

Дело № 2-16/2023

(УИД 27RS0009-01-2022-000846-94)

РЕШЕНИЕ

**Именем Российской Федерации**

14 августа 2023 года

г. Комсомольск-на-Амуре

Комсомольский районный суд Хабаровского края

в составе: председательствующего судьи - Фетисовой М.А.,

при секретаре - Артазей Т.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Ж-ой Г. А. к С-ой Т.Ф. , о расторжении договора купли-продажи объекта недвижимого имущества,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратилась в суд с указанным иском к ответчику.

В исковом заявлении Ж-а Г.А. и в судебном заседании её представители Трушина А.Л., Ж-Ю.В. на удовлетворении исковых требований настаивали, ссылаясь на то, что 15.04.2022 между сторонами был заключен договор купли-продажи жилого дома, стоимостью <данные изъяты> руб., назначение жилое, площадью <данные изъяты> кв.м., и земельного участка, стоимостью <данные изъяты> руб., площадью <данные изъяты> кв.м, по адресу : <адрес>. Согласно условиям договора, продавец продал недвижимость, соответствующую требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, пригодную для проживания и эксплуатации. Каких-либо сведений о том, что жилому дому требуется капитальный ремонт, условия договора купли-продажи не содержат. Право собственности истца на приобретенные объекты было зарегистрировано 18.04.2022. Согласно заключению эксперта от 23.05.2022, в ходе эксплуатации объекта недвижимого имущества были выявлены существенные недостатки, которые имеют скрытый характер и которые продавцом не были оговорены при заключении договора, а именно, кирпичный фундамент имеет трещины, что свидетельствует об исчерпании несущей способности и опасности. Таким образом, при заключении сделки истец была введена в заблуждение относительно качественных характеристики приобретаемого объекта недвижимости, возможности круглогодичного проживания в нём и использования без несения затрат на устранение скрытых недостатков, зная о которых при заключении договора, истец не стала бы приобретать указанный объект. 27.05.2022 истец направила в адрес ответчика претензию с предложением в досудебном порядке расторгнуть договор купли-продажи и возвратить денежные средства, уплаченные по договору, которое было получено С-ой Т.Ф., однако ответа на предложение не последовало.

Указывали, что истец приобретала спорный жилой дом именно для использования в качестве жилого дома, для круглогодичного проживания в сельской местности, а не как дачу. Изучая предложения о продаже необходимого ей объекта, истец обращала внимание на возможность круглогодичного использования дома, спорный объект этим требованиям отвечал. На тот период дачные участки в Пивани стоили <данные изъяты> - <данные изъяты> тысяч рублей, а спорный объект продавался за <данные изъяты> тысяч рублей. Истец сама в апреле 2022 года ездила осматривать объект, ей понравилось, что дом большой и она решила его приобрести. Истец при осмотре дома не видела его фундамент, так как он был под снегом и не видела подвальное помещение, так как его не смогли открыть, чтобы ей показать. При передаче задатка, риелторы уверили истца, что подвал сухой, риелторы сообщили, что на данный объект большой спрос, поэтому истец быстро

оформила сделку, дополнительного осмотра объекта перед сделкой не было. Уже после приобретения объекта, когда семья истца приехала в дом в мае 2022 года, <данные изъяты> - Ж- Ю.В., осмотрев фундамент, обнаружил трещину, в подвале обнаружил воду. Он позвонил продавцу, но та не приехала, после чего продавцу была направлена претензия о расторжении договора, продавец не ответила, в связи с чем, последовало обращение в суд. Если бы истец знала, что подвал дома затопливается водой, то она отказалась бы от сделки, она не стала бы приобретать в собственность жилой дом, требующий значительных дорогостоящих затрат на его восстановление и приведение в надлежащее состояние. Поскольку истец ранее несколько раз пользовалась услугами этих риелторов, то доверяла им, когда её уверили, что подвал сухой. Указывают, что при заключении сделки продавец не сообщила покупателю существенные, не видимые, не явные, а скрытые дефекты дома, чем ввела покупателя в заблуждение относительно качественных характеристик приобретаемого дома, возможности круглогодичного комфортного проживания в нём и использования без несения затрат на устранение скрытых недостатков.

