

**РЕШЕНИЕ**

Именем Российской Федерации

г. Екатеринбург

08 февраля 2023 года

Кировский районный суд г. Екатеринбурга в составе председательствующего судьи Деминой Т.Н.,

при ведении протокола секретарем судебного заседания Дворяниновой Н.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску С-а Александра Акзамовича к Е-у Виктору Андреевичу о взыскании стоимости устранения недостатков жилого дома, убытков, компенсации морального вреда,

установил:

С- А.А. обратился в суд с иском к Е-у В.А. о взыскании стоимости устранения недостатков жилого дома, убытков, компенсации морального вреда.

В обосновании иска указано, что приобрел по договору купли-продажи от \*\*\* жилой дом и земельный участок по адресу: \*\*\*, ДНП «Шишкино», ул.\*\*\* В процессе эксплуатации истец обнаружил недостатки строительных работ: протекает чердачное перекрытие, отсутствует вентиляция крыши, промерзают входные двери и дверь в котельную, грибок на досках, устройство потолочного перекрытия выполнено с нарушениями технологии укладки теплоизоляционных материалов. Стоимость устранения недостатков в строительстве согласно заключению специалиста ООО «Уральская палата судебной экспертизы» составляет 519 369 руб. 58 коп. \*\*\* истец обратился к ответчику с досудебной претензией, которая оставлена без удовлетворения.

С учетом уточнения исковых требований, принятых в порядке ст. 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, просит взыскать с ответчика стоимость устранения недостатков в размере 848 654 руб., моральный вред в размере 130000 рублей, убытки по несению арендной платы за период с \*\*\* по \*\*\* в размере 165000 руб., расходы по оформлению доверенности в размере 2 400 руб., расходы на оплату юридических услуг в размере 28000 руб., расходы по оплате услуг представителя в размере 55000 руб., расходы по оплате государственной пошлины в размере 13 269 руб.

Протокольным определением от 07.06.2022 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено ПАО «Сбербанк» (том 1 л.д. 91).

Истец С- А.А. и его представитель Игумнов Ю.А. в судебном заседании требования и доводы с учетом уточнений поддержали. Указали, что в основу решения суда должны быть положены заключение судебной экспертизы.

Представитель ответчика Смолькова А.Ю., действующая на основании доверенности \*\*\* от \*\*\*, в судебном заседании поддержала доводы отзывов, указала, что сторонами согласована покупательская цена дома в размере 2850000 руб. с учетом его технического состояния и пригодности для проживания, соответствует реальной стоимости объекта, истец был осведомлен о состоянии дома при покупке под чистовую отделку. Истцу были

известны качественные характеристики недвижимого имущества исходя из визуального внешнего и внутреннего осмотра жилого дома, а также представленных ответчиком и подготовленных на основании чертежа и декларации: технического паспорта на жилой дом, технического плана, декларации об объекте недвижимости. Истец использовал заемные средства по кредитному договору в размере 2000000 руб., из которых 1459000 руб. – на оплату неотделимых улучшений, мер по улучшению и восстановлению объекта недвижимости. В деле отсутствуют доказательства использования полученных покупателем целевых заемных средств. Объект недвижимости на момент продажи соответствовал требованиям о залоге. Истец был осведомлен о строительстве дома для себя для целей личного проживания и без составления проекта строительных работ. Недостатки, на которые ссылается истец, могли быть обнаружены до заключения договора купли-продажи. Дом был продан со сниженной стоимостью, со скидкой с учетом состояния дома. Истец воспользовался правом ст. 475 Гражданского кодекса Российской Федерации на соразмерное уменьшение покупной цены. Договором не предусмотрено гарантийный срок для устранения недостатков дома продавцом после перехода права собственности. Вновь заявленное требование о возмещении ущерба в результате ненадлежащего строительства является злоупотреблением правом. Судебная экспертиза проведена с нарушениями, выводы сделаны безосновательно, не является допустимым и относимым доказательством. В осмотре дома принимал участие Кромарев С.Б., ошибочно указанный, как представитель ответчика. Экспертом указаны нормы строительства, применяемые только при строительстве жилых домов согласно проектной документации, утвержденной застройщиком и подрядчиком. Эксперты не установили факт отсутствия проекта, наличие обременение банка, не учли условия договора, по которым сторонами договора было согласовано уменьшение стоимости дома относительно рыночных цен аналогов. При осмотре дома экспертом и проведении тепловизионной экспертизы было указано, что объект эксплуатируется по назначению. Следовательно, выявленные недостатки фактически не являются препятствием в использовании дома для целей проживания. Расчет произведен при помощи программного комплекса «Гранд-смета», учитывающий исключительно федеральные цены на материалы, строительные работы. Экспертами не применен региональный коэффициент. Истцом не доказан факт не проживания в доме. Истцом не представлены доказательства физических и нравственных страданий.

