

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

17 августа 2023 г.

г. Старый Оскол

Старооскольский городской суд Белгородской области в составе

председательствующего судьи Гроицкой Е.Ю.,

при секретаре судебного заседания Смехновой А.С.,

с участием истцов Ч-ой А.А., Ч-а О.О., их представителей Лесковец Н.И., Маликова С.И., представителя ответчика Куцевой Л.В.,

в отсутствие ответчиков Н-ой С.А., Н-а Д.А., Н-ой Д.А., представителей третьих лиц Банк ВТБ (ПАО), АО «СОГАЗ»,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Ч-ой Анны Александровны, Ч-а Олега Олеговича к Н-ой Светлане Андреевне, Н-у Денису Антоновичу, Н-ой Дарье Антоновне о расторжении договора купли-продажи,

установил:

29 ноября 2022 г. между Н-ой С.А., действующей в том числе как законный представитель Н-а Дениса, <данные изъяты>, Н-ой Дарьей, <данные изъяты>, действующей с согласия матери Н-ой С.А. (продавцы), Ч-ой А.А., Ч-ым О.О. (покупатели) заключен договор купли-продажи квартиры по адресу: <адрес>, <адрес>, <адрес>, стоимостью 3700000 руб.

Ч-ы обратились в суд с вышеуказанным иском к Н-ым, в котором просят, с учетом уточнения требований, расторгнуть договор купли-продажи квартиры от ДД.ММ.ГГГГ, взыскать с ответчиков в свою пользу денежные средства в сумме по 1233333 руб. с каждого, взыскать с Н-ой С.А. убытки в размере 113254,05 руб., страховую премию в сумме 20134 руб., признать прекращенным право собственности истцов на квартиру по адресу: <адрес>, <адрес>, <адрес>.

В обоснование заявленных требований указали, что со стороны продавцов имеет место существенное нарушение условий договора, поскольку при передаче указанной квартиры в ней обнаружены существенные недостатки (наличие плесени), которые ранее были скрыты мебелью, а продавец не сообщил о них при заключении договора. В связи с наличием у несовершеннолетнего ребенка истцов аллергии, сокрытие продавцом сведений о наличии плесени в квартире является существенным нарушением договора, поскольку объект недвижимости является опасным, прежде всего, для малолетнего ребенка.

В судебном заседании Ч-а А.А., Ч- О.О., их представители Маликов С.И., Лесковец Н.И. (по доверенности от ДД.ММ.ГГГГ сроком на три года) искивые требования поддержали в полном объеме по доводам, приведенным в иске.

Ответчики, будучи извещенными надлежащим образом, в суд не явились, о причинах неявки не сообщили, не просили о рассмотрении дела в их отсутствие, ответчик Н-а С.А. обеспечила участие своего представителя Куцевой Л.В. (по ордеру № от ДД.ММ.ГГГГ, по доверенности от ДД.ММ.ГГГГ сроком на три года), которая иск не признала, просила в удовлетворении требований отказать.

Представители третьих лиц Банк ВТБ (ПАО), АО «СОГАЗ», извещенных надлежащим образом, в суд также не явились. В письменном отзыве на исковое заявление АО «СОГАЗ» просило в удовлетворении исковых требований отказать.

На основании статьи 167 ГПК РФ дело рассмотрено в отсутствие не явившихся лиц.

Рассмотрев дело по существу, суд приходит к следующим выводам.

Договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей (пункт 1 статьи 420 ГК РФ).

В силу статьи 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена Гражданским кодексом Российской Федерации, законом или добровольно принятым обязательством.

В соответствии со статьей 431 ГК РФ при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора.

Согласно пункту 1 статьи 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 между сторонами должно быть достигнуто соглашение.

По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости), как то указано в пункте 1 статьи 549 ГК РФ продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130 ГК РФ).

Согласно пункту 1 статьи 551 ГК РФ переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

Пунктом 2 статьи 558 ГК РФ предусмотрено, что договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

В силу статьи 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 (пункт 1). Принятие покупателем недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости, в том числе в случае, когда такое несоответствие оговорено в документе о передаче недвижимости, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора (пункт 2).

Из материалов дела судом установлено, что 29 ноября 2022 г. между Н-ой С.А., действующей, в том числе, как законный представитель Н-а Дениса Антоновича,

ДД.ММ.ГГГГ, Н-ой Дарьей Антоновной, ДД.ММ.ГГГГ, действующей с согласия матери Н-ой С.А. (продавцы с одной стороны), и Ч-ой А.А., Ч-ым О.О. (покупатели с другой стороны) заключен договор купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств - квартиры по адресу: <адрес>, <адрес>, <адрес> (пункт 1 договора).

