

Р Е Ш Е Н И Е

Именем Российской Федерации
(мотивированное)

11 декабря 2019 года

г. Красный Сулин

Ростовской области

Красносулинский районный суд Ростовской области в составе:

председательствующего судьи Мищенко Е.В.,

при секретаре Аликиной А.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению О-ой Анны Викторовны к С- Галине Ивановне о соразмерном уменьшении цены объекта недвижимости, возврате излишне уплаченной за него денежной суммы и взыскании судебных расходов, третье лицо: ПАО КБ «Центр-инвест»

у с т а н о в и л :

Истец обратился в Красносулинский районный суд Ростовской области с настоящим иском к С- Г.И. по тем основаниям, что 03 июня 2019 года между истцом и ответчиком был заключен договор купли-продажи недвижимости, приобретаемой с использованием кредитных средств банка № Предметом договора являлись: жилой дом, общей площадью 81,6 кв.м, кадастровый № и земельный участок, общей площадью 401 кв. м, кадастровый №, расположенные по адресу: <адрес> Указанное имущество было передано при подписании договора, что подтверждается п. 3.1.5. В процессе эксплуатации объекта истцом было обнаружено, что в качестве лаг пола во всех жилых комнатах дома использованы железнодорожные шпалы, являющиеся источником сильного неприятного запаха, препятствующего использованию приобретенного жилого дома для проживания, что подтверждается актом техника-инвентаризатора <данные изъяты> БТИ от 30 августа 2019 года. При осмотре такие недостатки не могли быть обнаружены, так как находились внутри пола, вскрытого для установления причин неприятного запаха, и являются скрытым дефектом. Шпалы железнодорожные деревянные являются отходами 3 класса опасности. В состав пропитки шпал входит креозот, сланцевое масло, каменноугольное масло, антисептические материалы, которые выделяют в окружающую среду ряд токсичных веществ, таких как ацетон, бутанол, фенолы, фенатрены и др., которые могут приводить к различным заболеваниям. Следовательно, деревянные железнодорожные шпалы не являются строительным материалом, который может использоваться в строительстве жилых помещений. Для устранения указанного недостатка, необходимо произвести работы на общую сумму 230357,78 рублей, что подтверждается дефектной ведомостью и локальным сметным расчетом от 26 июля 2019 года. Истец направил ответчику 06 августа 2019 года письменное требование (претензию) с требованием о соразмерном уменьшении цены товара и о возврате излишне уплаченной за объект недвижимости денежной суммы в размере 230357,78 рублей. От получения претензии ответчик уклоняется, претензия была возвращена в связи с истечением срока хранения. Просит суд в связи с недостатками переданного по Договору купли-продажи недвижимости, приобретаемой с использованием кредитных средств банка №з от 03 июня 2019 года жилого дома, общей площадью 81,6 кв. м, расположенного по адресу: <адрес> соразмерно уменьшить покупную цену жилого дома

на 230357,78 рублей. Взыскать с ответчика в пользу истца излишне уплаченные по Договору купли-продажи недвижимости, приобретаемой с использованием кредитных средств банка №з от 03 июня 2019 года денежные средства в сумме 230357,78 рублей. Взыскать с ответчика в пользу истца судебные расходы по оплате государственной пошлины в размере 5804 рублей, расходы на оформление доверенности представителя в размере 1400 рублей, оплату услуг представителя в размере 15000 рублей, а всего 22204 рублей.

Протокольным определением суда от 25 ноября 2019 года к участию в деле в качестве третьего лица привлечено ПАО КБ «Центр-инвест».

Истец О-ая А.В. в судебное заседание не явилась, о слушании дела была извещена надлежащим образом, её интересы представляет по доверенности Босенко Р.В., в связи с чем дело рассмотрено в порядке ч.3 ст. 167 ГПК РФ в отсутствие истца.

