - плохо уходит, стоит вода. Запах только в границах жилого помещения. Подача воды осуществляется из артезианской скважины, оборудование к осмотру не предъявлялось, документация отсутствует. Произведено переоборудование жилого помещения, документация разрешительного характера отсутствует. Предоставить в УК технический паспорт на жилое помещение, документы, подтверждающие согласование произведенного переустройства". Исходя из рекомендаций УК "Гарант" инженерные сети требуется привести в надлежащее состояние. Таким образом,

установлено, что ответчиком самовольно вырыта артезианская скважина. О том, что на установленную скважину отсутствует разрешающая документация, при покупке квартиры ответчик не предупредил. Таким образом, ответчик не предоставил ей полную информацию о продаваемой квартире, чем существенно нарушил ее права. Она неоднократно пыталась обратиться к ответчику с предложением о расторжении договора купли-продажи, однако ответчик по телефону в грубой форме отказал. По основаниям [ст. ст. 556, 557](#), 475 п. 2, 476 п. 1, [453 п. 5](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) просит суд расторгнуть договор купли-продажи от ДДММГГГГ, заключенный между ФИО2 и ФИО1; прекратить реестровую запись в едином государственном реестре недвижимости; взыскать с ФИО2 в пользу ФИО1 уплаченные по договору купли-продажи от ДДММГГГГ денежные средства в размере 1 150 000 руб.; убытки, понесенные на регистрацию договора купли-продажи в размере 2 000 руб., на страховую плату в размере 26 100 руб., расходы на оказание юридических услуг в размере ***** руб., на оплату государственной пошлины в размере ***** руб.

В ходе рассмотрения дела истец уточнила требования. Указала, что предыдущим собственником квартиры самовольно вырыта артезианская скважина. О том, что на скважину отсутствует разрешающая документация, ответчик при продаже квартиры ее не предупредил. Узаконивание скважины или ее устранение требует значительных финансовых вложений. Покупая квартиру, она не планировала делать в нее дополнительные вложения. О том, что скважина не узаконена, а также имеется неисправность инженерных сетей, резкий запах сероводорода в квартире, отсутствует вентиляция и документация разрешительного характера, ей не было сообщено на момент заключения договора купли-продажи и также в самом договоре данная информация отсутствует. Ответчик скрыл имеющиеся недостатки. С учетом заключения проведенной по поручению суда экспертизы, со ссылками на [ст. ст. 475, 476, 556, 557](#) ГК РФ просит суд взыскать с ответчика денежные средства, необходимые для выполнения работ в квартире, расположенной по адресу: (адрес) по устранению неприятного запаха, проникающего в квартиру из выгребов в размере ***** руб., а также стоимость восстановительного ремонта после устранения причины возникновения запаха в размере ***** руб., обязать ответчика привести в соответствие с [СанПиН 2.1.4.1175-02](#) "Гигиенические требования к качеству воды нецентрализованного водоснабжения. Санитарная охрана источников" [СанПиН 2.1.3684-21](#) "санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемиологических (профилактических) мероприятий" скважину, установленную в квартире. Взыскать с ответчика в пользу истца судебные расходы на оплату государственной пошлины, на оказание юридических услуг, по оплате судебной экспертизы.

В судебном заседании истец ФИО1, извещенная надлежащим образом, не присутствует, просила рассматривать дело без ее участия. В ходе рассмотрения дела в судебном заседании ДДММГГГГ истец пояснила, что объявление о продаже квартиры она нашла на сайте "Авито", квартиру она осматривала два раза, при этом никакого запаха не было. Осматривала подвал. При продаже квартиры продавцы говорили, что нет центральной канализации, а есть выгребная яма, но ее она смотреть не стала. При оформлении сделки, ей, истцу, передали документы на фильтр, на газ, на счетчики, на скважину не передали. О том, что нет разрешения на скважину, она узнала позднее. После сделки пустила в квартиру квартирантов, но из-за запаха они съехали.