По соглашению сторон продажная цена объекта недвижимости определена в размере 3700000 руб. Денежная сумма в размере 1233333 руб. причитается Н-ой С.А. за продажу принадлежащей ей 1/3 доли в праве общей долевой собственности, 1233333 руб. причитается Н-у Д.А. за продажу принадлежащей ему 1/3 доли в праве общей долевой собственности, 1233333 руб. причитается Н-ой Д.А. за продажу принадлежащей ей 1/3 доли в праве общей долевой собственности (пункты 5,6 договора).

Оплата объекта недвижимости покупателями продавцам согласно пункту 7 договора производится в следующем порядке: денежная сумма 555000 руб. уплачена покупателями продавцам за счет собственных средств, из них: денежная сумма в размере 150000 руб. передана покупателями продавцам вне помещения нотариальной конторы наличными денежными средствами 15 ноября 2022 г., денежная сумма в размере 405000 руб. передана покупателями продавцам наличными денежными средствами в помещении нотариальной конторы в присутствии нотариуса при подписании договора. Оплата денежной суммы в размере 3145000 руб. осуществляется за счет средств предоставленного покупателям ипотечного кредита по кредитному договору.

Продавцы взяли на себя обязанность освободить указанный объект недвижимости от личных вещей и передать покупателям полный комплект ключей от квартиры в срок не позднее 14 дней с момента подписания договора (пункт 12 договора).

Договор заключен в письменной форме, нотариально удостоверен, о чем нотариусом Старооскольского городского округа Юдиной А.А. внесены соответствующие сведения в реестр за номером №, в соответствии с пунктом 1 статьи 551, пунктом 2 статьи 558 ГК РФ произведена государственная регистрация перехода права собственности и договора купли-продажи с внесением сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

Согласно пояснениям представителей истцов в судебном заседании, фактическая передача квартиры состоялась в декабре 2022 г., уже после регистрации права собственности за Ч-ыми, что, среди прочего, было обусловлено необходимостью предоставления Н-ым времени для того, чтобы вывезти свои личные вещи и мебель из квартиры. Однако поскольку в ходе приемки квартиры установлено наличие темных пятен, напоминающих плесень, в углах комнат, которые были ранее скрыты мебелью и о которых ответчики ничего не сообщили покупателям при заключении договора, акт приема-передачи квартиры не был подписан, покупатели отказались принимать квартиру и ключи.

Обращаясь с требованием о расторжении договора купли-продажи квартиры, покупатели Ч-ы, основываясь на положениях пункта 13 договора, согласно которому продавцы обязуются предупредить покупателя обо всех недостатках указанного объекта недвижимости, а также предоставить покупателю все необходимые сведения, связанные с передаваемым объектом недвижимости, ссылаются на то, что в нарушение условий договора ответчики не предоставили сведений о том, что в углах квартиры образуется плесень, тем самым допустили существенное нарушение условий заключенного договора, поскольку из-за плесени в углах комнат такой объект недвижимости является опасным для жизни и здоровья, прежде всего, малолетнего ребенка Ч-ых, страдающего аллергией, в подтверждение чего представили копию медицинской карты несовершеннолетнего.

В соответствии со статьей 450 ГК РФ изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором (пункт 1).

Согласно пункту 2 названной статьи по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только: 1) при существенном нарушении договора другой стороной; 2) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Как следует из показаний свидетелей ФИО15 и ФИО16 (сотрудники агентства, посредством которого осуществлялась покупка спорного объекта недвижимости), допрошенных в судебном заседании, перед приобретением квартиры она была осмотрена Ч-ыми один раз, при этом квартира была полностью обставлена мебелью, в ней находились личные вещи продавцов, мебель не передвигалась, состояние стен за шкафами покупателями не проверялось.

Указанные обстоятельства истцами не оспаривались со ссылкой на то, что они полагались на заверения продавца, считают, что по условиям заключенного договора именно на продавце лежала обязанность сообщить о недостатках квартиры, о наличии в углах плесени, чего сделано не было.

Тем не менее, в пункте 26 договора сторонами оговорено, что на момент подписания договора покупатели объект недвижимости осмотрели, с санитарно-техническим состоянием согласны. Стороны установили, что видимые недостатки переданного объекта недвижимости не являются основанием для расторжения договора. Претензий по качеству передаваемого жилого помещения покупатели не имеют.

Оснований полагать, что при осмотре квартиры перед заключением договора продавцы были лишены возможности произвести осмотр жилого помещения в полном объеме с целью оценить состояния стен, углов, в том числе за мебелью, у суда не имеется, более того, с их слов данным правом они не воспользовались. Выявленные при приемке дефекты в углах стен очевидно имели место на момент первичного осмотра, являются видимыми, следовательно, могли быть выявлены покупателями при проявлении должной степени внимательности и осмотрительности.

При таких данных, судом не установлено наличие существенного нарушения договора со стороны продавца, которое может послужить основанием для расторжения договора купли-продажи квартиры от 29 ноября 2022 г.