В судебном заседании представитель истца по доверенности Босенко Р.В. заявленные исковые требования поддержал по основаниям, указанным в иске, пояснив, что имеется классификатор строительных ресурсов, в соответствии с Приказом Росприроднадзора шпалы и полушпалы применяются лишь при строительстве железных дорог, следовательно, данный дом был построен с нарушением и истцу пришлось приводить его в соответствие. При заключении договора купли-продажи, истцу были предоставлены правоустанавливающие документы на жилой дом, производился индивидуальный осмотр, но это было летнее время, помещение проветривалось и запах истец не почувствовала. Слабый запах присутствовал, но решили, что это с улицы. Ответчику задавался вопрос – «не использовались ли шпалы при строительстве жилого дома?», на что был ответ, что все кирпичное и шпалы не использовались. Истец знала, что ответчик этот дом не строила, а приобрела, но она производила ремонт, замену отопительной системы, которая проходила под полами, то есть, не срывая полы ремонт не произвели бы, следовательно она была осведомлена, что там были шпалы. Истцу также предоставлялся техпаспорт, в нем сведений о материалах дома нет, просто указано, что полы ламинат. Сумма 230000 рублей предоставлена сметчиком на основании дефектной ведомости, так как требуется проведение следующих работ: работа по демонтажу пола, снятие пола, выемка грунта под полом, вывоз строительных материалов, строительные работы. В настоящее время все сделано, новые лаги уложены, новый пол. На новый пол использованы новые материалы, новый ламинат, так как не предусматривает повторного использования. Просил удовлетворить заявленные требования в полном объеме.

Ответчик С- Г.И. и её представители в судебное заседание не явились, о слушании дела были извещены надлежащим образом, ходатайство представителя ответчика адвоката Невского И.А. об отложении судебного заседания протокольным определением оставлено без удовлетворения, в связи с чем дело рассмотрено в порядке ч.4 ст. 167 ГПК РФ в отсутствие ответной стороны.

В поданных в суд возражениях, представитель ответчика по доверенности адвокат Невский И.А. возражал против заявленных исковых требований, и просил отказать в их удовлетворении.

Третье лицо представитель ПАО КБ «Центр-инвест» в судебное заседание не явился, о слушании дела были извещены надлежащим образом, в связи с чем дело рассмотрено в порядке ч.3 ст. 167 ГПК РФ в отсутствие их представителя.

Выслушав представителя истца, исследовав письменные доказательства и дав оценку всем доказательствам, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии со статьей 549 Гражданского кодекса 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 статье 557 Гражданского кодекса РФ в случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, применяются правила статьи 475 настоящего Кодекса, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору.

В силу пункта 1 статьи 475 Гражданского кодекса РФ, 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 своих расходов на устранение недостатков товара.

Под соразмерным уменьшением покупной цены понимается установление цены в соответствующей пропорции к общей цене товара с учетом реальной возможности использования обесцененного товара по назначению. Данное положение применяется в случае, когда товар может использоваться по прямому назначению без устранения недостатков, но при определении его цены не было учтено снижение качества (абзац 2 пункта 1 статьи 475 Гражданского кодекса РФ).

Соразмерное уменьшение цены означает, что уплаченная за товар цена предполагалась как за товар надлежащего качества, но выявленное состояние товара, указывает, что он тому качественному состоянию, которое предполагалось сторонами при заключении сделки, не соответствует.

Продавец отвечает за недостатки товара, если покупатель докажет, что недостатки товара возникли до его передачи покупателю или по причинам, возникшим до этого момента (пункт 1 статьи 476 Гражданского кодекса РФ).

Согласно пункту 1 статьи 477 Гражданского кодекса РФ, если иное не установлено законом или договором купли-продажи, покупатель вправе предъявить требования, связанные с недостатками товара, при условии, что они обнаружены в сроки, установленные настоящей статьей.

В силу части 2 статьи 477 Гражданского кодекса РФ, если на товар не установлен гарантийный срок или срок годности, требования, связанные с недостатками товара, могут быть предъявлены покупателем при условии, что недостатки проданного товара были обнаружены в разумный срок, но в пределах двух лет со дня передачи товара покупателю либо в пределах более длительного срока, когда такой срок установлен законом или договором купли-продажи. Срок для выявления недостатков товара, подлежащего перевозке или отправке по почте, исчисляется со дня доставки товара в место его назначения.

В судебном заседании установлено, и подтверждается материалами дела, что 03 июня 2019 года между О-ой А.В. и С- Г.И. заключен договор купли-продажи недвижимости, приобретаемой с использованием кредитных средств банка №, согласно которому Ольшенко А.В. за счет собственных средств в размере 400000 рублей и кредитных средств в размере 1600000 рублей, предоставленных ей ПАО КБ «Центр-инвест» по кредитному договору № от 03 июня 2019 года приобрела у С- Г.И. земельный участок, площадью 401

кв. м, кадастровый №, и жилой дом, общей площадью 81,6 кв.м, кадастровый №, расположенные по адресу: <адрес> (л.д. 7-10).

Переход права собственности на жилой дом и земельный участок к О-ой А.В. в установленном порядке зарегистрирован, что подтверждается выпиской из ЕГРН от 04 июня 2019 года (л.д.11-14).