Указывали, что не согласны с заключением экспертов ООО ИКФ «Альтернатива» от 10.06.2023, считают заключение необоснованным и недостоверным доказательством, просят исключить его из числа доказательств, отвечающих признакам относимости, допустимости, достоверности. В обоснование приводили доводы о том, что согласно заключению эксперта ООО «Инспект+» № 27-22 от 23.05.2022, в ходе эксплуатации объекта недвижимого имущества были выявлены существенные недостатки, которые имеют скрытый характер, и которые продавцом не были оговорены при заключении договора купли-продажи : кирпичный фундамент имеет трещины, что свидетельствует об исчерпании несущей способности и опасности для лиц, находящихся в доме. Общее техническое состояние балок перекрытия и досок пола аварийное, что свидетельствует об исчерпании несущей способности и опасности обрушения, требуются демонтировать обвязочный брус, заменить балки и перекрытия пола. Конструкции подземной части (грунты и фундаменты) жилого дома не соответствуют нормативным и техническим требованиям, не обеспечивают его прочность, жесткость, устойчивость. Также основные конструкции дома несут угрозу жизни, здоровью людей, которые могут находиться в здании или рядом с ним.

Не согласны с выводами экспертов ООО ИКФ «Альтернатива» о том, что износ жилого дома составляет 37% и его состояние оценивается как удовлетворительное, что техническое состояние дома не нарушает механическую безопасность строительных конструкций жилого дома, однако требуется проведение выборочного капитального ремонта, что техническое состояние дома является удовлетворительным, однако имеется целесообразность в проведении капитального ремонта, стоимость которого будет составлять 32% от стоимости нового строительства аналогичного жилого дома; что имеющиеся недостатки носят явный характер и являются устранимыми дефектами.

Кроме того, оспаривая заключение экспертов ООО ИКФ «Альтернатива» от 10.06.2023, указывали, что в деле имеются противоречивые данные о дате, месте, времени и лице, которое осуществило предупреждение экспертов об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения. На титульном листе заключения эксперта стоит дата предупреждения: 06.06.2023 г., а в выводах экспертов по п.7 (выводы по вопросам суда-10.06.2023 г., что является грубым нарушением ст. 55 ГПК РФ и ст. ст. 16,17 ФЗ № 73 от 31.01.2002 г. «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ» и данными противоречащими друг другу, то есть подписка по ст. 307 УК РФ датирована позднее начала исследования, текст подписки включен в текст заключения экспертов. Заключение эксперта не утверждено руководителем экспертной организации, сведений о котором в

тексте заключения также не имеется. В заключении ответствуют перечисленные сведения о квалификации, профессиональной переподготовке экспертов, сведения о включении организации(экспертов) в состав соответствующего СРО, сведения об обучении на судебных экспертов. В заключении не указаны тип, марка средства измерения, сведения о них, сведения об их поверке, а также не отражен перечень приборов и компьютерных программ, применяемых при проведении судебной экспертизы ; отсутствует перечень источников; нет описания и оценки материалов дела, которые включают в себя документы и письменные доказательства; отсутствует указание на примененные методы исследования.

Полагая заключение экспертов недостоверным, истец обратилась за составлением рецензии на экспертизу в ООО «Научно-технический центр архитектурно-строительного проектирования». Согласно выводам рецензии от 07.07.2023, исследование, проведенное специалистами ООО ИКФ «Альтернатива», является не полным, поскольку не исследованы вопросы появления трещин в фундаменте и возможность восстановления фундаментов, не исследованы причины возникновения плесени и гнили в конструкциях балок подполья и досок пола и их последствия, не исследованы причины и последствия гнили венцов стен. Исследование не является объективным, поскольку основано на документах, не утвержденных ГОСстроем РФ, расчёты произведены не верно.

Кроме того, ввиду сомнений в законности и обоснованности выводов судебной экспертизы, истец обратилась в Комсомольский-на-Амуре филиал ГБУ «Хабаровский краевой центр государственной кадастровой оценки и учета недвижимости», которым 23.07.2023 было проведено обследование технических характеристик спорного жилого дома и установлено, что общий процент физического износа здания-58%, фундамента-70%, наружных и внутренних стен-60%, полов-50%, то есть дом нуждается в проведении капитального ремонта.

При обследовании дома в мае 2022 г. было установлено, что трещина в фундаменте составляет 5 мм, в июле 2023 г. трещина составляет уже 9 мм, что свидетельствует о быстром разрушении фундамента дома и об опасности эксплуатации. Дом имеет недостатки в виде гнили и плесени, однако на выводы экспертов ООО ИКФ «Альтернатива» это не повлияло.