Представитель истца ФИО9 в судебном заседании измененные исковые требования поддержала в полном объеме. Пояснила, что п. 10 договора купли-продажи предусмотрено, что продавец гарантирует, что на дату подписания договора квартира передается в пригодном для проживания состоянии. Ни в одном пункте договора не имеется информации, что квартира имеет недостатки. Поэтому данные недостатки являются скрытыми, о которых истец не знала и не могла знать. Истец не отрицает, что на момент передачи квартиры запаха не было. Эксперт пояснила, что запаха могло не быть, если проветрить квартиру. Ответчик, зная о запахе, скрыл имеющиеся в квартире недостатки, что подтверждается данными в ходе рассмотрения дела пояснениями истца и ответчика. Так, истец указывала, что при осмотре квартиры, несмотря на мороз, были открыты окна. Судебная экспертиза установила наличие недостатков в квартире. У истца нет специального образования для того, чтобы она могла определить наличие или отсутствие недостатков в квартире. Только потом стало понятно, что в квартире невозможно проживать из-за запаха. Из экспертного заключения следует наличие причинно-следственной связи между появлением запаха в квартире и состоянием квартиры. В квартире отсутствует герметизация бочки и пола, которая не пропускала бы запах в квартиру. Запах аммиака превышает норму для жилых помещений.

Ответчик ФИО2 в судебном заседании, будучи надлежащим образом извещенный, не присутствует, просил рассматривать дело без его участия.

Его представитель ФИО8 в судебном заседании исковые требования не признал. Пояснил, что перед сделкой истец дважды осматривала квартиру, запах канализации отсутствовал. Если бы запах был, в том числе шел бы от обоев, на что ссылается истец, то проветривание квартиры его бы не устранило. Также отсутствовал запах и через полмесяца при освобождении квартиры тещей ответчика. Не было запаха, когда ответчик приводила нанимателей, иначе бы наниматели не заселились бы в квартиру. Из пояснений третьих лиц, свидетелей, сотрудника управляющей компании сильного запаха канализации не было никогда. Небольшой запах в квартире обусловлен техническим состоянием дома, наличием выгребной ямы. Запах появился примерно через полмесяца, как заселились жильцы. Запах канализации мог быть устранен в результате подключения к системе канализации, участием в финансировании работ по обустройству системы вентиляции, от чего истец отказалась. Истец при покупке квартиры могла, проявляя внимательность и осмотрительность, обратиться за помощью в управляющую компанию или к эксперту. Дом изначально был с печным отоплением. Система вентиляции в нем не была предусмотрена. Поэтому возлагать на ответчика обязанность производить работы, которые никогда не были предусмотрены в этом доме, незаконно. То же самое касается и канализации. Об отсутствии водопровода истец была предупреждена, воду можно использовать из скважины. Также истец вправе подключиться к центральной системе водоснабжения, как это сделали другие жильцы дома. Требовать от ответчика бурения скважины на расстоянии не менее 50 м от выгребной ямы невозможно, так как ответчик не вправе производить какие-либо работы за пределами дома. Полагает, что квартира была продана в пригодном для проживания состоянии.

Третье лицо ФИО10 в судебном заседании полагала, что исковые требования не подлежат удовлетворению. Пояснила, что она лично общалась с ФИО1 при продаже квартиры, несколько раз ей говорилось про канализацию, водоснабжение и вентиляцию, открывали подвал, все показывали. При этом истец после этого несколько раз перезванивала и переспрашивала. Полагает, что истец невнимательно отнеслась к этой информации. В ходе рассмотрения дела истец признавалась, что ей это говорили, потом меняла позицию, указывая, что не говорили. На момент продажи запаха в квартире не было, о чем также говорила истец. Когда в квартире жила

ее, ФИО10, мама, а также когда заселялись жильцы, также не было запаха.