В обоснование заявленных требований истец ссылается на выявление в ходе эксплуатации жилого дома существенных недостатков, таких как неприятный запах, источником которого явились железнодорожные шпалы, используемые в качестве лаг пола.

Стоимость работ по демонтажу пола, замене лаг, устройству основания и покрытий пола, иных необходимых работ в соответствии с дефектной ведомостью и локальным сметным расчетом составляет 230257 рублей (л.д. 20,21-28).

Суд, руководствуясь положениями ст. ст. 469, 475, 476, 477, 549, 552, 557 Гражданского кодекса РФ, исходит из того, что истцом не доказано наличие обстоятельств, дающих основание для уменьшения покупной цены товара в соответствии с данной нормой.

Согласно ст. 474 Гражданского кодекса РФ проверка качества товара производится в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно применяемыми условиями проверки товара, подлежащего передаче по договору купли-продажи.

В силу ст. 56 Гражданского процессуального кодекса РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Из п. 3.1.5 договора купли-продажи недвижимости от 03 июня 2019 года следует, что продавец передал недвижимость в состоянии пригодном для проживания. Стороны согласились признать данный договор имеющим силу передаточного акта.

Покупатель дом осмотрела до подписания договора, при этом на наличие каких-либо замечаний или недостатков относительно его технического состояния не указано. Ответчик передал истцу, а истец принял недвижимое имущество, его качество и техническое состояние покупателя удовлетворило.

Как подтвердил в судебном заседании представитель истца по доверенности Босенко Р.В. при осмотре дома, запах истец не почувствовала. Слабый запах присутствовал, но решили, что это с улицы. Продавец утверждала, что при строительстве дома шпалы не использовались. О том, что продавец дом не строила, истцу было известно.

Из договора купли-продажи следует, что жилой дом принадлежит продавцу на праве собственности на основании договора купли-продажи от 12 августа 2005 года, свидетельства о праве на наследство по закону от 23 октября 2018 года, следовательно, жилой дом был построен до приобретения на него права собственности С- Г.И., о чем истцу было достоверно известно.

Следовательно, информацией о конструктивных элементах пола, а именно из каких материалов изготовлены лаги пола, продавец могла не располагать при продаже дома истцу.

Вместе с тем, при заключении договора купли-продажи истец имела возможность осмотреть приобретаемое ею недвижимое имущество, ознакомиться с техническим паспортом на дом, при наличии неприятного запаха, пригласить специалистов.

Из технического паспорта, выданного <данные изъяты> УМП "БТИ" 06 июня 2005 года следует, что жилой дом по <адрес> в г. <адрес> имеет деревянные полы, покр. ДВП.

Из технического паспорта на указанный жилой дом по состоянию на 30 августа 2019 года следует, что полы дома – ламинат по деревянному полу, лаги из шпал.

Доказательств того, что жилой дом не соответствует строительным нормам и правилам, и на момент заключения договора купли-продажи был не пригоден для проживания - истцом суду не представлено.

Указанные обстоятельства свидетельствуют о том, что истец приняла у ответчика домовладение в том состоянии, в каком оно находилось, претензий по качеству дома не имела. Таким образом, стороны при заключении договора согласовали все его существенные условия, в том числе цену продаваемого дома.

Суд учитывает, что истцом при рассмотрении дела в нарушение положений ст. 56 ГПК РФ не было представлено доказательств, подтверждающих наличие существенных недостатков в приобретенном ею имуществе, которые не могли быть обнаружены на момент совершения сделки.

Таким образом, оснований полагать, что истцом в процессе эксплуатации жилого дома были выявлены существенные недостатки, способные повлечь наступление ответственности С- Г.И., не имеется.

В связи с чем, исковые требования О-ой А.В. о соразмерном уменьшении цены объекта недвижимости и возврате излишне уплаченной за него денежной суммы удовлетворению не подлежат.

Поскольку в удовлетворении исковых требований О-ой А.В. отказано, то в силу ст. 98, 100 ГПК РФ, оснований для взыскания с ответчика судебных расходов суд также не усматривает.

Руководствуясь ст. 12, 56, 194-198, 209 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении заявленных исковых требований О-ой Анны Викторовны к С- Галине Ивановне о соразмерном уменьшении цены объекта недвижимости, возврате излишне уплаченной за него денежной суммы и взыскании судебных расходов – отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в судебную коллегия по гражданским делам Ростовского областного суда через Красносулинский районный суд в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья: Е.В. Мищенко

Мотивированное решение изготовлено 13 декабря 2019 года.