Для определения вида ремонтных работ и стоимости капитального ремонта для восстановления технических и эксплуатационных характеристик дома, истец обратилась в АНО «Амурская комплексная судебная экспертиза», специалистами которого установлено, что требуется произвести отвод воды от здания, произвести мероприятия по осушению и обеззараживанию грунта под полом, заменить фундаменты, провести усиление конструкций с заменой большей части бревен стен, смонтировать новые балки перекрытий и пола. Стоимость работ, согласно смете, составляет 547495, 69 руб.

Просят расторгнуть договор купли-продажи жилого дома и земельного участка от 15.04.2022, заключенный между сторонами и взыскать с С-ой Т.Ф. денежные средства в сумме <данные изъяты> руб., уплаченные по договору.

Ответчик С-а Т.Ф. в судебном заседании участия не принимала. Представитель ответчика - адвокат Зайцев С.В., исковые требования не признал, в их удовлетворении просил истцу отказать, суду пояснил, что истец приобрела дачу, как отражено в объявлении о продаже объекта, то есть дом для временного проживания, а не жилой дом для постоянного проживания. Истца устроила цена объекта, за которую объект продавался с учётом его специфики - дача и технического состояния, которое было известно истцу, поскольку объект до заключения сделки тщательно осматривался истцом. Жилые дома

аналогичной площади в <адрес>, предназначенные для постоянного проживания, отчуждаются за цену <данные изъяты> рублей. Доводы представителей истца, которыми они мотивируют несогласие с заключением экспертов, полагает необоснованными. Заключение экспертов ООО ИКФ «Альтернатива» о том, что дом пригоден для эксплуатации и не имеет скрытых недостатков, которые не могли быть обнаружены покупателем - считает правильными. Указывает, что истец приобретала деревянный дом 1962 года постройки, поэтому не могла не знать, что дому требуется ремонт. Истец была ознакомлена и согласна с техническим состоянием объекта, что отражено в договоре купли-продажи (п.3).

Выслушав стороны, изучив материалы дела, суд приходит к следующему.

По договору купли-продажи от 15.04.2022 С-а Т.Ф. продала Ж-ой Г.А. жилой дом, назначение: жилое, площадью <данные изъяты> кв.м., кадастровый № - за <данные изъяты> руб. и земельный участок, общей площадью <данные изъяты> кв.м., кадастровый № - за <данные изъяты> руб., расположенные по адресу: <адрес>, что подтверждается копией договора купли-продажи от 18.04.2022, выпиской из ЕГРП.

Исходя из содержания договора, судом установлено, что сторонами сделки не было оговорено, что предметом сделки является дачный дом, предназначенный для временного проживания. Объект, являющийся предметом сделки, расположен в сельском поселении, но не в садовом некоммерческом товариществе. Назначение объекта - жилое.

В соответствии с положениями 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.

Согласно п. 3 договора, заключенного сторонами 15.04.2022, передаточный акт сторонами не составлялся. С состоянием объекта покупатель ознакомлен и согласен.

В соответствии со 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.

Согласно ст. 475 ГК РФ, в случае существенного нарушения требований к качеству товара (обнаружения неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков) покупатель вправе отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы.

В соответствии с ч.2 ст. 477 ГК РФ, 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.

Как установлено в судебном заседании, подтверждается показаниями представителя истца Ж-а Ю.В., претензией истца в адрес ответчика от 27.05.2022, покупатель через один месяц после заключения сделки, после таяния снега, выявил недостатки жилого дома, в том числе: трещины в фундаменте, воду в подвале, перекосы стен, плесень.

В связи с обращением истца в ООО «Инспект+», заключением эксперта ООО «Инспект+» от 23.05.2022, жилой дом <адрес>, признан не пригодным для эксплуатации и проживания, ввиду деформации и повреждения фундаментов, стен, полов, которые свидетельствуют об исчерпаниии несущей способности и об опасности обрушения указанных конструкций. Экспертом отмечено, что жилой дом не отвечает установленным санитарным и техническим нормам и иным требованиям законодательства (ч.1 ст. 130 ГК РФ, ч. 2 ст. 15, ст. 32 ЖК РФ, п.10, п.11, п.12, п.13, п.15 Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу»). Экспертом отмечено, что конструкции фундаментов, стен, перекрытий подвала и полов не обеспечивают защиту жизни и здоровья граждан согласно ст.1, п.1, ст. 7, ст. 8, ст.10, ст.11, ст.13 Закона РФ от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» в части предъявленных к зданию общих требований безопасности: требования механической безопасности, требования безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях; основные несущие конструкции жилого дома несут угрозу жизни и здоровью людей, которые могут находиться в здании или рядом с ним.