Третье лицо ООО "УК "Гарант" в судебное заседание представителя не направили, просили рассматривать дело без их участия. Их представитель ФИО4 в ходе рассмотрения дела пояснила, что выгребная яма действует только в отношении (адрес) данного дома, все остальные квартиры подключены к системе централизованного водоснабжения и водоотведения. Подключились еще до того, как этот дом перешел к ним в управление. В сентябре 2014 года жители самостоятельно разработали проект по подведению дома к централизованного водоснабжению и водоотведению, реализовали его, исключая 2 квартиры. Они откачивают 2 раза в месяц по графику выгребную яму, иногда возникают иные ситуации, все зависит от интенсивности использования воды. Предупреждают, что, если что-то вдруг происходит, необходимо сообщать, они присылают ассенизаторскую машину, и откачивают воду из ямы. По акту, она выходила лично на осмотр, присутствовала в квартире. Запах был в пределах квартиры, находясь у выгребной ямы, в подъезде, подходя к дому, запаха не почувствовала, запах канализации застоявшийся, несвежий. Приезжала ассенизаторская машина до ее прихода, так просто совпало по графику, работоспособность стояка проверили, он был в рабочем состоянии, засоров не было. Яма была очищена, в рабочем состоянии. Собственник квартиры пожаловалась, что вода уходит из унитаза и ванны плохо, но проверить соединение ванны и унитаза со стояком не удалось, может, там какая-то неисправность. Предупредили, что, чтобы проверить все, надо снимать унитаз, то есть надо получить доступ и устранять проблемы. Но больше их не вызывали. Собственница заявила при осмотре о работе насоса и скважины. Попросили показать скважину, но в этом ей было отказано, записали только то, что видели по канализационным сетям. Сказали, что нужно проветривать помещение. Дом старый, раньше дома строились без учета использования газового оборудования. А использование газа предусматривает постоянный приток воздуха. В квартире установлены окна ПВХ, они все были закрыты, дверь хорошая входная, тоже закрыта, притока свежего воздуха не было. Они с таким сталкиваются, а именно, когда очень долго квартира находится в нежилом состоянии, когда не используются водопроводные и отводные сети, появляется запах. Водоотведения сеть - не напорная, она не заполнена водой, пользуясь канализацией, отводные воды остаются на стенках, когда не идет постоянный смыв, смачивание стенок, это все может начать пахнуть. В унитазе стоит такой водный запор, который не позволяет постороннему запаху пахнуть, если долго не пользоваться, он высыхает, приобретает неприятный запах, если не обновлять это. То же самое с ванной, есть отстойники, которые при отсутствии использования могут давать такой запах, потому что долго не пользовались системой водоотведения. В 2018 году собранием собственников было принято решение о заключении прямых договоров ресурсоснабжения в отсутствие управляющей организации. Они уже не являются исполнителем коммунальной услуги водоснабжения, эти полномочия перешли к МУП г. Кострома "Костромагорводоканал".

Третье лицо МУП г. Кострома "Костромагорводоканал", Управление Росреестра по Костромской области, извещенные надлежащим образом, просили рассматривать дело без их участия.

Выслушав участников процесса, опросив эксперта, свидетелей, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В силу п. 2 ст. 218 ГК РФ право собственности на имущество, которое имеет собственник, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или

иной сделки об отчуждении этого имущества.

В соответствии с п. 1 ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Согласно п. 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).

В соответствии со ст. 557 ГК РФ в случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, применяются правила ст. 475 указанного Кодекса, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору.

Согласно п. п. 1, 2 ст. 469 ГК РФ продавец обязан передать покупателю товар, качество которого соответствует договору купли-продажи. При отсутствии в договоре купли-продажи условий о качестве товара продавец обязан передать покупателю товар, пригодный для целей, для которых товар такого рода обычно используется. Если продавец при заключении договора был поставлен покупателем в известность о конкретных целях приобретения товара, продавец обязан передать покупателю товар, пригодный для использования в соответствии с этими целями.

В силу п. 2 ст. 474 ГК РФ, если порядок проверки качества товара не установлен в соответствии с п. 1 указанной статьи, то проверка качества товара производится в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно применяемыми условиями проверки товара, подлежащего передаче по договору купли-продажи.

В соответствии с абз. 4 п. 1 ст. 475 ГК РФ, если недостатки товара не были оговорены продавцом, покупатель, которому передан товар ненадлежащего качества, вправе по своему выбору потребовать от продавца, в том числе, возмещения своих расходов на устранение недостатков товара.

Согласно п. 1 ст. 476 ГК РФ продавец отвечает за недостатки товара, если покупатель докажет, что недостатки товара возникли до его передачи покупателю или по причинам, возникшим до этого момента.

Судом установлено и следует из материалов дела, что ДДММГГГГ между ФИО2 (продавец) и ФИО1 (покупатель) заключен договору купли-продажи объекта недвижимости N, по условиям которого продавец продает покупателю в собственность двухкомнатную квартиру, кадастровый N, площадью ***** кв. м, расположенную по адресу: (адрес) (адрес). Стоимость квартиры оценена сторонами ***** руб. (определена независимым оценщиком) (п. 4). Квартира приобретается покупателем по цене ***** руб., при этом за счет собственных средств - ***** руб. и за счет кредитных средств - ***** руб. (п. п. 5, 6). Продавец гарантирует, что квартира продается в

пригодном для проживания состоянии, укомплектована исправным санитарно-техническим оборудованием, электротехническим и иным оборудованием (п. 10). Покупатель подтверждает, что до подписания договора квартира ими осмотрена, при этом претензий по состоянию квартиры покупатель не имеет (п. 14) (том I л.д. 9-10).