Третье лицо С-а О.М. и ее представитель Игумнов Ю.А. в судебном заседании исковые требования поддержали в полном объеме.

Третье лицо Е- А.В. в судебном заседании иск не признал.

Эксперт А в судебном заседании показала, что Кромарев сам заявил себя, как представитель ответчика по устному ходатайству. Эксперт не вправе ограничивать участие сторон в производстве экспертизы. Все дефекты, указанные в заключении, возникли при нарушении производства строительных работ. При производстве экспертизы ей известно, что дом без проектной документации и сдан как, объект самовольного строения по упрощенной системе. Однако это относится к регистрации права собственности, а не к строительству. Указанные к экспертизе нормы имеют отношение к объекту строительства не независимо от назначения, в них определен порядок строительства. Расчет сметы выполнялся базисно-индексный методом- с применением сметной стоимости, определённой с использованием единичных расценок, были использованы Феры, утвержденные Правительством Свердловской области, они применяются для расчета строительства объекта недвижимости. В течение 2022 года произошло изменение расчетной стоимости и коэффициента, увеличилась стоимость работ и материалов в

среднем на 40 %. При этом стоимость при строительстве и стоимость устранения недостатков это разные величины.

Представитель третьего лица ПАО Сбербанк в судебное заседание не явился, о дате, времени и месте судебного заседания извещен надлежащим образом, уважительных причин неявки не представил.

При таких обстоятельствах, в соответствии со ст. 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд считает возможным рассмотреть дело при данной явке.

Заслушав объяснения лиц, участвующих в деле, исследовав материалы, оценив относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь представленных доказательств в их совокупности, суд приходит к следующему.

В соответствии с пунктом 1 статьи 469 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 (пункт 2).

Товар, который продавец обязан передать покупателю, должен соответствовать требованиям, предусмотренным статьей 469 Гражданского кодекса Российской Федерации, в момент передачи покупателю, если иной момент определения соответствия товара этим требованиям не предусмотрен договором купли-продажи, и в пределах разумного срока должен быть пригодным для целей, для которых товары такого рода обычно используются (пункт 1 статьи 470 Гражданского кодекса Российской Федерации).

По смыслу пункта 5 статьи 454 Гражданского кодекса Российской Федерации, к договору продажи недвижимости положения, предусмотренные параграфом 1 главы 30 Кодекса (общие положения о купле-продаже), применяются, если иное не предусмотрено правилами Кодекса об этом виде договора.

Согласно статье 557 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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.

Статьей 475 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрены последствия передачи товара ненадлежащего качества.

В соответствии с пунктом 1 статьи 475 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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.

В соответствии с п. 2 ст. 474 Гражданского кодекса Российской Федерации, если порядок проверки качества товара не установлен в соответствии с пунктом 1 настоящей 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.

Судом установлено и подтверждается материалами дела, что \*\*\* между С-ым А.А. (покупатель) и Е-ым В.А. (продавец) заключен договор купли-продажи жилого дома и земельного участка с использованием кредитных средств, по условиям договора покупатель приобрел у Е-а В.А. жилым дом и земельный участок по адресу: \*\*\*, ДНП «Шишкино», ул.\*\*\*, стоимостью 2850000 руб.

\*\*\* на основании указанного договора купли-продажи за С-ым А.А. произведена государственная регистрация права собственности на указанные выше объекты недвижимости.

В период проживания в жилом доме выявлены недостатки объекта недвижимости: протекает чердачное перекрытие, отсутствует вентиляция крыши, промерзают входные двери и дверь в котельную, грибок на досках, устройство потолочного перекрытия выполнено с нарушениями технологии укладки теплоизоляционных материалов.

\*\*\*, ссылаясь на обнаруженные недостатки, истец в адрес ответчика направлено требование о безвозмездном устранении недостатков, обнаруженных в жилом доме в течение 14 дней (т.1 л.д. 23-28).

В ответ на претензию ответчиком подготовлен ответ, согласно которому обнаруженные недостатки не отвечают критерию «скрытые», на дату заключения договора недостатки не были обнаружены, указанное имущество полностью соответствовало требованиям. Основания для удовлетворения требований не имеется (т. 1 л.д.29).