Учитывая степень и количество повреждений конструкций фундаментов, стен, перекрытий, полов, жилой дом признан экспертом аварийным (согласно п. 34 Постановления № 47 от 28.01.2006), а состояние основных несущих конструкций - не подлежащим восстановлению. Эксперт полагает, что капитальный ремонт дома проводиться не может, поскольку необходимо полностью заменить фундаменты на полноценные новые бетонные фундаменты с нормативной глубиной заложения, с проведением мероприятий по осушению и обеззараживанию грунта под полом, устранению присутствия воды под домом, провести усиление с заменой большей части бревен стен, смонтировать новые деревянные балки перекрытий и пола. Все перечисленные элементы несущих конструкций и виды работ относятся к новому строительству, так как предпочтительнее построить новый дом в другом месте. Кроме того, конструкции большей части стен, балки пола дома не отвечают требованиям экологической безопасности (СТО БДП-3-94 «Стандарт научно-технического общества - здания малоэтажные, жилые»), так как они на 75% повреждены гнилью.

Определением суда от 15.12.2022, по ходатайству стороны ответчика, по данному гражданскому делу была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, на разрешение эксперту ООО «Инженерно-консультационная фирма «Альтернатива» были поставлены вопросы: каково техническое состояние жилого дома <адрес>; позволяет ли техническое состояние жилого дома использовать его без ущерба жизни и здоровью людей; возможно ли проведение капитального ремонта жилого дома; какова категория технического состояния жилого дома и имеется ли целесообразность проведения восстановительных работ (капитальный ремонт, реконструкция) для восстановления эксплуатационно-технических характеристик жилого дома; каков характер имеющихся недостатков технического состояния жилого дома, являются ли эти недостатки скрытыми и возможно ли достоверно установить время образования таких недостатков.

Согласно заключению экспертов ООО «Инженерно-консультационная фирма «Альтернатива» от 10.06.2023 за № 012/2023-Э, 1. Результаты проведенных исследований, расчетов и их анализ показал, что фактический физический износ жилого дома <адрес> на дату проведения экспертного освидетельствования 10.03.2023 г. составляет округленно 37%. Согласно «Методики определения физического износа гражданских зданий» [31] при физическом износе, составляющем 21-40 %, техническое состояние указанного жилого

оценивается как удовлетворительное (работоспособное). 2 Техническое состояние жилого дома, определенное в результате исследований как работоспособное по СП 13-102-2003 [12] и ГОСТ 31937-2011 [8], не нарушает механическую безопасность строительных конструкций и основания здания, и позволяет его использовать на данном этапе без ущерба жизни и здоровью людей в соответствии с ФЗ №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» [30]. 3. Результаты проведенных исследований показали, что на данном этапе жизненного цикла возможно проведение выборочного капитального ремонта жилого дома, техническое состояние которого в соответствии с СП 13-102-2003 [12] и ГОСТ 27751-2014 [13] оценивается как удовлетворительное (работоспособное). 4. Результаты проведенных исследований и расчетов, их анализ показал, что категория технического состояния жилого дома в целом на дату проведения экспертного освидетельствования 10.03.2023 соответствует работоспособной категории технического состояния в соответствии с СП 13-102-2003 [12] и ГОСТ 27751-2014 [13]. 5. Имеется целесообразность проведения капитального ремонта жилого дома, так как при фактическом физическом износе жилого дома в целом - 37%, примерная стоимость ремонтно-восстановительных работ при проведении капитального ремонта 32% от стоимости нового строительства аналогичного жилого дома. 6. Имеющиеся недостатки технического состояния жилого дома являются, согласно ГОСТ 15467-79 [37] явными и устранимыми дефектами. Достоверно установить время образования выявленных недостатков не представляется возможным.

Доводы представителей истца о том, что названное заключение экспертов следует признать недопустимым доказательством, суд отклоняет и полагает необходимым оценить указанное доказательство в совокупности с иными доказательствами по делу. Согласно ст. 86 ч.3 ГПК РФ, заключение эксперта для суда необязательно и оценивается судом по правилам, установленным в статье 67 ГПК РФ.