Квартира передана от продавца покупателю по акту приема-передачи от ДДММГГГГ (том I л.д. 11).

Сведения о праве собственности ФИО1 на квартиру зарегистрированы в ЕГРН ДДММГГГГ (том I л.д. 16-17).

ДДММГГГГ ФИО1 обратилась к ФИО2 с претензией о расторжении договора купли-продажи квартиры (том I л.д. 120-121).

Согласно сведениям, предоставленным суду ООО "УК "Гарант" за период с ДДММГГГГ по ДДММГГГГ в управляющую компанию не поступало обращений от собственника или пользователей жилого помещения N о неисправностях и наличии посторонних запахов в жилом помещении.

ДДММГГГГ поступило обращение ФИО1 о наличии сильного запаха (том I л.д. 21). ФИО1 обратилась в ООО УК "Гарант" с просьбой выявить причину запаха, указывая, что при покупке квартиры запаха не было, при проживании в ней квартиросъемщиков появился запах (том I л.д. 19). По итогам осмотра квартиры сотрудниками управляющей компании составлен акт от ДДММГГГГ, из которого следует, что при использовании сантехнического оборудования затруднено водоотведение. Водоотведение децентрализованное, яма для приема сточных вод. Вывоз производится регулярно. Запах в подъезде и непосредственной близости от ямы отсутствует. Запах только в границах жилого помещения. Подключение к сетям центрального водопровода и к общедомовым сетям ХВС отсутствует. Подача воды осуществляется из артезианской скважины (по словам собственника), оборудование к осмотру не предъявлялось, документация отсутствует. Вентиляционный канал отсутствует. Произведено переоборудование жилого помещения, документация разрешительного характера отсутствует. Собственнику рекомендовано произвести прочистку системы водоотведения (отводящие трубопроводы от унитаза и ванны) (том I л.д. 20-21).

ФИО1 обратилась с претензией в адрес ответчика ФИО2 о расторжении договора купли-продажи квартиры и возврате уплаченных денежных средств по договору. Ответа на претензию не последовало.

По ходатайству стороны истца по делу была назначена строительная экспертиза, производство которой поручено ООО "Костромское областное общество защиты прав строителей" с привлечением специалиста ФБУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в Костромской области". Согласно заключению N от ДДММГГГГ исследования образцов (проб) проведены по определению суда для установления концентраций загрязняющих веществ аммиак, дигидросульфид (сероводород) в атмосферном воздухе, воздухе закрытых помещений. В соответствии с требованиями ГОСТ Р ИСО 16000-1-2007 "Воздух замкнутых помещений. Отбор проб. Общие положения" часть 1, из-за постоянного обмена между внутренним и наружным воздухом, обусловленным процессами воздухообмена, проводятся одновременно измерения воздуха внутри помещений и атмосферного воздуха. По результатам лабораторных исследований

образцов (проб) атмосферного воздуха на территории, прилегающей к дому N в д. (адрес), содержание загрязняющих веществ (аммиак, дигидросульфид) в атмосферном воздухе соответствует [СанПиН 1.2.3685-21](#) "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания", [СанПиН 2.1.3684-21](#) "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий" (протокол лабораторных исследований аккредитованного испытательного лабораторного центра ФБУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в Костромской области" N-A от ДДММГГГГ). По результатам лабораторных исследований образцов (проб) воздуха закрытых помещений жилой дом по адресу: (адрес) содержание загрязняющих веществ (дигидросульфид) в воздухе закрытых помещений (жилая комната) соответствует [СанПиН 1.2.3685-21](#) "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания", [СанПиН 2.1.3684-21](#) "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий" Содержание загрязняющих веществ (аммиак) не соответствует СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания", [СанПиН 2.1.3684-21](#) "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарнопротивоэпидемических (профилактических) мероприятий". По результатам лабораторных исследований содержание аммиака в воздухе в жилой комнате 0,19 мг/м³ при гигиеническом нормативе 0,1 мг/м³ (протокол лабораторных исследований аккредитованного испытательного лабораторного центра ФБУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в Костромской области" N-П от ДДММГГГГ). Поставленные на разрешение эксперта вопросы N 2, N 3, N 4, N 5 находятся вне рамок компетенции ФБУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в Костромской области".