В подтверждение наличия недостатков жилого дома, истцом представлено техническое заключение № \*\*\* \*\*\* ООО «Уральская палата судебной экспертизы», согласно которому установлены следующие недостатки: стропильные конструкции не обработаны огнезащитными и антисептирующими составами, наличие плесени на подшиве перекрытия, гидро-параизоляционная пленка уложена без натяжения, стыки пленки не проклеены, конструкция кровли не зафиксированы, имеются зазоры в соединениях, имеются зазоры в соединениях лаг перекрытия, видны просветы через перекрытие, строительный мусор, оставшийся после демонтажа части кладки для организации вентиляционных отверстий во фронтонах дома, толщина утеплителя менее проектной, не обеспечивает непрерывность теплоизоляционных слоев, отсутствует гидроизоляция утеплителя вент.каналов, проходящих через чердачное помещение, вентиляционное отверстие изначально не предусмотренное проектом и строителями, пробитое после жалобы собственника на лед в чердачном помещении, зазор между уплотнителем и конструкциями ПВХ двери в котельную (т. 1 л.д. 30-41).

Согласно заключения № \*\*\* ООО «Уральская палата судебной экспертизы» рыночная стоимость восстановительного ремонта в результате дефектов и недостатков строительства составляет 519369 руб. 58 коп. (т.1 л.д. 47-62).

В ходе судебного разбирательства по ходатайству ответчика была проведена строительно-техническая экспертиза (т. 1 л.д. 224-226).

Заключение комиссии экспертов Б от \*\*\* подтвердило наличие недостатков жилого дома, причиной которых являются недостатки строительства, то есть допущенными подрядчиком при строительстве объекта, и они не связаны с эксплуатацией С-ымиприобретенного дома. Стоимость их устранения составляет 848654 руб. 35 коп. Выявленные недостатки в части нарушения тепловой защиты конструкций (перекрытие и входная дверь) являются препятствием в использовании дома для проживания и влияют (ухудшают) его потребительские свойства.

Данное заключение отвечает требованиям закона, содержит ответы на все поставленные вопросы с соответствующим обоснованием, эксперты имеют необходимую квалификацию, предупреждены об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, полно и мотивированно эксперт А ответила на вопросы суда и представителей сторон в судебном заседании, суд признает установленными причины возникновения, объем и характер недостатков жилого дома, а также размер расходов на их устранение, определенные экспертным заключением Б от \*\*\*.

Таким образом, недостатки жилого дома вызваны в основном некачественным устройством перекрытия дома, что в ходе обычной приемки товара могло быть обнаружено только при определенных погодных условиях, в ином случае требовались специальные познания и сделанные на их основе экспертные выводы, о том, что несоблюдение толщины теплоизоляционного слоя, пропуски и просветы устройства теплоизоляционного слоя перекрытия, недостатки тепловой защиты со стороны чердачного пространства приведут к конденсации влаги в теплоизоляционном материале, к значительному снижению теплозащитных свойств всей конструкции перекрытия, появлению плесени и протечек.

Между тем, в ходе рассмотрения дела ответчик последовательно приводил позицию о том, что недостатки являются явными, а дом был предварительно осмотрен покупателем, не проявившим должной осмотрительности, и принят им в том состоянии, в соответствии с которым определена его стоимость.

Однако при такой позиции и вышеустановленных обстоятельствах следует сделать вывод, что ответчик как собственник дома, имевшие неограниченную возможность для его осмотра в любую погоду, был осведомлен об имеющихся строительных недостатках, однако не уведомили об этом покупателя в соответствии с пунктом 1 статьи 475 Гражданского кодекса Российской Федерации, что влечет предусмотренные указанным пунктом последствия.

Довод ответчиков о том, что стоимость жилого дома определена с учетом его фактического состояния (то есть с учетом имеющихся недостатков) отклоняется, поскольку не подтвержден доказательствами, при этом покупатель о наличии недостатков не уведомлен.

Аналогичная правовая позиция сформирована в определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 10.07.2018 N 16-КГ18-14.

В рассматриваемом случае, суд, с учетом всех собранных по делу доказательств, установил наличие неочевидных при обычном способе приемки, скрытых недостатков в доме, возникших до передачи его покупателю, не оговоренных в договоре купли-продажи, в отсутствие доказательств определения сторонами цены объекта с учетом данных недостатков, полагает, что требования истца являются обоснованными, с ответчика подлежит взысканию стоимость устранения недостатков в определенной судебной экспертизесумме в размере 848654 руб. 35 коп. Учитывая положения ч. 3 ст. 196 Гражданского кодекса Российской Федерации подлежит взысканию заявленная истцом сумма в размере 848654 руб.

Доводы ответчика о необходимости привлечении к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, Кромарева С.Б., который осуществлял строительство жилого дома, не были подтверждены письменными доказательствами о наличии установленных по закону договорных отношений между ответчиком (продавцом) и Кромаревым С.Б.

В соответствии со ст. 15 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

В силу п. 5 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» по смыслу статей 15 и 393 ГК РФ, кредитор представляет доказательства, подтверждающие наличие у него убытков, а также обосновывающие с разумной степенью достоверности их размер и причинную связь между неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства должником и названными убытками. Должник вправе предъявить возражения относительно размера причиненных кредитору убытков, и представить доказательства, что кредитор мог уменьшить такие убытки, но не принял для этого разумных мер (статья 404 ГК РФ).