Кроме того, согласно положениям статьи 475 ГК 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 (пункт 1). 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 по своему выбору: отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы;

потребовать замены товара ненадлежащего качества товаром, соответствующим договору (пункт 2).

Исходя из приведенной нормы, право требовать расторжение договора купли-продажи возникает у покупателя в том случае, если выявленные недостатки товара, которые не были оговорены продавцом, имеют существенный характер, то есть являются неустранимыми либо на их устранение требуются несоразмерные расходы или затраты времени, или недостатки выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения.

Поскольку в рассматриваемом случае истцы ссылаются на наличие недостатка в квартире, о котором, по их мнению, умолчал продавец при заключении договора, в ходе судебного разбирательства по ходатайству ответчика была проведена экспертиза.

Согласно заключению эксперта ООО «СтройТехЭксперт» Прониковой Т.С. № от ДД.ММ.ГГГГ, в результате проведенного исследования экспертом установлено наличие в квартире по адресу: <адрес>, <адрес>, <адрес>, заявленных истцом недостатков - повреждений участков стен в жилых комнатах налетом темного цвета по очертаниям очагового распространения схожего с плесенью. По мнению эксперта, образованию такого налета на внутренних поверхностях стен в отапливаемых помещениях способствует их ненадлежащая эксплуатация со стороны управляющей компании (при изнашивании межпанельных швов и несвоевременном ремонте) или со стороны жильцов квартиры (при необеспечении нормального микроклимата в помещении). Более точно установить причину образования налета эксперту не представилось возможным, поскольку для этого требуется провести исследование в зимний период времени с замерами влажности воздуха, температуры воздуха, температуры поверхности стен, провести тепловизионный контроль. Выявленные недостатки являются устранимыми при любой причине их образования, стоимость устранения на дату проведения экспертизы составит 27803 руб.

Заключение эксперта в соответствии с частью 1 статьи 55 ГПК РФ является одним из предусмотренных законом доказательств, на основании которого могут быть установлены обстоятельства, обосновывающие требования или возражения сторон, и подлежит оценке судом по правилам статьи 67 ГПК РФ в совокупности и взаимной связи с иными доказательствами по делу.

В данном случае, заключение эксперта в полном объеме отвечает требованиям статьи 86 ГПК РФ, поскольку подготовлено компетентным экспертом в соответствующей области знаний, обладающим необходимым образованием и квалификацией, предупрежденным в установленном порядке об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, которому разъяснены права и обязанности, предусмотренные статьей 85 ГПК РФ.

Представители истца относительно заключения эксперта возражали, усомнившись с правильности примененных экспертом методов и сделанных на их основе выводов, между тем указанные возражения являются лишь объяснениями стороны и субъективным мнением лица, не обладающего специальными познаниями, не содержат сведения, которые могли бы свидетельствовать о наличии объективных сомнений в выводах эксперта, не влияют на правильность таких выводов, объяснениями стороны не могут быть опровергнуты в достаточной степени доказательства, полученные с применением специальных познаний. При проведении исследования экспертом произведен визуальный осмотра объекта экспертизы, приняты во внимание имеющиеся в материалах дела документы, проведенный экспертный анализ основан на специальной литературе, даны

мотивированные и обоснованные ответы на поставленные судом вопросы, сомнений в правильности произведенного исследования у суда не имеется.

Таким образом, убедительных доводов, указывающих на недостоверность и необоснованность данного заключения эксперта, неправильность примененных экспертом методов исследования, либо ставящих под сомнение изложенные в нем выводы сторонами не приведено.

Принимая во внимание выводы эксперта, выявленные в углах комнат квартиры по адресу: <адрес>, <адрес>, <адрес>, пятна темного цвета, напоминающие плесень, являются устранимым недостатком, наличие которого нельзя признать существенным нарушением требований к качеству товара, что в соответствии с пунктом 1 статьи 475 ГК РФ дает покупателю право по своему выбору потребовать от продавца: соразмерного уменьшения покупной цены; безвозмездного устранения недостатков товара в разумный срок; возмещения своих расходов на устранение недостатков товара. Тем не менее таких требований Ч-ы не заявляли, сразу направив в адрес продавца досудебную претензию от 28 декабря 2022 г. о расторжении договора.

С учетом установленных по делу обстоятельств в результате оценки представленных в материалы дела доказательств, суд не находит оснований для удовлетворения иска.

Руководствуясь статьями 194-199 ГПК РФ, суд

решил:

в удовлетворении иска Ч-ой Анны Александровны, Ч-а Олега Олеговича к Н-ой Светлане Андреевне, Н-у Денису Антоновичу, Н-ой Дарье Антоновне о расторжении договора купли-продажи - отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в судебную коллегия по гражданским делам Белгородского областного суда в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Старооскольский городской суд Белгородской области.

В окончательной форме решение принято 25 августа 2023 г.

Судья Е.Ю. Гроицкая