Таким образом, исходя из проведенных исследований установлено, что содержание загрязняющих веществ (дигидросульфид) в воздухе закрытых помещений (жилая комната) (адрес) соответствует [СанПиН 1.2.3685-21](#) "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания", [СанПиН 2.1.3684-21](#) "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий". Содержание загрязняющих веществ (аммиак) в воздухе закрытых помещений (жилая комната) (адрес) не соответствует [СанПиН 1.2.3685-21](#) "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания", [СанПиН 2.1.3684-21](#) "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению

санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий".

По заключению эксперта ООО "Костромское областное общество защиты прав строителей" N от ДДММГГГГ ФИО5 причинами возникновения неприятного стойкого запаха бытовой канализации в (адрес), расположенной по адресу: (адрес) являются: отсутствие воздухопроницаемой изоляции перекрытий между выгребом и I-м этажом жилого дома в части помещений санузла и кухни (адрес); отсутствие вентиляции (вентиляционного стояка) выгребов; отсутствие вентиляции (вытяжных вентиляционных каналов) помещений кухни и санузла (адрес). Для устранения причин возникновения запаха необходимо выполнить следующие работы: обеспечить герметизацию (воздухонепроницаемость) перекрытий в помещениях кухни и санузла (адрес), которые расположены над выгребом и в непосредственной близости к нему, путем устройства оклеечной изоляции рулонными материалами на резиново-битумной мастике со всеми сопутствующими работами (смотреть Локальную смету N 1, Раздел 1); смонтировать вентиляционный стояк из выгребов, с выводом его выше уровня карнизного свеса (смотреть Локальную смету N 1, Раздел 2); кроме этого, управляющей компании регулярно проверять работу фановой вентиляции канализационного стояка; смонтировать вытяжные вентиляционные каналы из помещений кухни и санузла (адрес) (смотреть Локальную смету N 1, Раздел 3). Стоимость работ по устранению неприятного запаха, проникающего в квартиру из выгребов, согласно Локальной смете N 1 (см. Приложение 2) составляет ***** рублей. После устранения причины возникновения запаха в обследуемой квартире требуется восстановительный ремонт, который заключается в смене обоев в помещениях квартиры, впитавших в себя запах бытовой канализации. Стоимость восстановительного ремонта, согласно Локальной смете N 2 (см. Приложение 3) составляет 49 879, 00 рублей. Выполненная в (адрес) индивидуальная водозаборная скважина - мелкий трубчатый колодец (абиссинский колодец или по другому абиссинская скважина) - по конструктивному исполнению соответствует требованиям СанПиН 2.1.4.1175-02 "Гигиенические требования к качеству воды нецентрализованного водоснабжения. Санитарная охрана источников" (п. 3.4.1; п. 3.4.2; п. 3.4.5). Данный нормативный документ действовал с ДДММГГГГ по ДДММГГГГ. Не соответствует требованиям размещения водозаборной скважины по отношению к выгребной яме: СанПиН 2.1.4.1175-02 "Гигиенические требования к качеству воды нецентрализованного водоснабжения. Санитарная охрана источников" (п. 2.5); СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемиологических (профилактических) мероприятий" (п. 85). Согласно Статье 19 Закона Российской Федерации от ДДММГГГГ N "О недрах" (в редакциях от ДДММГГГГ и от ДДММГГГГ), исходя из конструкции обследованной скважины, которая соответствует следующим требованиям: эксплуатация на первый водоносный слой (горизонт); объем извлечения составляет не более 100 куб. м в сутки из водоносных грунтов, не являющихся источниками центрального водоснабжения; глубину скважины определить не представляется возможным, но поскольку она расположена в пределах квартиры, где нет возможности использовать буровое оборудование, соответственно выполнялась примитивным (кустарным) способом - способом забивания. При таком способе погружения трубы глубина скважины может составлять до 5м, получение лицензии на ее устройство и эксплуатацию не требуется.

В судебном заседании эксперт ФИО5 заключение поддержала.

Согласно [ч. 3 ст. 86](#) ГПК РФ заключение эксперта для суда необязательно и оценивается судом по правилам, установленным в [ст. 67](#) ГПК РФ.

В соответствии с [ч.ч. 3, 4 ст. 67](#) ГПК РФ, суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Суд оценивает экспертное заключение с точки зрения соблюдения процессуального порядка назначения экспертизы, соблюдения процессуальных прав лиц, участвующих в деле, соответствия заключения поставленным вопросам, его полноты, обоснованности и достоверности в сопоставлении с другими доказательствами по делу.