Согласно договору найма жилого помещения от \*\*\* наймодатель Жиров М.Г. передает нанимателю С-ой О.С. во временное пользование для проживания 2,3 части жома, расположенного по адресу: г.Березовский, ул.Кирова, д. 40, с уплатой арендных платежей в размере 15000 руб. в месяц.Сторона ответчика объективных, допустимых и достоверных сведений об иных размерах среднерыночной стоимости аренды жилого помещения, аналогичной заявленной, не представила.

Расписками в получении денежных средств подтверждается несение расходов на аренду жилья в период с \*\*\* по \*\*\* в общем размере 165000 руб.

Довод ответчика о том, что истцом не доказан факт не проживания в доме подлежит отклонению, поскольку выводами судебной экспертизы подтвердилось, что в жилом доме имеются существенные недостатки, которые препятствуют проживанию.

С учетом установленных обстоятельств по делу, суд приходит к выводу о том, что между наличием в жилом помещении недостатков в части нарушения тепловой защиты конструкций (перекрытие и входная дверь), которые являются препятствием в использовании дома для проживания, и затратами, понесенными по вынужденному найму жилого помещения, имеется причинно-следственная связь. В связи чем с ответчика подлежат взысканию убытки по оплате арендной плате в размере 165000 руб.

Статьей 151 Гражданского кодекса Российской Федерации компенсация морального вреда предусмотрена в случае, если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину другие нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда.

В соответствии со ст. 1100 Гражданского кодекса Российской Федерации компенсация морального вреда осуществляется независимо от вины причинителя вреда в случае, когда вред причинен жизни или здоровью гражданина источником повышенной опасности.

Суд находит заявленные истцом требования о взыскании компенсации морального вреда не подлежащими удовлетворению, поскольку на заявленный им иск о возмещении имущественного вреда положения ст. ст. 151 и 1100 Гражданского кодекса Российской

Федерации не распространяются, оснований для применения в отношении Е-а В.А. норм законодательства о защите прав потребителей не имеется, поскольку доказательств, бесспорно свидетельствующих о том, что указанный ответчик произвел отчуждение принадлежащего ему на праве собственности жилого дома в рамках осуществления предпринимательской деятельности, в материалы дела не представлено.

Согласно ст. 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса.

Истцом понесены судебные расходы по оплате юридических услуг в общем размере 83 000 рублей, что подтверждается двумя договорами от 10.05.2021 и от 04.07.2021, кассовыми чеками (т. 1 л.д. 68-71).

С учетом требований разумности и справедливости, подготовки искового заявления, иных заявлений, обоснования исковых требований, предоставления доказательств, количества судебных заседаний, в которых принимал участие представитель, на основании ст. 100 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд считает возможным взыскать с ответчика в пользу истца расходы по оказанию юридических услуг в размере 40 000 рублей.

В соответствии со ст. 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса.

Вместе с тем суд не находит оснований для возмещения истцу расходов на оформление нотариальной доверенности в размере 2 400 руб.

Как следует из разъяснений, содержащихся в абзаце 3 пункта 2 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21.01.2016 № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» расходы на оформление доверенности представителя могут быть признаны судебными издержками, если такая доверенность выдана для участия представителя в конкретном деле или конкретном судебном заседании по делу.

Из представленной в материалы дела доверенности \*\*\* от \*\*\* не следует, что она выдана для участия в конкретном деле или конкретном судебном заседании. Согласно тексту доверенности, полномочия представителя истца не ограничены лишь представительством в судебных органах. Кроме того, в материалы дела представлена копия доверенности, что позволяет ее использование для выполнения иных поручений.

За подачу иска в суд истец оплатил госпошлину в размере 13269 руб., что подтверждается чеками от \*\*\* и от \*\*\*. Данные расходы являются судебными и подлежат взысканию с ответчика в полном размере.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 194-198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

решил:

исковые требования С-а Александра Акзамовича к Е-у Виктору Андреевичу о взыскании стоимости устранения недостатков жилого дома, убытков, компенсации морального вреда, удовлетворить частично.

Взыскать с Е-а Виктора Андреевича (<\*\*\*>) в пользу С-а Александра Акзамовича (<\*\*\*>) в счет стоимости устранения недостатков жилого дома 848654 руб., убытки в размере 165 000 руб., расходы по оплате услуг представителя в размере 40 000 руб., расходы по оплате государственной пошлины в размере 13 269 руб.

В остальной части иска отказать.

Решение может быть обжаловано сторонами в апелляционном порядке в Свердловский областной суд через Кировский районный суд г. Екатеринбурга в течение месяца со дня изготовления мотивированного решения.

Судья <\*\*\*>.Н. Демина