Указывая, что фактический физический износ жилого дома в целом составляет 37 % (округленно), эксперты исходили из того, что текущее состояние фундамента под жилым домом удовлетворительное (работоспособное) с физическим износом 40 %. Имеются дефекты и повреждения в виде разрушения штукатурного слоя кирпичного цоколя, поперечная трещина в приопорной части по телу цоколя, на поверхности пятна зелёного цвета, отдельные сколы с оголением кладки, отсутствие гидроизоляции и отмостки, уклон атмосферных стоков под фундамент. Текущее состояние наружных и внутренних стен отмечено экспертами как удовлетворительное ( работоспособное), с физическим износом 21%. Относительно полов выявлены дефекты и повреждения : осязательная зыбкость, вздутие, промерзание, следы биологического разрушения, плесень, состаривание древесины. Текущее состояние балок перекрытия - неудовлетворительное, 45 % физического износа; текущее состояние полов - ветхое (недопустимое) с физическим износом 80%. В отношении чердачных перекрытий и крыши значительных дефектов не установлено, физический износ перекрытий - 30%, крыши - 21 %, их состояние удовлетворительное.

Как указано в рецензии специалиста ООО «Научно-технический центр архитектурно-строительного проектирования» ФИО на заключение экспертов ООО ИКФ «Альтернатива», последнее не является полным, так как не исследованы вопросы появления трещин в фундаменте и возможность восстановления фундаментов; не исследованы причины возникновения плесени и гнили в конструкциях балок подполья и досок пола и их последствия, не рассмотрены причины и последствия гнили венцов стен. Не отражено, что спорный объект построен на склоне, в связи с чем, возможно сползание дома или его частей вниз по склону. То, что фундамент по оси "А" отрывается от остального фундамента и сползает, подтверждается трещиной по углу осей "1/А", а также

наклоном опорного столбика веранды. Экспертами, однако, не выявлены причины возникновения трещин фундамента и динамика их развития. Указывает, что заключение не является объективным, так как основано на документах, не утвержденных Госстроем РФ, на неправильных расчетах. Так, экспертами выводы и заключения сделаны на основании СП 13-192-2003. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений. М.; 2004. который не является легитимным документом по стандартизации (письмо ФАУ "ФСЦ" № 4939/Ф от 23 декабря 2019 г. см. прил.1).

Анализируя перечисленные экспертами ООО ИКФ «Альтернатива» дефекты и недостатки конструкций дома, суд не находит оснований согласиться с выводами экспертов о том, что указанные дефекты и недостатки фундамента дома, балок перекрытия полов - являются явными.

Оценивая заключения экспертов ООО «Инспект+» и ООО ИКФ «Альтернатива», суд учитывает, что выводы экспертов неоднозначны и противоречивы в части как наличия целесообразности в проведении капитального ремонта объекта, так и в части характера выявленных дефектов и недостатков - скрытые либо явные.

То обстоятельство, что единого мнения о характере дефектов и недостатков объекта нет у названных экспертов, имеющих соответствующее образование и надлежащую квалификацию, свидетельствует о том, что истец Ж-а Г.А., не являясь специалистом в области строительства, не могла при осмотре дома до заключения сделки, выявить существенные недостатки, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов. В связи с чем, суд считает необоснованными доводы ответчика о том, что покупатель Ж-а Г.А. была удовлетворена качественным состоянием жилого дома, установленным путем осмотра и не обнаружила недостатков, о которых не сообщила продавец С-а Т.Ф..

Суд учитывает, что выводы эксперта ООО «Инспект+» о невозможности проведения капитального ремонта объекта, не согласуются как с заключением экспертов ООО ИКФ «Альтернатива», так и с заключением межведомственной комиссии Комсомольского муниципального района Хабаровского края от 03.08.2022, которая на основании заявления Ж-ой Г.А. от 12.07.2022 произвела обследование спорного жилого дома 19.07.2022 и признала его подлежащим капитальному ремонту.

То обстоятельство, что основание и несущие конструкции спорного жилого дома ещё до заключения сторонами сделки 15.04.2022 имели скрытые повреждения, подтверждается также справкой о технических и иных характеристиках объекта учета, выданной 24.07.2023 Комсомольским-на-Амуре филиалом краевого государственного бюджетного учреждения "Хабаровский краевой центр государственной кадастровой оценки и учета недвижимости". Согласно справке, физический износ конструктивных элементов спорного жилого дома составляет : фундамент - 70 %, наружные и внутренние капитальные стены из бруса - 60 %, перекрытия - 60%, крыша - 30 %, полы - 50%, печное отопление, электричество - 60 %. Общий физический износ здания - 58%.