Изучив полученные выводы экспертизы, суд признает их ясными, полными и обоснованными, постановленными на всесторонне проведенном исследовании, выводы согласуются и не противоречат исследовательской части заключения, эксперт, проводивший исследование, был предупрежден об уголовной ответственности по [ст. 307](#) УК РФ в установленном законом порядке, в связи с чем, у суда не имеется оснований не доверять заключению экспертизы.

Указанные обстоятельства подтвердила в судебном заседании свидетель ФИО6, которая пояснила, что в конце января, начале февраля, тетя ФИО1 попросила съездить с ней на квартиру мужа свидетеля, он сантехник, они поехали вместе, зашли в квартиру, запах стоял ужасный. Муж осмотрел санузел, кухню, но он не понял, в чем причина запаха. Истец позвала старшую по дому из соседнего подъезда, состоялась беседа, тетя ФИО1 ее спрашивала про запах, она сказала, что знает этот запах, "мы в этом запахе живем". При этом пластиковое окно было открыто.

Обращаясь с настоящим иском ФИО1, в том числе указала, что выявленные дефекты квартиры не позволяют ей, как собственнику, пользоваться спорной квартирой и проживать в ней.

В силу [ч. 1 ст. 56](#) ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений.

Разрешая требования ФИО1 по существу, суд приходит к выводу об отсутствии правовых оснований для их удовлетворения.

По условиям договора купли-продажи квартира приобреталась для пользования в качестве жилого помещения.

Согласно п. 10 договора, между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также всем тем условиям, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Кроме того, из условий договора не следует, что до подписания договора либо после его подписания продавец обязан произвести ремонтные и отделочные работы в квартире, также не указана обязанность продавцом по устранению дефектов, обнаруженных покупателем при осмотре квартиры либо при проведении ремонта.

Из п. п. 10, 14 договора купли-продажи следует, что квартира до подписания договора сторонами осмотрена и фактически передана покупателю в качественном состоянии, передается в пригодном для проживания состоянии, укомплектованная исправным санитарно - техническим, электротехническим и иным оборудованием, не обременена задолженностью по оплате квартиры и коммунальным платежам.

Договор купли-продажи квартиры от ДДММГГГГ и передаточный акт к нему, подписаны сторонами без замечаний.

Установленные по делу обстоятельства не свидетельствуют о наличии оснований для возложения на ответчика обязанности по оплате истцу стоимости устранения заявленных недостатков, поскольку истец, до заключения договора купли-продажи была поставлена в известность о состоянии квартиры, неоднократно ее осматривала, и могла с достаточной долей осмотрительности принять решение о приобретении квартиры на условиях, согласованных сторонами и цены, учитывая как состояние квартиры, так и дома, в котором она расположена, с учетом его технических характеристик.

Перечисленные обстоятельства указывают на то, что стороны согласовали стоимость объекта недвижимости с учетом состояния жилого дома, квартиры на момент заключения сделки купли-продажи.

На момент заключения договора купли-продажи, сторонами были согласованы все существенные условия, ФИО1 была удовлетворена качеством передаваемого ей объекта недвижимости и согласилась приобрести его в том состоянии, в котором квартира находилась в момент подписания договора. Состояние спорного имущества удовлетворяло ее требованиям, претензий по состоянию объекта недвижимости не имела.

ФИО1 при заключении договора купли-продажи квартиры имела возможность выявить установленные в ходе судебного экспертного исследования скрытые недостатки что, собственно, она не отрицала и в ходе рассмотрения дела.

Договор купли-продажи исполнен, право собственности за истцом зарегистрировано в Росреестре по Костромской области, приобретая спорное имущество, истец имела возможность тщательно осмотреть квартиру, при необходимости пригласить специалиста для проведения такого осмотра, и, проявляя должную степень осмотрительности, могла выявить недостатки квартиры, установленные выше приведенным экспертным заключением.

Таким образом, с учетом установленных по делу фактических обстоятельств и приведенных норм закона оснований для удовлетворения иска ФИО1 не имеется.

Руководствуясь [ст. ст. 194, 198](#) ГПК РФ суд

решил:

В иске ФИО1 к ФИО2 о взыскании денежных средств на выполнение работ по устранению запаха и восстановительный ремонт в квартире, возложении обязанности привести в соответствие с санитарными нормами и правилами скважину в квартире, взыскании судебных расходов отказать.

Решение может быть обжаловано в Костромской областной суд через Костромской районный суд Костромской области в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья
О.В.ГУРЬЯНОВА

Решение суда в окончательной форме

изготовлено 18 января 2022 г.