Как следует из акта осмотра спорного жилого дома специалистами автономной некоммерческой организации «Амурская комплексная судебная экспертиза» от 12.07.2023, выявлены следующие дефекты: - значительный перекос всего здания; - трещины по фундаментам; - двери перекошены, плохо закрываются и открываются; - поверхность деревянных полов имеет уклоны в сторону наружных стен дома до 70 мм; - в подвале периодически стоит вода; - балки и доски пола покрываются плесенью и гниют; - обвязочный брус и нижние брусья стен подвержены гнили); - не обеспечиваются теплофизические свойства конструкции пола, наружных стен жилого дома. Ввиду всех возможных факторов разрушения и для предотвращения новых деформаций, необходимо

произвести отвод воды от здания, провести мероприятия по осушению и обеззараживанию грунта под полом, полностью заменить фундаменты, провести усиление конструкций с заменой большей части бревен стен, смонтировать новые деревянные балки перекрытий и пола.

Анализируя представленные сторонами доказательства в совокупности с установленными в судебном заседании обстоятельствами, суд приходит к выводу, что степень физического износа конструктивных элементов спорного объекта свидетельствует о том, что до ещё до заключения сторонами сделки, объект имел существенные скрытые недостатки, которые были выявлены покупателем после приобретения объекта и о наличии которых до заключения сделки продавец не предупредил покупателя, в том числе, скрыл информацию о затоплении подвала.

Для устранения недостатков, требуется капитальный ремонт объекта, стоимость которого превышает стоимость объекта. Так, согласно договору купли-продажи от 15.04.2022, жилой дом продан за <данные изъяты> руб. При этом, локальным сметным расчётом, произведённым специалистами АНО «Амурская комплексная судебная экспертиза», подтверждается, что стоимость ремонта здания составляет <данные изъяты> руб.

То обстоятельство, что в объявлении о продаже объекта он позиционировался как дача, не исключает обязанности продавца передать покупателю товар надлежащего качества. Неисполнение продавцом С-ой Т.Ф. этой обязанности порождает у покупателя Ж-ой Г.А., обнаружившей после заключения сделки недостатки объекта, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов, право отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы.

Поскольку скрытые недостатки жилого дома носят существенный характер, суд приходит к выводу о наличии оснований для расторжения договора купли-продажи и взыскания с ответчика в пользу истца внесённых по договору денежных средств, в сумме <данные изъяты> руб.

Расторжение договора купли-продажи влечет возвращение истцом ответчику жилого дома, кадастровый № и земельного участка, кадастровый №, местоположение которых - <адрес>.

Решение суда о расторжении договора купли-продажи является основанием для государственной регистрации прекращения права собственности Ж-ой Г.А. на указанные объекты и государственной регистрации права собственности на них за С-ой Т.Ф..

На основании ст. 98 ГПК РФ, с ответчика в пользу истца подлежат взысканию судебные расходы, в виде государственной пошлины, в размере 9800 руб.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.194-199 ГПК РФ,

РЕШИЛ:

Исковые требования удовлетворить.

Заключенный 15 апреля 2022 года между С-ой Т. Ф. и Ж-ой Г. А. договор купли-продажи жилого дома, кадастровый № и земельного участка, кадастровый №, местоположение : <адрес> - расторгнуть.

Взыскать с С-ой Т. Ф. (родилась ДД.ММ.ГГГГ в <данные изъяты>, адрес проживания: <адрес>, паспорт <данные изъяты>) в пользу Ж-ой Г. А. (ДД.ММ.ГГГГ г.р., адрес проживания: <адрес>) уплаченные по договору купли-продажи от 15 апреля 2022 года

денежные средства в сумме <данные изъяты> руб., а также судебные расходы в размере 9800 руб., всего взыскать <данные изъяты> рублей.

Обеспечительные меры, принятые определением суда от 08.11.2022, в виде наложения ареста на имущество С-ой Т. Ф. и запрета на совершение сделок, направленных на его отчуждение и (или) обременение, сохранить до вступления решения суда в законную силу.

Решение может быть обжаловано в Хабаровский краевой суд, через Комсомольский районный суд Хабаровского края, в течение одного месяца со дня его принятия в окончательной форме - 18 августа 2023 года.

Судья